

WIJZIGINGSPLAN TOELICHTING

voor de locatie aan de

HOEVEN 6 MILLHEEZE

Colofon

Rapport: Hoeven 6 Milheeze.
Rapportnummer: 4063BS02
Status: definitief
Datum: 21-12-2022

Opdrachtnemer

G&O Consult
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.go-consult.nl

Burgemeester Wijtvlietlaan 1
5764 PD De Rips

Contactpersoon

De heer S. de Crom
Sr. Adviseur
0493 – 597 505
sdecrom@go-consult.nl

© DECEMBER 2022 G&O CONSULT, POSTBUS 12, NL-5845 ZG SINT ANTHONIS,
TEL: (0493) 597505
FAX: (0493) 597509
WWW.GO-CONSULT.NL

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBE-
STAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN G&O CONSULT.
AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID
VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR HIJ WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE
TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Doel.....	4
1.3	plangebied	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2	Planomschrijving	7
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur.....	7
2.2	Plan ontwikkeling.....	7
HOOFDSTUK 3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Provinciaal beleid.....	13
3.3	Gemeentelijk beleid.....	18
HOOFDSTUK 4	Omgevingsaspecten	25
4.1	Milieu	25
4.2	Water	35
4.3	Natuur.....	36
4.4	Cultuurhistorie.....	39
4.5	Archeologie.....	41
4.6	stedenbouw en landschap	42
4.7	Mobiliteit	46
4.8	Feitelijke belemmeringen	47
4.9	Gezondheid.....	47
HOOFDSTUK 5	Uitvoerbaarheid	49
5.1	Economische uitvoerbaarheid	49
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
HOOFDSTUK 6	Juridische opzet.....	50
6.1	opbouw	50
6.2	Wijziging.....	50

1

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 INLEIDING

Onderhavig wijzigingsplan heeft betrekking op de locatie Hoeven 6 te Milheeze. Deze locatie is op dit moment nog agrarisch bestemd. Op de locatie Hoeven 6 is momenteel sprake van een (deels afgebrande) kortgevelboerderij. De woonboerderij is oorspronkelijk gebouwd in 1932. Door de gemeente is het pand aangemerkt als een monumentaal pand. Het voornemen is om deze boerderij te herstellen en, om dit mogelijk te maken, de boerderij in vier woningen te splitsen.

Om het perceel beter in de omgeving te laten passen worden de aanwezige bijgebouwen gesloopt, wat tevens bijdraagt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. In de plaats hiervan wordt een gezamenlijk bijgebouw voor alle woningen gerealiseerd, ten behoeve van stallings- en bergingsruimte behorende bij de woningen. Om al het voorgaande mogelijk te maken wordt de bestemming gewijzigd naar een woonbestemming.

Figuur 1
Luchtfoto van plangebied
Bron: PDOK viewer



1.2 DOEL

Voorliggende toelichting is opgesteld om aan te tonen dat het wijzigen van het bestemmingsplan op de benodigde punten passend is in de omgeving en voldoet aan

alle wet- en regelgeving. Aangetoond dient te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.3

PLANGEBIED

Het plangebied omvat het perceel aan de Hoeven 6 te Milheeze. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Bakel en Milheeze, sectie S, nummer 981. Onderstaand is het plangebied weergegeven.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel, ten zuidoosten van de kern Milheeze.

1.4

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Op de locatie is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” (vastgesteld op 5 juli 2018) van toepassing. De locatie heeft de hoofdbestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ en ‘Waarde – Oude akker’, de functieaanduiding ‘Specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden’ en ‘Specifieke vorm van agrarisch – nevenactiviteit recreatie’.

Daarnaast is geldt ter plaatse eveneens het bestemmingsplan “Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken”. Dit bestemmingsplan geeft de kaders voor de splitsing van boerderijen en is vastgesteld op 2 juli 2021.

Onderstaand is de ligging van de locatie binnen de bestemmingsplannen weergegeven.

Figuur 2
Ligging locatie binnen
bestemmingsplan.
Bron: ruimtelijke
plannen



1.5

LEESWIJZER

In het vervolg van deze toelichting wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling (hoofdstuk 2). Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realise-

ren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd. Hoofdstuk 5 bevat de conclusie en hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid en procedure van het plan.

HOOFDSTUK **2** PLANOMSCHRIJVING

2.1 RUIMTELIJKE EN FUNTIONELE STRUCTUUR

Het landschap van Gemert-Bakel is ontstaan door hard werken. Schrale grond, natte akkers, zandstormen en armoede. Er ontstond een kampenlandschap. Vór voor deze ontwikkeling werd er gewoond op de voormalige Maasterrassen bij Milheeze en gereisd over de nu nog bestaande prehistorische route, waarlangs Bakel en Milheeze ontstonden. Voor de hele gemeente kan ruimtelijk gezien gesproken worden van een gordel van nederzettingen en gehuchten die zich van het uiterste noordwesten, naar het zuidoosten uitstrekt. De oude wegen met laanbeplanting meanderen door de hoger gelegen landstreken en rijgen de dorpen aanéén. Het buitengebied dringt door tot in de dorpsranden met open groene plekken. Door de dorpsranden is er een relatief vrij zicht op het landschap. De gordel wordt gekend en herkend als bijzonder waardevol voor mens, ruimte en (recreatieve) bedrijvigheid.

Het versterken van oude en het vormen van nieuwe bebouwingsconcentraties gaat hand in hand met beëindiging van de intensieve veehouderij in het oude cultuurlandschap. Daarbij hoort ook het herstel van historische wandelpaden in en om de dorpen.

De locatie zelf is gelegen aan Hoeven 6, dit betreft een landelijke weg in het buitengebied van Milheeze.

2.2 PLAN ONTWIKKELING

Op onderhavige locatie zijn momenteel aanwezig een monumentale boerderij, een bijgebouw en een loods. De boerderij is door een calamiteit deels verloren gegaan. De twee andere gebouwen op het perceel kennen achterstallig onderhoud. In de onderstaande figuur is een bovenaanzicht van de locatie weergegeven.

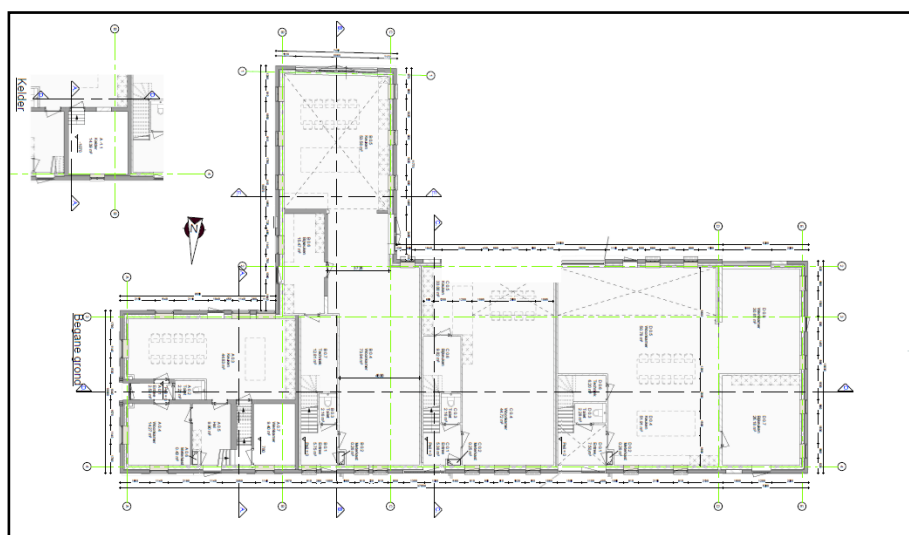
Figuur 3
Boven aanzicht Hoeven
6



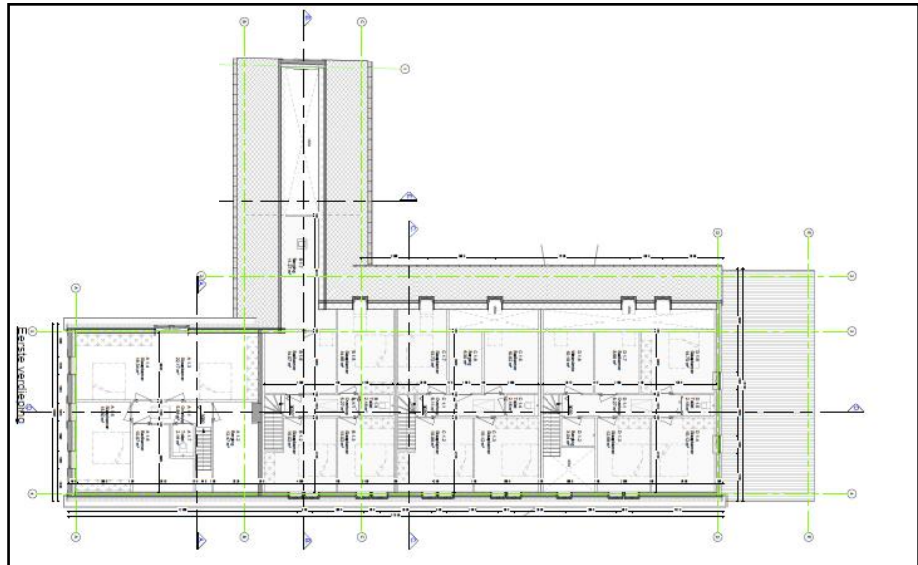
In de toekomstige situatie blijft alleen de boerderij behouden. De overige bebouwing op het perceel wordt gesloopt.

De boerderij wordt hersteld, waarbij deze wordt gesplitst in vier woningen. Deze woningen worden dusdanig in de boerderij ingepast dat het monumentale karakter van de boerderij behouden blijft. De splitsing van het pand in vier woningen maakt het mogelijk om de boerderij te herstellen naar een bewoonbare staat, met respect voor de cultuurhistorische waarden van het pand. De woningen krijgen een omvang van circa 145 tot circa 274 m² en een inhoud van tussen de 584 m³ en 1220 m³. In de navolgende figuur is de toekomstige indeling van de boerderij weergegeven. Voor een nadere onderbouwing zie ook de bijlage 1.

Figuur 4
Indeling nieuwe situatie begane
grond.



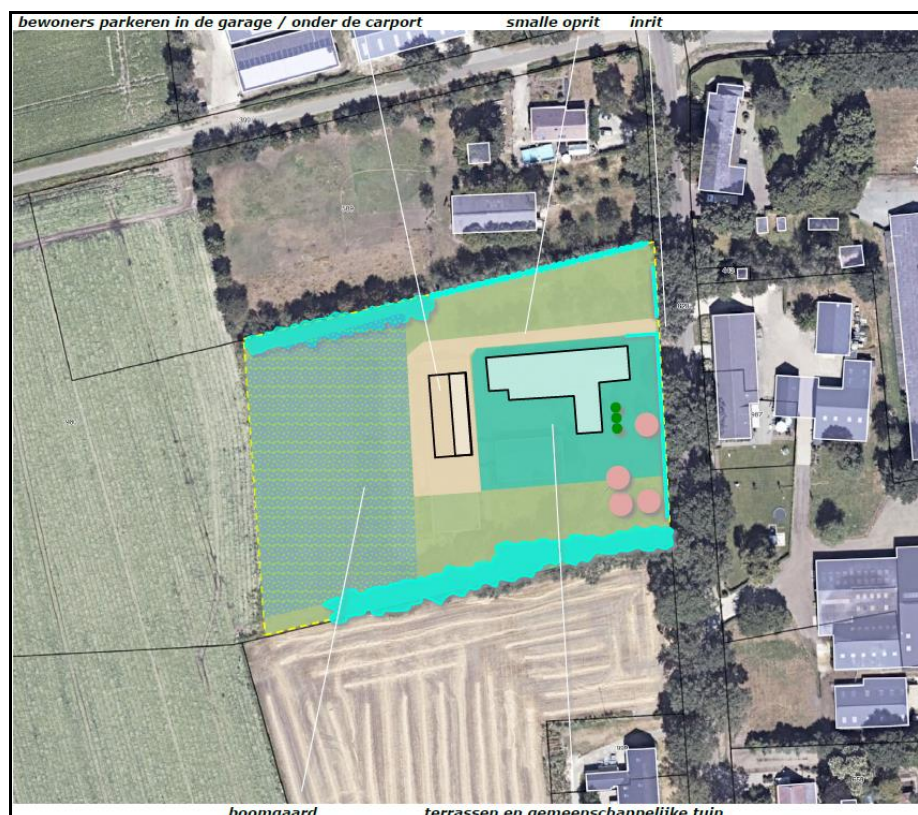
Figuur 5
Indeling nieuwe situatie
eerste verdieping



De woningen zullen worden ontsloten via een ten noorden van de hoeve gelegen en oprit die aantakt op de huidige inrit. De oprit wordt dusdanig smal uitgevoerd dat voertuigen elkaar niet kunnen passeren. Parkeren in de berm is niet gewenst en zal middels de positie van beplantingselementen worden uitgesloten.

Bewoners parkeren hun voertuig in de garage/berging of onder de bijbehorende carport. Ten noorden en ten zuiden van de berging zal worden voorzien in parkeer-ruimte voor bezoekers en serviceverleners (zie ook bijlage 2).

Figuur 6
Toekomstige indeling
terrein



Terras en tuin

Het gebied rond de hoeve zal in aansluitend bij de uitgangssituatie en op grond van het nieuwe gebruik worden benut als tuin. Per woning zal een royaal privé-terras worden gerealiseerd. De overige delen van de tuinzone zullen in overleg met de toekomstige bewoners als gemeenschappelijke tuin worden ingericht en beheerd.

Kleinveeweitjes

De zones ter hoogte van de doorkijken ten noorden en ten zuiden van de hoeve zullen worden ingericht en beheerd als kleinveeweitjes.

Boomgaard

De westkant van het plangebied zal op grond van de ligging op de overgang van de bebouwingscluster naar oud bouwland worden ingericht als boomgaard.

3

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Structuurvisie infrastructuur en ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 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. Kern van de nieuwe

Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij de belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door de gemeenten.

De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche bevat beleid dat doorwerkt tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van het Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. In het Barro zijn opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en –objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- Rijkswaardwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Inmiddels zijn meerdere wijzigingen in Barro doorgevoerd, waarvan de laatste op 27 mei 2020.

Afweging Rijksbeleid

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

3.1.3

Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (hieronder worden ook functiewijzigingen verstaan) in ruimtelijke plannen. Per 1 juli 2017 is het tweede lid gewijzigd en luidt deze als volgt:

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Doorwerking plangebied

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op de locatie Hoeven 6 worden totaal vierwoningen toegevoegd, in totaal sprake is van vier woningen, waarmee geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij 12 of meer woningen (zie onder andere uitspraak 201501297/1/R4 (11 woningen geen stedelijke ontwikkeling) en 201407135/1/R1 (twaalf woningen wel stedelijke ontwikkeling)).

Er is altijd een motivering nodig dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt in de toelichting verder aangetoond.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 *Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010- partiële herziening 2014*

De Structuurvisie 2010 – Herziening 2014 is op 7 februari 2014 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Met dit document legt de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 vast. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

Daarnaast gaat de provincie in op de intrinsieke ruimtelijke kwaliteiten die Noord-Brabant heeft. Ook hieruit komen opgaven voort die om een ruimtelijke keuze op provinciaal niveau vragen. De opgaven zijn de volgende:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toenemende mobiliteit.

Trends en ontwikkelingen

Voor onderhavig plan is voornamelijk het aspect veranderd landelijk gebied van belang. Het Brabantse landelijke gebied verandert snel. De land- en tuinbouw in Noord-Brabant zit in een belangrijke transitiefase. De wereldmarkt en het Europese beleid (o.a. de POP plattelandsontwikkeling 2013) bepalen dit voor een groot deel. Er zijn twee verschillende ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden.

De eerste is de ontwikkeling van een gebiedseconomie met een verdergaande menging van functies en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijf en landschapsbeheer. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Maar ook bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het landelijk gebied voor haar bewoners.

Een tweede ontwikkelingsrichting in het landelijk gebied is een toenemende specialisatie met schaalvergroting van de landbouw. Dat doet zich in Noord-Brabant vooral voor bij glastuinbouw, intensieve veehouderij, rundveehouderij, akkerbouw, vollegrondse tuinbouw en boomteelt.

Het wordt in toenemende mate lastiger om deze twee ontwikkelingen in het landelijk gebied met elkaar te combineren. Het leidt tot confrontaties tussen ontwikkelingen onderling en tussen de grootschaligheid en het fijnmazige en afwisselende landelijk gebied van Noord-Brabant.

De opgave is om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland.

Structurenkaart

Het plangebied ligt in het kader van de Structuurvisie in Gemengd landelijk gebied (zie onderstaand figuur).

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

Gemengde plattelandseconomie

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Figuur 7
Ligging binnen
structuurkaart



Het voorliggende plan past binnen de kaders van het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in de structuurvisie. Het beleid uit de structuurvisie is vertaald naar de regels zoals deze zijn vastgelegd in de Interim omgevingsverordening. Dit voorliggende plan is concreet getoetst aan deze regels uit de Verordening ruimte, zie verderop in deze paragraaf.

3.2.2

Provinciaal milieu- en waterplan (2016 – 2021)

In het Provinciale Milieu- en Waterplan (PMWP) is vast gelegd hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving. Doelen van het PMWP betreffen:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Onderhavige locatie heeft de functie 'Water voor het landelijk gebied'. Hieronder vallen de aanduidingen 'Gemengd landelijk gebied' en 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurgebieden. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.

Binnen het provinciale waterplan heeft het plangebied geen bijzondere aanduiding. Het Waterplan heeft geen gevolgen voor onderhavig initiatief.

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant "De kwaliteit van Brabant" vastgesteld. De 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.

Met de omgevingsvisie wil de provincie vast aansluiten bij en gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Samen met andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokken partijen wordt actief gezocht naar praktijken waarin deze nieuwe manier van werken centraal staat.

De Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

- Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zien?
- Wat moet in 2030 voor elkaar zijn om dat toekomstperspectief te verwezenlijken?

De doelstelling die Noord-Brabant heeft voor 2050 is dat zij in dat jaar welvarend, verbonden en klimaatproof zijn.

De welvaart wil de provincie bereiken door te investeren in een gezonde en sterke concurrentiepositie door het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. De provincie ziet welvaart niet alleen als economische bestaanszekerheid, maar ook als geluk, gezondheid en veiligheid van mensen. In dat kader stelt de provincie dat in 2050 bestaande problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie wil de provincie zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeteren. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Voor wat betreft de verbondenheid is het streven van de provincie dat Brabant de centrale ligging uitstekend weet te benutten door goede verbindingen op zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk (digitaal) gebied. Daarbij is een van de doelen dat de logistieke bedrijvigheid nog steeds een topsector is, maar dan op een schonere en slimmere manier.

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uit-loopgebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Met betrekking tot het streven klimaatproof te zijn wil de provincie in 2050 geheel energieneutraal zijn. Dit willen zij bereiken door alleen nog duurzame energie te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verdere klimaatverandering tegengaan door de uitstoot van koolstofdioxide en de uitstoot van methaan uit de landbouw fors terug te dringen.

Daarnaast wil de provincie goed om kunnen gaan met de klimaatverandering en de effecten daarvan. Hierbij staat duurzaam, gezond en klimaatbestendig bouwen centraal. Daarnaast dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn om water op te vangen en vast te houden in tijden van droogte en om wateroverlast te voorkomen.

Op basis van deze doelstellingen heeft de provincie vier hoofdpogaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze opgaven worden niet los van elkaar gezien, maar zijn vanuit de basis met elkaar verbonden. Hierbij wordt gekeken vanuit een gebiedspecifieke benadering om de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdpogaven.

Voor beëindiging van een veehouderij en omschakeling naar een akkerbouwbedrijf zijn geen specifieke beleidsuitgangspunten opgenomen. Ook voor het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning zijn in de Omgevings-visie geen specifieke beleidsuitgangspunten opgenomen. Wel is het van belang dat op een duurzame en klimaatbestendige wijze wordt gebouwd.

Bij de beëindiging van de veehouderij en de omschakeling naar een akkerbouwbedrijf ter plaatse neemt de uitstoot van fijn stof, stikstofoxiden, koolstofdioxide en methaan af. Dit draagt bij aan de doelstellingen van de provincie.

Bij het oprichten van de gewenste ruimte-voor-ruimte woning zal worden gekeken naar een passende manier van bouwen en gebruik van materialen om te komen tot een duurzame en klimaat bestendige woning. Daarnaast kunnen bij de voorgenomen ontwikkeling mogelijkheden worden onderzocht voor een verdere verduurzaming van de huidige bebouwing en/of naar mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de doelstellingen zoals zijn verwoord in de Omgevingsvisie Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant.

3.2.4

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevings-verordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen en heeft de status van:

- Milieuverordening gebaseerd op artikel 1.2. Wet milieubeheer
- Verordening wegen gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2A Wegenverkeerswet
- Verordening Ontgronden gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet
- Verordening natuurbescherming gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming
- Verordening ruimte gebaseerd op artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Verordening water gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet

De Verordening luchtvaart en de vastgestelde Luchtvaartbesluiten bevatten voor een deel ook regels voor de fysieke leefomgeving. Het onderdeel luchtvaart is nog niet in de Interim omgevingsverordening verwerkt. Dit wordt bij de definitieve omgevingsverordening betrokken.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In dit geval is voor de te splitsen boerderij lid b van toepassing. Er is sprake van een splitsing in meerdere woonfuncties van een cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het pand is aangemerkt als een gemeentelijk monument. Als gevolg van een calamiteit is een deel van het pand afgebrand. Herstel van de boerderij tot de oorspronkelijke staat is kostbaar. Door het pand te splitsen in meerdere, te weten vier, wooneenheden is dit herstel te bekostigen. Bij het herstel en de splitsing in vier wooneenheden is rekening gehouden met de bestaande verdeling van het pand. Er is een ontwerp gemaakt van deze indeling, welke door de monumentencommissie van de gemeente Gemert-Bakel is goedgekeurd. Zie voor dit ontwerp bijlage 1. Hiermee wordt voldaan aan de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

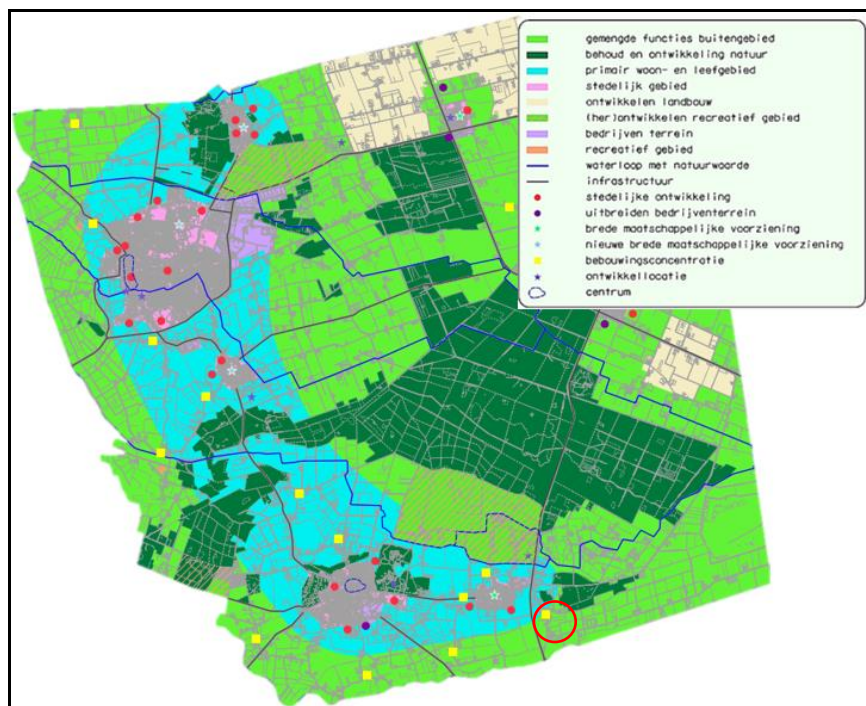
3.3.1 Structuurvisie+ 2011-2021

Op 29 juni 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de Structuurvisie+ 2011-2021 vastgesteld. De Structuurvisie+ is een richtinggevende, gemeentelijke beleidsvisie. Praktische gezien is het een afwegingskader om op hoofdlijnen nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen te toetsen die niet passen in de geldende bestemmingsplannen. De Structuurvisie+ bestaat uit drie onderdelen: visie, uitvoering en exploitatie.

Aangaande de agrarische sector wordt kleinschalige verbrede landbouw door de gemeente gepromoot, omdat het goed past bij de recreatieve landelijk sfeer van streekgebonden producten. De gemeente wil bedrijven laten ontwikkelen mits zij duurzaam ondernemen in de landbouwontwikkelingsgebieden. Naast de groei van enkele intensieve bedrijven, ziet de gemeente ook een afname van het aantal agrarische bedrijven. Hiertoe is een Vab-beleid ontwikkeld.

Met betrekking tot wonen binnen de gemeente is er ruimte voor de ontwikkeling van 'landelijk wonen' in het buitengebied op basis van de regeling 'ruimte voor ruimte'.

Figuur 8
Kaart structuurvisie+
Gemert-Bakel 2011-
2021



Zoals op de structuurvisie kaart is weergegeven ligt de planlocatie in een bebouwingsconcentratie. De locatie is gelegen in het gemengde functies buitengebied. In het beeldkwaliteitsplan, wat van latere datum is, is de locatie aangemerkt als gehucht.

Met het voorliggende plan wordt het agrarisch bedrijf op de locatie gesaneerd. In de oude kortgevel boerderij zullen vier woningen worden gerealiseerd. Dit initiatief heeft in principe (naast de milieukundige verbetering) al een positieve invloed op de kernkwaliteiten van Hoeven doordat er ontstening en verkleining van de stedenbouwkundige korrel zal optreden. Daarnaast dient een dergelijke ontwikkeling altijd landschappelijk te worden ingepast. Er dient sprake te zijn van een landschappelijke kwaliteitsverbetering in de Interim omgevingsverordening.

In het landschapsplan wordt ingegaan op de wijze waarop de inpassing en kwaliteitsverbetering de kernkwaliteiten van het lintgehucht zal ondersteunen en verbeteren.

- Het initiatief om het agrarisch bedrijf te saneren en de bestaande boerderij te splitsen in vier woningen, heeft een positieve impact op de kernkwaliteiten van het gehucht Hoeven:
- Ontstening en verkleining van de stedenbouwkundige korrel;
- De schaal van het landschap wordt verkleind door de aanleg van landschapselementen. Hierdoor komt de historische kleinschaligheid terug.

3.3.2

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel

In oktober 2016 is het nieuwe Beeldkwaliteitsplan Buitengebied door de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. In het buitengebied van Gemert-Bakel vinden veel verschillende ontwikkelingen plaats. Naast landbouw vinden steeds meer nieuwe functies hun plaats in het buitengebied. Door deze trend is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan een goede afstemming van deze functies en de gewenste beeldkwaliteit te bewaken.

Het plan biedt richtlijnen over of de ontwikkeling past bij zijn omgeving en hoe deze ontwikkeling vormgegeven dient te worden, zodat sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Op basis van de historie van het landschap en de karakteristieken van het huidige buitengebied, wordt onderscheid gemaakt in drie landschapstypen:

- Beekdallandschap;
- Kampenlandschap met oude akkers;
- Peelontginningenlandschap.

De locatie is gelegen in een 'gehucht' binnen het landschapstype Kampen-landschap. De gewenste uitstraling van het landschap betreft:

- Herstellen dan wel versterken van kleinschalige kampenlandschap, door het toevoegen van (lijnvormige) landschapselementen op de erf- en perceelsgrenzen.
- Aandacht gaat uit naar het verbinden van geïsoleerd geraakte landschapselementen, het begeleiden van waardevolle open ruimten en her herstellen/versterken van zichtlijnen.
- Waardevolle historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, worden gerespecteerd en krijgen ruimte.

Om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te kunnen garanderen, dient er bij de ontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Hiertoe is voor het voorgenomen initiatief een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is toegevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting.

In het landschappelijke inpassingsplan is rekening gehouden met de gewenste ontwikkeling vanuit het landschap. Zie hiervoor ook paragraaf 4.6.

3.3.3

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017". Dit bestemmingsplan is op 6 juni 2021 vastgesteld. De locatie heeft de hoofdbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Daarnaast heeft de locatie deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Oude akker', functie-aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – nevenactiviteit recreatie' en 'Specifieke bouwaanduiding - monument'

In het bestemmingsplan 'Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken', dat aanvullend geldt op het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017", staan de regels beschreven waaraan voldaan moet worden in het geval van boerderijsplitsing. Het gaat om de volgende regels (artikel 9 aan te passen wijzigingen bestemmingen, 9.1 Wijziging boerderijsplitsing binnen bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf). In het navolgende wordt getoetst of aan de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan:

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;
De boerderij stamt uit 1932, hiermee is de boerderij ouder dan 50 jaar.
- 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 boerderij is meer dan 3.500 m³ en er worden vier woningen gereali-seerd, passend is binnen het kader. Vier is passend gezien de uitzonderlijke inhoud van het boerderij gebouw, zie hoofdstuk 2.2 Planontwikkeling.
- c. na splitsing bedraagt de inhoud per wooneenheid minimaal 350 m³, bij de bepa-ling van de inhoud worden bijbehorende inpandige garages niet meegerekend;
Alle 5 de woningen hebben een grotere inhoud dan 350 m³, zie hoofdstuk 2.2 Planontwikkeling en bijlage 1 waarin de oppervlaktes van de verschil-lende woningen benoemd zijn.
- d. de boerderij wordt, gezien vanuit de gevel, enkel loodrecht verticaal gesplitst;
Zie hoofdstuk 2.2 Planontwikkeling, bij de splitsing is rekening gehouden met een splitsing welke recht doet aan de indeling van het boerderijge-bouw. De monumentencommissie heeft de splitsing op deze wijze accep-tabel geacht.
- 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 ge-meente Gemert-Bakel, zoals opgenomen als bijlage 2 bij de regels, als:
 - ☐ 'cultuurhistorisch waardevol';
 - ☐ 'matig cultuurhistorisch waardevol', met een door ge-meente en provincie goedgekeurd herstelplan;
 - ☐ 'niet cultuurhistorisch waardevol, maar zeldzaam', met een door gemeente en provincie goedgekeurd herstelplan;**In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan heeft de boerderij de bouw-aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument'. In bijlage 6 Monu-mentenlijst buitengebied wordt Hoeven 6 aangeduid als Gemeentelijk Monument. Deze lijst is niet bindend. De monumentencommissie van de gemeente Gemert-Bakel heeft recent besloten het pand op te nemen in monumentendossier van de gemeente in het erfgoedregister.**
- f. bij wijziging van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen dienen de cul-tuurhistorische waarden en het karakter te worden gerespecteerd;
Het plan voor de splitsing is voorgelegd aan de monumentencommissie. Zij hebben het voornemen op dit onderdeel beoordeeld en acceptabel ge-acht. De waarden van het pand worden gerespecteerd. Dit wordt geborgd door bij de regels behorende bij dit plan bijlage 5 van de handleiding boer-derijsplitsing te voegen.
- g. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
In het navolgende hoofdstuk wordt hier nader op in gegaan.
- h. de inhoud van de boerderij mag, na bepaling van de cultuurhistorische waarden, niet worden vergroot;
De boerderij zal niet worden vergroot, de ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume, zie ook 2.2 Planontwikkeling en bijlage 1. Met dit plan wordt verdere uitbreiding van het pand onmogelijk gemaakt.
- i. bijbehorende bouwwerken met cultuurhistorische waarden mogen niet worden gesloopt;
Naast de boerderij zijn er geen andere monumentale gebouwen aanwezig.
- 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;
Om het karakter van het plangebied en de boerderij te waarborgen wordt er met de ontwikkeling slechts een nieuw bijgebouw toegestaan, met een omvang van in totaal maximaal 480 m². Dit gebouw wordt onderverdeeld in 4 eenheden en 4 carports. Iedere woning krijgt hiermee een carport en een berging/garage ter beschikking. Meer bijgebouwen zijn niet toegestaan. De daadwerkelijke uitwerking van de bijgebouwen komt in overleg met de monumentencommissie tot stand.
- 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;
De locatie van het bijgebouw is in overleg met de stedenbouwkundige en de monumentencommissie tot stand gekomen. De ondergeschikte ligging en de bundeling van de bijgebouwen in een masse maakt dat het monumentale karakter van de bouwwerken en het erf niet wordt verstoord.
- l. het oorspronkelijke erf, dient na splitsing nog steeds de oorspronkelijke uitstraling van een erf te hebben en mag niet (optisch) worden gefragmenteerd;
Zie landschappelijk inpassingsplan, met de opzet van de inpassing en de situering van het bijgebouw wordt voldaan aan deze voorwaarde. Dit wordt in de regels van dit plan geborgd.
- m. het aantal inritten dient tot een minimum te worden beperkt, met een maximum van 2;
Er is sprake van 1 inrit, zie ook het landschappelijk inpassingsplan.
- n. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan:
 1. de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
 2. de geldende gemeentelijke parkeerbeleidsnota ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
 3. het gemeentelijk waterbeleid ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;**In paragraaf 4 wordt hier nader op ingegaan. Aan de voorwaarden wordt voldaan.**
- o. ter plaatse van de te splitsen boerderij dient de volgende aanduiding te worden opgenomen:
 1. wanneer vermeld op de gemeentelijke monumentenlijst, conform die vermelding als:
 - 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', of;
 - 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument';
 2. wanneer de cultuurhistorische waarden afdoende zijn aangetoond middels een redengevende omschrijving met waardestelling, conform de uitkomst daarvan als:
 - 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument', of;
 - 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'.**Op de verbeelding wordt de correcte aanduiding opgenomen, te weten specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument.**

- p. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.
De agrarische bestemming wordt omgezet in 'Wonen', de overige gronden krijgen de agrarische bestemming.

Uit het voorgaande blijkt dat voldaan kan worden aan de voorwaarden verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid. De boerderijwoning op het perceel heeft een grote inhoud, te weten 3.500 m³. Dit maakt dat het pand geschikt is voor meerdere wooneenheden in te realiseren. Met de splitsing tot vier wooneenheden is de gemiddelde inhoud van een woning nog steeds 875 m³. Verder wordt het monumentale karakter van het pand niet aangetast. De ontwikkeling is goed afgestemd op de bouwhistorische waarde zoals door Monumentenhuis Brabant vastgelegd is (zie ook bijlage). Uit hetgeen het Monumentenhuis heeft vastgelegd is er een ontwerpconcept ontstaan met daarin vier woningen. Dit betreft vier eenheden verdeeld over het pand. Dat de ontwikkeling passend is, is ook bevestigd door de monumentencommissie van de gemeente Gemert-Bakel. Uiteraard is deze indeling gebaseerd op de bestaande monumentale structuur van het pand. Zo is in het oude voorhuis en in de aanbouw links steeds een aparte eenheid opgenomen. Het voormalig staldeel is vervolgens opgedeeld, waarbij gelet is op de bestaande stramienen.

Hierdoor blijft enerzijds de beleving van de kap en het historische volume geheel overeind, anderzijds zijn er meer mogelijkheden tot daglicht gecreëerd voor de verder ingesloten eenheden in deze zone. Qua architectuur kan door dit basisconcept bij de verdere uitwerking erg ingetogen gewerkt worden. De hiërarchie tussen voorhuis, vleugel en achterhuis blijft behouden. Een restauratie van de mooie details van het voorhuis, gecombineerd met een respectvolle vernieuwing van het achterhuis geeft Hoeven 6 weer toekomstperspectief. De bijgebouwen kunnen in de traditie van de in het boerenensemble passende schuur (grote nieuwe schuur) verder uitgewerkt worden. De schuur huisvest de bijgebouwen van vier woningen. De schuur krijgt een omvang van 480 m².

3.3.4 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De gemeente Gemert-Bakel heeft de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' vastgesteld. Aan de hand van deze handreiking wordt bepaald of een investering in kwaliteitsverbetering noodzakelijk is en als dit aan de orde is, hoeveel deze bijdrage moet zijn.

Voor de woonbestemming is voor het gehele gerekend met de waarden van € 100,- per m². Dit omdat er meerdere woningen in het pand gerealiseerd worden. Verder is voor de berekening kwaliteitsverbetering aangesloten bij de standaard waarden gehanteerd door de gemeente Gemert-Bakel.

Huidige waarde:

Agrarisch bouwvlak: 11.126,5 x € 25,- = € 278.162,50

Toekomstige waarde:

Wonen: 3.673,4 x € 100,- = € 367.340,-

Groen: 7.453,1 x € 1,- = € 7.453,10

Totaal: = € 374.793,10

De waardevermeerdering bedraagt met de ontwikkeling: € 96.630,60. Van deze waardevermeerdering moet 20% geïnvesteerd worden. Dit geeft een investeringsverplichting van € 19.326,12.

Met de ontwikkeling wordt bestaande bebouwing gesloopt. Het gaat hierbij om 290 m² aan bebouwing. Met de sloop gaat een investering gepaard van € 7.250.-

Na aftrek van de investering in sloop blijft een te investeren bedrag over van € 12.076,12. Dit bedrag wordt geïnvesteerd in het herstel van het gemeentelijke monument. Omdat er sprake is van een de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing is een aanvullende investering in de kwaliteitsverbetering, buiten het herstel van de cultuurhistorische bebouwing niet noodzakelijk. In de bijlage behorende bij dit plan is een beeld geschetst over het herstel van de boerderij.

Concluderend kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de handreiking kwaliteitsverbetering.

4

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

4.1.1 Bedrijven- en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevings-type gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Op de locatie Hoeven 6 te Milheeze komt de agrarische bestemming te vervallen. Het perceel krijgt een woonbestemming, in de oude woonboerderij worden vier woningen

gerealiseerd. Hiermee wordt de geur- en ammoniakemissie vanuit de locatie opgeheven, wat leidt tot een beter woon- en leefklimaat voor de direct omwonende.

In het kader van de omgekeerde werking dient er gekeken te worden naar de omliggende bedrijven. Nabij de planlocatie zijn een aantal bedrijven gelegen. Dit betreffen de volgende:

- Hoeven 9, melkveehouderij, op circa 15 meter;
- Hoeven 7, paardenhouderij, op circa 66 meter;
- Hoeven 3, varkenshouderij, op circa 68 meter;
- Hoeven 2, pluimveehouderij, op circa 67 meter;
- Heikamp 4, pluimveehouderij, op circa 220 meter;
- Bankert 4, vleesvarkens, op circa 290 meter.

In de VNG zijn voor bedrijven minimale afstanden voor geur, stof en geluid opgenomen. Onderstaand zijn de afstanden weergegeven die van toepassing zijn vanuit de omliggende bedrijven.

Tabel 1
Minimale afstanden voor geur, stof en geluid.

	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Melkveehouderij	100	30	30	0
Intensieve veehouderij	200	30	50	0
Paardenhouderij	50	30	30	0

Deze richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (voornamelijk woonbestemmingen). In dit geval is er geen sprake van een rustige woonwijk. Naast de woonbestemmingen komen verschillende andere functies voor. Hiermee is sprake van een gemengd gebied. In een gemengd gebied wordt, volgend Bedrijven en Milieuzonering, de te hanteren richtafstand met een stap verlaagt. In dit plan betekent dit dat de richtafstanden zoals in navolgende tabel gehanteerd worden.

Tabel 2
Minimale afstanden voor geur, stof en geluid, gemengd gebied

	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Melkveehouderij	50	10	10	0
Intensieve veehouderij	100	10	30	0
Paardenhouderij	30	10	10	0

Voor niet alle bedrijven wordt voldaan aan de richtafstanden voor geur. Echter, voor het geuraspect geldt dat er een apart toetsingskader is, de Wet geurhinder en veehouderij. In paragraaf wordt specifiek getoetst aan dit toetsingskader. In deze paragraaf wordt het aspect geur verder buiten beschouwing gelaten.

Voor het overige de overige aspecten wordt voldaan aan de richtafstanden die gelden voor de locatie. Hiermee kan met zekerheid gesteld worden dat de beoogde nieuwe woningen op ruim voldoende afstand komen te liggen van de omliggende bedrijven. Daarnaast worden andersom de bedrijven niet belemmerd in hun uitbreidingsmogelijkheden door voorliggend plan.

4.1.2

Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. Een bodemonderzoek kan noodzakelijk zijn om te bepalen of de grond voldoende geschikt is voor het beoogde gebruik. Om dit te bepalen is door Bodeminzicht een onderzoek uitgevoerd, (projectnummer B2927, zie bijlage 3). De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Hoeven 6 Milheeze (gemeente Gemert-Bakel). Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging op de onderzoekslocatie.

Op basis van het vooronderzoek wordt, met het oog op een brand in 2019 en het agrarisch gebruik van het erf, uitgegaan van een heterogeen verdachte niet-lijnvormige locatie.

Op basis van het vooronderzoek wordt uitgegaan van een asbestverdachte toplaag (0 tot 10 cm -maaiveld) in de druppelzones van de stal en van de schuur met onverhard maaiveld. Het betreft een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke kern.

Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens het verrichte veldwerk zijn plaatselijk lichte bodemvreemde bijmengingen aangetroffen in de opgeboorde grond. Een olie-waterreactie in de meest-verdachte bodemlagen is niet waargenomen.

Op maaiveld is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In proefgat 29 is een asbestverdacht fragment aangetroffen.

Analyseresultaten voormalige brandstoftanks

Uit de analyses van BG1, BG2 en OG1 blijkt dat er geen gehalten aan minerale olie zijn gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van peilbuizen 4, 6 en 20a zijn eveneens geen gehalten aan minerale olie gemeten boven de streefwaarden.

Analyseresultaten verdacht erf

In mengmonster BG3 van de zwak baksteenhoudende bovengrond rond de afgebrande boerderij zijn gehalten aan PAK, PCB's, zink, cadmium en lood gemeten boven de achtergrondwaarden. De verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmenging, voormalige brand en het gebruik door de jaren heen. De verhoogde concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In mengmonster BG4, BG5 en BG6 van visueel schone bovengrond zijn plaatselijk verhoogde gehalten aan PCB's, cadmium en kwik gemeten. De gehalten zijn gerelateerd aan het gebruik van de locatie door de jaren heen. De verhoogde concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In mengmonster OG2 van visueel schone ondergrond is een gehalte aan lood gemeten boven de achtergrondwaarde. Een verklaring is op basis van het onderzoek niet voorhanden. De verhoogde concentratie vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In mengmonster OG3 zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 6 zijn gehalten aan zink en cadmium gemeten boven de streefwaarden. De verhoogde concentraties vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 20a zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de streefwaarden.

Resultaten asbestonderzoek druppelzones

In het geanalyseerde grondmengmonster mm1, van de druppelzone langs de stal, is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte van 0,5

tot 20 mm blijkt een gehalte van 27 mg/kgds. In de fractie kleiner dan 0,5mm zijn respirabele vezels aangetoond in een concentratie van 39 mg/kgds. Dit gehalte vormt een humaan risico (>10) en daarmee aanleiding voor bodemsanering.

In het geanalyseerde grondmengmonster mm2, van de druppelzone langs de schuur, is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte van 0,5 tot 20 mm blijkt een gehalte van 81 mg/kgds. In de fractie kleiner dan 0,5mm zijn respirabele vezels aangetoond in een concentratie van 40 mg/kgds. Dit gehalte vormt een humaan risico (>10) en daarmee aanleiding voor bodemsanering.

Conclusie en advies

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn, behoudens de druppelzones naast stal en schuur, geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De resultaten van het onderzoek stemmen overeen met de gestelde hypothesen. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

De aanwezigheid van respirabele asbestvezels in de druppelzones naast de stal en schuur vormt een humaan risico. Geadviseerd wordt de toplagen ter plaatse van asbest-verontreinigde druppelzones (aangegeven in rood) te saneren middels een BUS-melding. De sanering kan door een erkende bodemsaneerder worden uitgevoerd.

Op basis van dit onderzoek zullen de druppelzones worden gesaneerd. Voor het overige is er geen aanleiding voor een vervolgonderzoek voor het aspect bodem.

4.1.3

lucht

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

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 3
Grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂)

	Minimaal 1 ontsluitingsweg 3% norm	Minimaal 2 ontsluitingswegen 3% norm
Woningen (maximaal)	1.500	1.500

Blijkens de 'Regeling niet in betekende mate' is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. In onderhavig plan is enkel sprake van vier woningen, verdere toetsing is niet noodzakelijk.

Goed woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2025 de volgende waarden:

- Fijn stof (PM₁₀) 16,48 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde);
- Fijn stof (PM_{2,5}) 9,313 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde);
- Stikstof 13,08 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde).

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat.

4.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteiten besluit milieubeheer vormen het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect hebben de Wgv en het Activiteitenbesluit ook consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Van belang is dat door ontwikkelingen in het voorliggende plan geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende (agrarische) bedrijven en de bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven.

De gemeente Gemert-Bakel heeft met betrekking tot het aspect geur de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013" op 4 september 2014 vastgesteld. Voor zowel de beoordeling op de mogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven alsmede het leefklimaat ter plaatse, dient van deze Verordening gebruik gemaakt te worden.

In de Verordening zijn aangepaste geurnormen opgenomen voor veehouderijen met diersoorten waar een geuremissiefactor voor vastgesteld is. Daarnaast zijn aangepaste afstanden opgenomen voor pelsdierhouderijen. Voor veebedrijven zonder geuremissiefactoren zijn geen aangepaste afstanden opgenomen. Voor deze laatste categorie gelden de vaste afstanden vanuit de Wet geurhinder en veehouderij. In dit geval geldt dat er tenminste 50 meter moet zitten tussen de veehouderij en een geurgevoelig object.

Aanvullend aan het voorgaande geldt dat minimaal volgens de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 5) ten minste aan de volgende afstanden voldaan dient te worden:

- Afstand van een gevel van een dierenverblijf dient op minimaal 25 meter te liggen van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom;
- Het emissiepunt van een dierenverblijf dient op minimaal 50 meter te liggen van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

Rondom de planlocatie ligt een aantal veehouderijen. Aan de Hoeven 9 ligt een melkveehouderij op circa 15 meter afstand. Hoeven 7 is een paardenhouderij welke is gevestigd op circa 66 meter. Dit zijn beide bedrijven zonder geuremissiefactor.

Hoeven 3 is een varkenshouderij gevestigd, op circa 68 meter. Aan de Hoeven 2 is een pluimveehouderij gevestigd op circa 67 meter. Daarnaast is er een pluimveehouderij gevestigd op Heikamp 4 deze ligt op circa 220 meter. Als laatste is er op Bankert 4 een vleesvarkenshouderij op circa 290 meter afstand van de Hoeven 6. Dit zijn bedrijven met een geuremissiefactor. Voor deze bedrijven geldt dat het gehele boerderij gebouw reeds aangemerkt is als geurgevoelig object. De omliggende veehouderijen met een geuremissiefactor moeten in hun bedrijfsvoering al rekening houden met het gebouw. Om deze reden is de ontwikkeling niet belemmerend voor deze veehouderijen.

Voor de twee bedrijven zonder geuremissiefactor, de Hoeven 7 en Hoeven 9, geldt dat aan de afstand van 50 meter voldaan moet worden. Voor de beide locatie locaties niet aan de afstand voldaan. De locatie Hoeven 7 ligt op een afstand van 19 meter, gemeten van bouwvlak tot bouwvlak. De locatie Hoeven 9 ligt dichterbij. De afstand bouwvlak tot bouwvlak bedraagt 12,5 meter. Op deze kleinste afstand is de bestaande woning op de locatie Hoeven 6 gelegen. Door deze kleine afstand kan de veehouderij nooit dichterbij komen aan zowel de bestaande als de nieuwe woningen. Deze woning wordt reeds aangemerkt als een geurgevoelig object. Het bedrijf wordt niet belemmerd door de ontwikkeling.

Figuur 9
Uitsnede risico-
kaart Nederland
(locatie hoeven 6).



Ten aanzien van het woon- en leefklimaat geldt dat dit voor de bestaande woning niet wijzigt. Voor de nieuwe woningen geldt, ten opzichte van de bedrijven waarvoor geen geuremissiefactoren gelden, het volgende. Voor de locatie Hoeven 7 en 9 geldt het volgende. De dichtstbijzijnde stallen van beide bedrijven liggen op een afstand van meer dan 50 meter, te weten 55 voor de Hoeven 9 en 66 meter voor de Hoeven 7, meter van de bestaande woning. De nieuwe woningen zijn gelegen op een grotere afstand tot de stal, ten minste 62 respectievelijk 73 meter. De stallen zullen, voor de nieuwe wonin-

gen, altijd op een grotere afstand dan 50 meter blijven. De veehouderij kan niet dichterbij komen. Dus hoewel de afstand rand bouwvlak tot rand bouwvlak niet voldoet, kan ter plaatse van de woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. De afstand tot de dierenverblijven bedraagt altijd meer dan 50 meter.

Voor de veehouderijen met een geuremissiefactor moet gekeken te worden naar het woon- en leefklimaat op onderhavige locatie op basis van de gemeentelijke 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013'. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld. De planlocatie is conform de bij deze beleidsregeling behorende kaart gelegen in extensiveringsgebied. Voor dit gebied is een maximale geurnorm voor de achtergrondgeur van 20 odour units vastgesteld. Bij deze belasting is, volgens de beleidsregel, het woon- en leefklimaat 'voldoende'.

Figuur 10

Tabel maximale geurbelasting bij ruimtelijke ontwikkelingen.

	Gemert, Bakel, Milhee- ze, Handel en Mortel, exclusief bedrijven-ter- reinen	Elsendorp De Rips	Extensiveringsgebied en verwevings-gebied	Bedrijventerrein, landbouw- ontwikkelingsgebieden
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

Om te bepalen of voldaan wordt aan deze norm is door G&O consult een geuronderzoek uitgevoerd. Uit deze geurberekening blijkt dat de achtergrondbelasting op de boerderij Hoeven 6 12,2 OU ϵ /m³ bedraagt (zie ook de geurberekening in de bijlage). Hiermee wordt voldaan aan het geurbeleid van de gemeente Gemert-Bakel. In het extensiveringsgebied bedraagt de maximale geurbelasting namelijk 14,0 OU ϵ /m³. Er is daarmee sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Zie voor de volledige berekening bijlage 4.

4.1.5

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van wijzigingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers-, vliegverkeers- en industrielawaai. Railverkeer is echter niet op korte afstand gelegen (ca. 5 km) en wordt buiten beschouwing gelaten.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied komen verschillende bedrijven voor, te weten:

- Hoeven 9, melkveehouderij, op circa 15 meter;
- Hoeven 7, paardenhouderij, op circa 66 meter;
- Hoeven 3, varkenshouderij, op circa 68 meter;
- Hoeven 2, pluimveehouderij, op circa 67 meter;
- Heikamp 4, pluimveehouderij, op circa 220 meter;
- Bankert 4, vleesvarkens, op circa 290 meter.

De locatie is gelegen in een gemend gebied. Dit betekent dat voor de omliggende bedrijven de volgende richtstanden voor geluid gelden.

Tabel 4
Minimale afstand voor geluid, gemend gebied

Geluid	
Melkveehouderij	10
Intensieve veehouderij	30
Paardenhouderij	10

Het plangebied is op voldoende afstand van de omliggende bedrijven gelegen om deze bedrijven niet te belemmeren. Daarnaast geldt dat ter plaatse van de woningen gesproken kan worden van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Vliegverkeer

De locatie is gelegen in een geluidszone van het vliegveld de Peel. Binnen een geluidszone is het niet zondermeer toegestaan om nieuwe geluidsgevoelige objecten toe te voegen. Er is navraag gedaan bij Directie Vastgoedbeheer van de Rijksoverheid die de vraag door hebben doorspeeld aan defensie (zie bijlage 5). De reactie is als volgt: *Het plangebied kent een geluidsbelasting van tussen de 40 en 45 Ke. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom. In dit geval kom je uit bij artikel 6 van het BML. Op grond van het 2e lid van artikel 6 is het toegestaan om de boerderij te vervangen door één of meerdere woningen. Vuistregel hierbij is wel dat het bebouwde oppervlak in het plangebied niet mag toenemen.*

Op grond van Artikel 6 lid. 2 van het Besluit Militaire Luchthavens kan het Ministerie van Defensie instemmen met het te vergunnen bouwplan aan de hoeven 6 te Milheeze. De gemeente dient bij de vergunningverlening eisen te stellen ten aanzien van de vereiste geluidwering tegen de aanwezige geluidsbelasting conform de vigerende bouwregelgeving. De kosten van deze isolatieverplichting kunnen niet op het Ministerie van Defensie worden verhaald. De gemeente dient verder invulling te geven aan de informatieplicht naar de bewoners ten aanzien van de gevolgen van de ligging van de woningen binnen de geluidszone zoals vastgelegd in het RARRO. Met het plan wordt binnen de bestaande bebouwde oppervlakte van de boerderijwoning gebleven. Om die reden kan defensie instemmen met het splitsen van de boerderij in meerdere eenheden. De bijgebouwen zijn niet geluidgevoelig. Vliegverkeerslawaaï is geen belemmering voor de voorliggend plan.

Wegverkeerslawaaï

Om te bepalen hoe hoog de geluidsbelasting afkomstig van wegverkeerslawaaï, is door G&O Consult een onderzoek uitgevoerd (rapportnummer ??, zie bijlage 6). De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

Bespreking resultaten en aanbevelingen Wgh

In opdracht van de initiatiefnemer is een berekening wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de locatie aan de Hoeven 6 te Milheeze in het kader van een bestemmingswijziging.

Op basis van de beschikbaar gestelde verkeersgegevens is er een rekenmodel opgezet en is de gevelbelasting berekend ter hoogte van het pand aan de Hoeven 6 te Milheeze. De gevelbelasting is getoetst aan de WGH.

Ter plaatse van de gevels bedraagt de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer inclusief correctie van artikel 110g ten hoogste 48 dB. Derhalve wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, tevens wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Bespreking geluidsbelasting irt Bouwbesluit

Binnen het Bouwbesluit is geregeld dat een waarde van 33 dB in de woning als gevolg van omgevingslawaaï moet zijn gewaarborgd. Tevens wordt in het Bouwbesluit vermeld dat de karakteristieke geluidwering van geveldelen ($G_{A,k}$) voor woningen ten minste 20 dB bedraagt. In het geval van nieuwbouw ligt de gevelwering heden ten dage tussen de 25 en 30 dB.

De geluidbelasting van het wegverkeer exclusief aftrek van artikel 110g bedraagt ten hoogste 53 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het

Bouwbesluit, zal het binnenniveau ten hoogste 33 dB bedragen en wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

Bespreking goede ruimtelijke ordening

Ter hoogte van de tuin- en buitenruimten van het pand heerst een goede milieukwaliteit. Het aspect geluid staat een goede ruimtelijke ordening derhalve niet in de weg.

Conclusie

Ter plaatse van de gevels bedraagt de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer inclusief correctie van artikel 110g ten hoogste 48 dB. Derhalve wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting bij de woning afkomstig van het wegverkeer exclusief aftrek van artikel 110g bedraagt ten hoogste 53 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnenniveau van de woning ten hoogste 33 dB bedragen en wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

Ten aanzien van de buitenruimten en verblijf in de tuinen dan wel terrassen kan verondersteld worden dat een goede milieukwaliteit heerst.

Het aspect geluid zal geen belemmering zijn voor de planvorming, verder akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.6

Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risico-contour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden.

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Groepsrisico

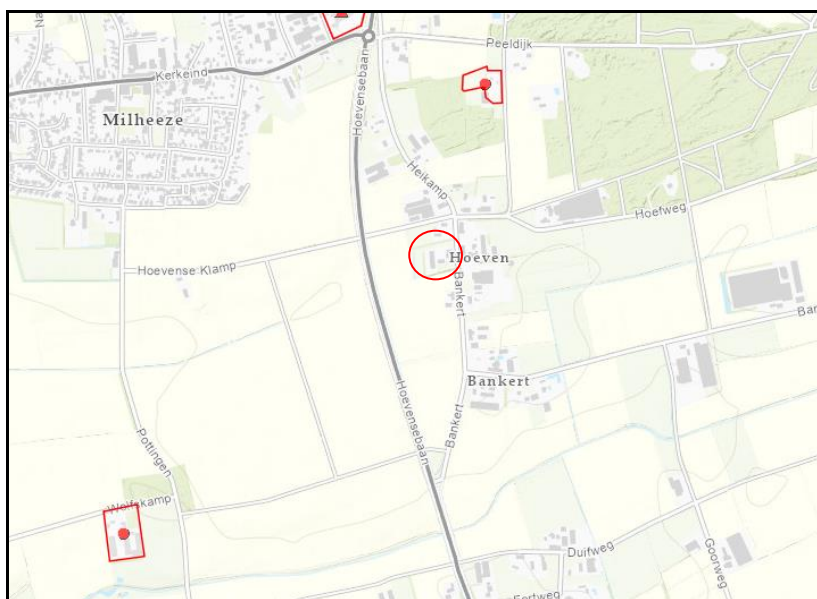
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen.

Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontvinding, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. De afstand tot buisleiding en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn op meer dan voldoende afstand van het plangebied gelegen.

Onderstaand is de inrichting aan Hoeven 6 te Gemert binnen de risicokaart weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet aangeduid wordt als risicovolle inrichting. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in risicocontouren (PR 10^{-6} contour en invloedsgebied) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

Figuur 11
Uitsnede risicokaart Nederland
(locatie hoeven 6).



Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Het doel van onderhavige paragraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het plan en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

Beleid waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan 2016-2021 is de strategie van het waterschap voor de genoemde periode vastgelegd. De doelen op hoofdlijnen zijn:

- Via optimaal beheer en onderhoud de huidige dienstverlening in stand houden;
- Veilig en Bewoonbaar beheergebied;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water.

Daarnaast beschikt het Waterschap Aa en Maas over het beleidsdocument de Keur. De keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen zoals agrariërs. Werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

In onderhavige situatie is sprake van het herbestemmen van een agrarisch bedrijf. De sloop van de bedrijfsgebouwen zullen leiden tot een grote afname van het verhard oppervlak op de locatie. De nieuw te bouwen woningen zullen niet leiden tot een groter verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. In dit kader is dus sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Vanuit het waterschap is geen formele compensatie nodig. Vrijkomend hemelwater van de daken wordt opgevangen in een ondergrondse infiltratiekoffer. Een overschot is op eigen terrein te infiltreren.

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen wordt een aparte rioolaansluiting aangevraagd. Het aan te leggen riool zal op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel worden aangesloten.

In de omgeving van de planlocatie loopt geen A-watergang.

Uit de ingevulde watertoets (zie bijlage 7) zijn geen waterschapsbelangen naar voren gekomen. Het gemeentelijke beleid wordt in de navolgende paragraaf behandeld.

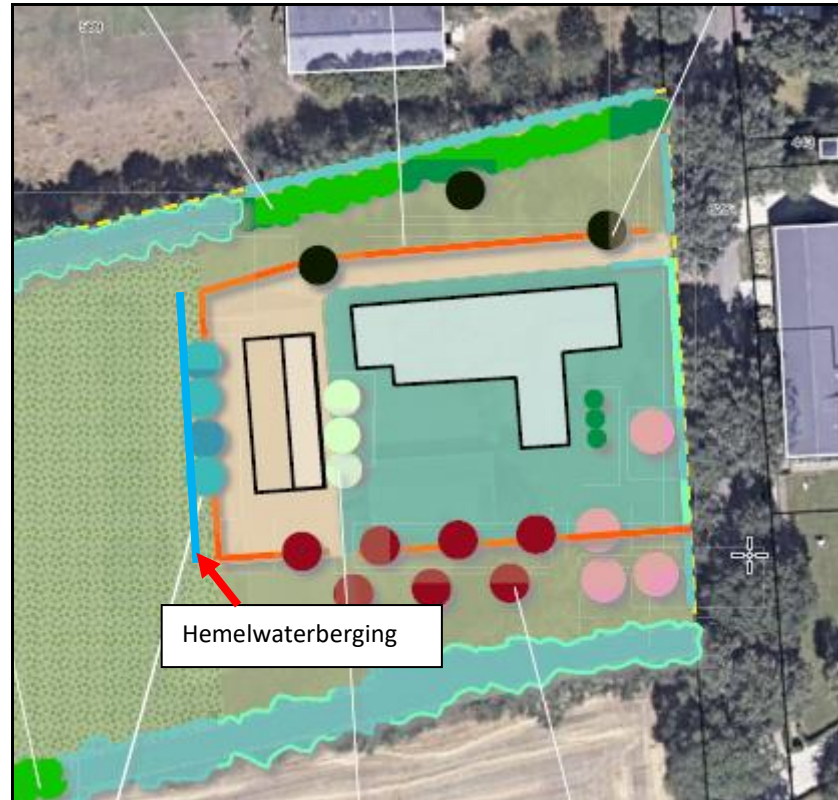
Gemeentelijk beleid

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 14 december 2018 het Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP) vastgesteld. De gemeente gebruikt het GWTP om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Voor initiatiefnemers is het belangrijk om rekening te houden met dit waterbeleid.

Bij nieuwe verharding dient er een waterberging van 60 mm per vierkante meter aangelegd te worden. Deze berging moet binnen 5 dagen leeglopen en aangelegd worden boven de Gemiddeld Hoogste grondwaterstand (GHG).

Er komt een nieuw bijgebouw van maximaal 480 m². Alle andere verharding en bebouwing in het plangebied is bestaand. De 480 m² nieuwe verharding geeft een verplichting van 29 m³ waterberging. Deze berging wordt aangelegd boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand ter plaatse die ten minste 80 centimeter beneden het maaiveld is. Met een dergelijk diepte moet de beringsvoorziening ten minste een oppervlakte krijgen van 37 m². Deze waterberging wordt ten westen van haagbeuk gerealiseerd.

Figuur 12
Hemelwaterberging.



Dit maakt dat er in het plangebied een berging voor hemelwater moet komen van 29 m³. Op de percelen is voldoende ruimte om deze voorzieningen te realiseren. Dit door middel van een nieuwe open waterberging met voldoende inhoud. Met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 80 cm beneden het maaiveld zijn er ook voldoende mogelijkheden om een dergelijke voorziening te realiseren.

De woningen worden voorzien van een aansluiting op het vuilwaterriool (drukriolering). De aansluiting vindt plaats via een verzamelput. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt hier invulling aan geven.

4.3 **NATUUR**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

4.3.1 *Gebiedsbescherming*

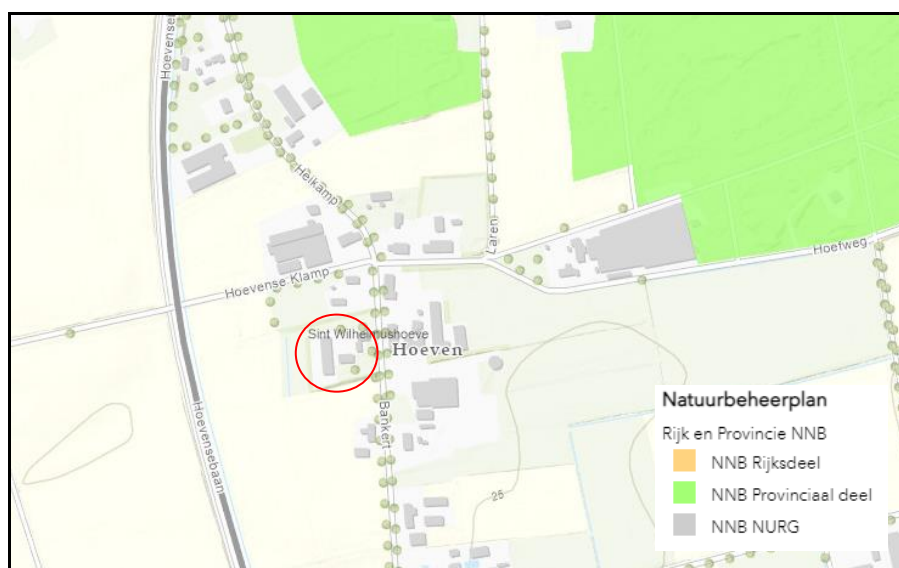
In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmple-

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermeting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en dergelijke.

Concluderend kan gesteld worden dat de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar wonen op onderhavige locatie, niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten in de omgeving.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. In de provincie Noord-Brabant is wordt het Natuurnetwerk Nederland Natuurnetwerk Brabant genoemd.

Figuur 13
Ligging planlocatie
t.o.v. Natuurnet-
werk Brabant



De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Figuur 14
Effecten indicator

Effectenindicator soorten

1 Locatie
2 Activiteiten
3 Indicatie

Zoek en selecteer een locatie op postcode, of zoom in op de kaart en teken de grenzen van het plangebied: zet punten en sluit af met een dubbel-klik.

Postcode 🔍



1 Locatie
2 Activiteiten
3 Indicatie

Geef aan voor welke OLO-activiteit(en) u een indicatie van effecten wilt ontvangen.

Top-10 activiteiten [Alle activiteiten](#)

- ☐ Slopen en/of asbest verwijderen
- ☒ Inrichting of mijnbouwwerk oprichten of veranderen (Milieu)
- ☐ Bijbehorend bouwwerk bouwen
- ☐ Kappen
- ☐ Overig bouwwerk bouwen
- ☐ Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- ☐ Dakkapel plaatsen
- ☒ Woning bouwen
- ☐ Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen
- ☐ Uitrut aanleggen of veranderen

Toon effecten

1 Locatie
2 Activiteiten
3 Indicatie

Locatie: 5,7918/51,4984 Oppervlakte: 0,64 ha

Disclaimer

- > De dekkingsgraad van waarnemingen uit de NDFF per locatie wisselt sterk. Als er geen waarnemingen uit de NDFF zijn, kunnen er dus wel beschermde soorten voorkomen. Een gebruiker is zelf verantwoordelijk om (eventueel met hulp van de gemeente) te achterhalen of er daadwerkelijk beschermde soorten in het plangebied voorkomen.
- > Beschermde soorten die naar verwachting geen schadelijke effecten ondervinden, worden niet in de uitvoer getoond.
- > De informatie uit de effectenindicator soorten is generiek. Om vast te stellen of een activiteit in de praktijk daadwerkelijk schadelijk is, is meer specifieke informatie nodig over de betreffende activiteit, de werklocatie en over het voorkomen van beschermde soorten in en rond het plangebied.

Activiteiten

- ☒ [Woning bouwen](#)
- ☒ [Inrichting of mijnbouwwerk oprichten of veranderen \(Milieu\)](#)

! In het door u geselecteerde gebied komen, in combinatie met de geselecteerde activiteit(en), geen wettelijk beschermde soorten voor waarbij schadelijke effecten worden verwacht.

Voor het plan is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied. Uit de QuickScan blijkt dat in het plangebied geen strikt beschermde flora en fauna verblijven. De ingreep heeft geen negatief effect op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering. Voor dit onderzoek wordt verwezen naar bijlage 9.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling van de locatie geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor natuurwaarden.

4.3.3

Bomen

De gemeente Gemert-Bakel heeft haar beschermd groen vastgelegd op de Groene Kaart. In de omgeving van het plangebied zijn de laanbomen welke aan de weg zijn gelegen.

Figuur 15
Uitsnede Groene
Kaart, Gemert - Bakel



De vitaliteit van de bomen aan de weg mag niet worden aangetast. Ten behoeve van het plan is het niet noodzakelijk dat er een nieuwe inrit wordt aangelegd. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit.

4.4

CULTUURHISTORIE

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis. Voorgaande is sinds 1 juli 2016 vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd.

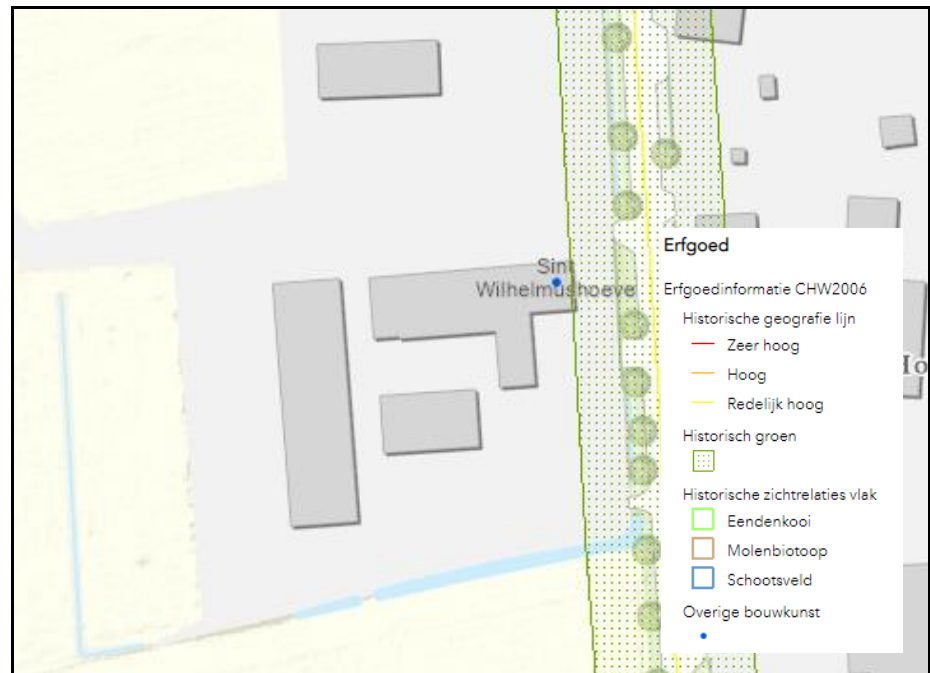
De Peelkern is het centrale gedeelte van het dekzandplateau van de Peelhorst. De Peelhorst tekent zich als een verhoging van enkele meters in het landschap. De slenken aan weerszijden van de horst liggen lager. Op sommige plekken zijn de breuken als duidelijke 'traptreden' zichtbaar in het landschap. Het voormalige uitgestrekte hoogveenmoerasgebied werkte als een grote spons voor het neerslagwater. Na de vervening en ontginning resteerde een zandplateau dat grotendeels een inzijgingsgebied is dat afwatert via beekjes op de Maas. Alleen het zuidelijk deel rond de Groote Peel watert af op de Aa. Het jonge ontginningslandschap van de Peel is ontstaan door systematische en planmatige vervening tussen 1850 en 1960. Op enkele gebieden na is het veengebied geheel afgegraven. De vervening vond plaats vanuit de Helenavaart en het Kanaal van Deurne. De afgeveende gronden werden geschikt gemaakt voor landbouw of bosbouw. Ook nieuwe doorgaande wegen werden als ontginningsbasis gebruikt voor ontginningen. De Middenpeelweg van Zeeland tot De Rips en verder zuidwaarts vormde de basis voor de ontginning in noord-zuidrichting. Het gebied kent een aantal planmatige heideontginningsdorpen Odiliapeel, Venhorst, Landhorst, Wilbertoord, Elzendorp, Helenaveen (agrarisch) en De Rips (bosbouw). Het gebied is rationeel ingericht met een rastervormige wegen- en waterlopenstructuur. De percelering bestaat over het algemeen uit regelmatig gevormde blokken of stroken. Veel doorgaande wegen hebben een laanbeplanting van vooral Amerikaanse eiken. Aan de westkant van de regio zijn grote landgoederen gesticht (zoals Cleefswit -De Sijp, Groote Slink-De Bunthorst, Stippelberg en Sint Antonisbos), bestaande uit landbouwgronden en/of uitgestrekte bossen. Slechts kleine heidegebieden bleven over. In het zuiden zijn de Bult, de Groote Peel en Deurnse Peel restanten van de hoogveengebieden en belangrijke natuurgebieden. De defensielinie van de Peel-Raamstelling gekoppeld aan het Peelkanaal heeft een bijzondere cultuurhistorische betekenis. De Peel-Raamstelling maakte deel uit van de verdedigingslinie tegen Duitsland uit de jaren '30 van de twintigste eeuw. Door de vervening en de ontginningen veranderde de waterhuishouding. Vroeger werkte het Peelgebied als een grote spons, waar het neerslagwater opgeslagen werd in het enorme moeras en heel geleidelijk, via de beekjes die in het veen ontsprongen, werd afgevoerd naar de Maas of de beken in centraal Brabant. Door de vervening en de ontginning verdween deze sponswerking en moesten er voorzieningen worden getroffen om het overvloedige neerslagwater adequaat af te voeren. Bestaande beken werden rechtgetrokken en nieuwe waterlopen werden gegraven, zoals het Afleidingskanaal en de Sambeeksche Uitwatering. De Peelkern is een grootschalig en primair landbouwgebied. De hoofdstructuur en het monumentale karakter van de veenontginning zijn gehandhaafd. Er is een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing (ontginningsdorpen) en grootschalige bebouwingen die belangrijk zijn voor natuur en recreatie. De intensieve veehouderij en glastuinbouw hebben zich in dit gebied krachtig ontwikkeld. Door ruilverkaveling heeft schaalvergroting plaatsgevonden en zijn ontsluitings- en ontwateringspatronen aangepast. Naast intensieve veehouderij en glastuinbouw is het gebied belangrijk voor akkerbouw (hoofdzakelijk maïsenteelt) en is er toenemende ontwikkeling van andere teelten zoals graszoden, boomteelt en vollegrond tuinbouw.

De locatie is aangeduid als een oude akker. Het akkergebied vormt een groot open akkercomplex. Het is dé akker van Milheeze. Rondom de akker liggen de gehuchten Schutsboom, Bankert, Hoeven en het dorp Milheeze. Deze akkers zijn vermoedelijk in de 11de of 12de eeuw in gebruik genomen. Het grote open akkergebied heeft een bloksgewijs gegroepeerde strokenverkaveling en een centrale noord-zuid akkerweg, met de nodige zijwegen. De akker wordt doorsneden door een waterloop die waarschijnlijk gegraven is en in een ondiep dalletje ligt. Misschien is het wel een 'holle waterweg' die ontstond doordat de akkers door de bemesting hoger werden. Het gebied De Hoeven ten oosten daarvan is een strook van ongeveer 170 meter breed met verspreide hoeven en een concentratie in het noorden. Het ziet er wat planmatig uit. Het kampengebied bij de Schutsboom ligt naast en tussen kromme wegen en strekt tot aan de overgang naar lagere gronden ten zuidwesten ervan. Dit gebied heeft verspreid staande boerderijen, waarvan de Binderse pachthoeve Ter Heggen de oostelijkste is. De grond wordt niet geëgaliseerd en de bebouwing blijft bestaan of komt op een plek waar

op dit moment reeds bebouwing staat. De waarden worden niet aangetast door uitvoer te geven aan de ontwikkeling.

De gemeente Gemert-Bakel heeft de boerderijwoning in het plangebied aangemerkt als een gemeentelijke monument. Echter, de boerderijwoning wordt in het kader van dit plan niet aangepast. Sterker nog, met de ontwikkeling wordt het boerderijpand opgeknapt en de cultuurhistorische waarden, die mede door de brand verloren zijn gegaan, worden hersteld. Tegelijkertijd wordt het pand gesplitst in vier wooneenheden. De splitsing vindt op de dusdanige wijze plaats dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Dit splitsing heeft plaatsgevonden op basis van het onderzoek van het Monumentenhuis Brabant. Dit blijkt ook uit het positieve advies dat is afgegeven door de monumentencommissie.

Figuur 16
Ligging binnen
cultuurhistorische
waardenkaart
Noord-Brabant.



Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavig plan en door de herontwikkeling van de boerderij, als gemeentelijke monument, juist versterkt worden.

4.5 ARCHEOLOGIE

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

De locatie heeft deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Dit houdt in dat deze gronden bestemd zijn voor de bescherming en het behoud van voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Op deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijn, gebouwd worden. Enkel als een bouwplan betrekking heeft op vervanging van de bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd, is het verbod niet van toepassing. Daarnaast is het verbod niet van toepassing als de bodemverstoring niet dieper is dan 40 cm, of als de omvang niet groter is dan 500 m². Deze bestemming blijft

behouden en wordt overgenomen in het wijzigingsplan. De boerderij wordt hersteld waarbij er geen graafwerkzaamheden plaats zullen vinden. Het bijgebouw bij de woningen wordt gerealiseerd op dezelfde plaats als de locatie waar nu een schuur staat. De fundering van dit gebouw komt niet dieper dan de fundering van het bestaande gebouw.

Figuur 17
Archeologische verwachtingswaarde binnen plangebied.



Mochten er bij toekomstige werkzaamheden archeologische relikten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet – zo spoedig mogelijk worden gemeld bij Onze minister.

4.6

STEDENBOUW EN LANDSCHAP

De woningen zullen worden ontsloten via een ten noorden van de hoeve gelegen en oprit die aantakt op de huidige inrit. De oprit wordt dusdanig smal uitgevoerd dat voertuigen elkaar niet kunnen passeren. Parkeren in de berm is niet gewenst en zal middels de positie van beplantingselementen worden uitgesloten.

Bewoners parkeren hun voertuig in de garageberging of onder de bijbehorende carport. Ten noorden en ten zuiden van de berging zal worden voorzien in parkeerruimte voor bezoekers en serviceverleners.

Het gebied rond de hoeve zal in aansluitend bij de uitgangssituatie en op grond van het nieuwe gebruik worden benut als tuin. Per woning zal een royaal privé-terras worden gerealiseerd. De overige delen van de tuinzone zullen in overleg met de toekomstige bewoners als gemeenschappelijke tuin worden ingericht en beheerd.

De zones ter hoogte van de doorkijken ten noorden en ten zuiden van de hoeve zullen worden ingericht en beheerd als huisweijtes.

De westkant van het plangebied zal op grond van de ligging in een context van oud bouwland worden benut als proefveld voor de toepassing van mengsels voor de toepassing van oude graansoorten en de ontwikkeling van akkerranden of wildakkers. Betreffende dit thema zal contact worden gezocht organisaties die de toepassing van (biodiversiteit bevorderende) teelten in combinatie met akkerranden en wildakkers willen stimuleren. Streven is het proefveld delen van het jaar open te stellen voor geïnteresseerden uit Hoeven of de context (zie ook bijlage 2).

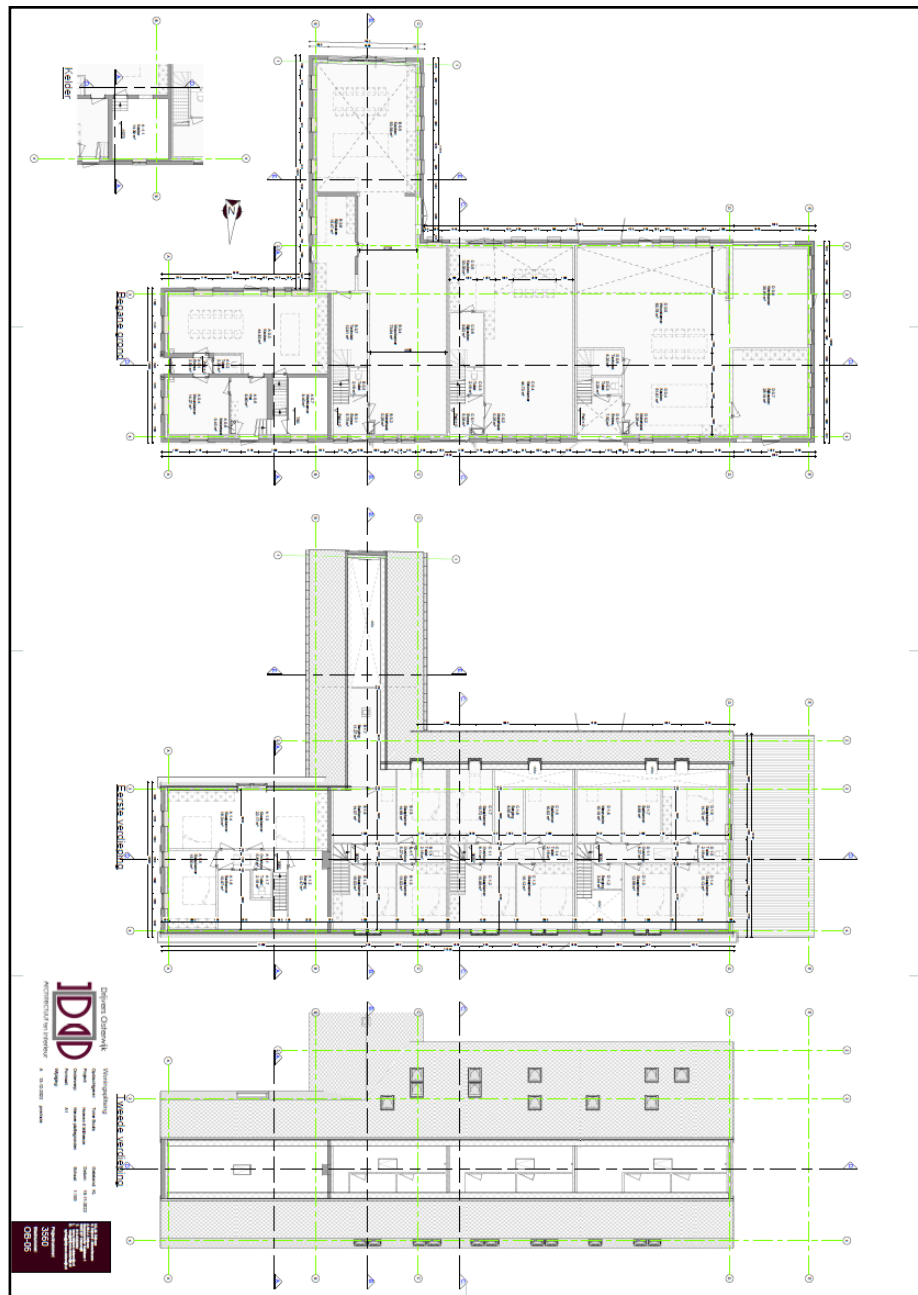
Figuur 18
Stedenbouwkundige
opzet plangebied



De vier te realiseren woningen zijn allemaal uniek. De waardevolle bestaande structuur, gevels en constructie zullen gehandhaafd blijven. Om voldoende daglicht te krijgen in alle ruimtes zullen nieuwe dakvensters worden toegevoegd en worden plaatselijk verdiepingen opengebrouwen om daglicht tot het hart van het gebouw te laten komen.

Bij de herbestemming wordt met name gebruik gemaakt van de bestaande openingen om de woningen te bereiken. Grotere ingrepen worden beperkt tot de naar binnen gerichte gevels. In de dakvlakken zullen beperkt functionele daglichtopeningen worden toegevoegd. Techniek wordt waar mogelijk binnen de bestaande structuur (schoorstenen) opgelost (zie ook bijlage 1).

Figuur 19
Opzet realisatie vier
woningen



Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling is door Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage 2). Het uitgangspunt van het inpassingsplan is als volgt: De landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland aan de rand van een oude bebouwingscluster. Kenmerkend voor de erven in deze context is het voorkomen van:

- a) lijnvormige elementen als (vee-kerende) hagen, compacte groensingels en daaruit overgebleven bomenrijen,
- b) geschoren hagen, hoogstamfruitbomen of solitaire bomen op en rond de huiswei-de.

In de dertiger jaren werd een hoeve in het plangebied gerealiseerd. In de zestiger jaren werd aan de zuidoostkant van de hoeve een boomgaard met kleinere stallen aangetrof-

fen. In de zeventiger en tachtiger jaren werden stallen ten westen en zuidwesten van de hoeve gerealiseerd. De stallen werden omzoomd met groensingels en hagen.

Vanaf Hoeven worden de oostkant en de zuidkant van het plangebied beleefd. Vanaf de Hoevensebaan is een zicht over grotere afstand op de westkant en delen van de zuidkant mogelijk. De aanwezige groenstructuren vormen een passend kader.

De aanwezige beplantingselementen sluiten goed aan bij de kenmerken van de context; in de singel aan de westkant is echter veel laurierkers als struikvormer aangeplant. De beplanting toont in zijn geheel sporen van uitgebleven beheer. De rij berken ten noorden van de oprit tonen hierdoor weinig toekomstperspectief.

De stallen en een aanhang van de hoeve worden gesloopt, verhardingen verwijderd. De hoeve zal in overeenstemming met het advies van het monumentenhuis Brabant worden omgevormd en ruimte bieden aan vier woningen. Ten westen van de woningen zal een gemeenschappelijke berging ter hoogte van een voormalige stal worden gerealiseerd.

De woningen worden ontsloten via de huidige inrit die aansluit op een smalle oprit ten noorden van de hoeve. Voertuigen van bewoners worden in de garage of onder de carport gestald. Gasten parkeren ten noorden of zuiden van het bijgebouw. Rond de hoeve zal een gemeenschappelijke tuin worden gerealiseerd. Zones ten noorden en zuiden hiervan worden ingericht en benut als huisweijtes. De westkant van het plangebied wordt ingericht als een proefveld.

Beplantingsplan

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van;

- S1 een groensingel,
- H1 een beukenhaag,
- B1 notenbomen,
- H2 een gemengde haag,
- V1 hoogstamfruitbomen,
- B2 een rij haagbeuken,
- B3 een rij berken.

Kruidenrijk grasland

In de boomgaard zal het kruidenrijk grasland worden gerealiseerd door inzaaien van het mengsel Paardengeluk van de Crujdthoeck. Het grasland zal 1x per jaar, na 1 augustus worden gemaaid. Het maaisel zal worden afgevoerd.

Bomen in de wegberm

De te bouwen woningen en het resterende plangebied worden ontsloten via de aanwezige inrit. Ter hoogte van de inrit bevinden zich geen bomen in de wegberm. De bomen in de berm van de weg zullen niet worden beschadigd. Zie de foto van de huidige situatie hieronder en bijlage 2.

Figuur 20
Opzet landschap-
lijke inpassing van
de locatie.



4.7

MOBILITEIT

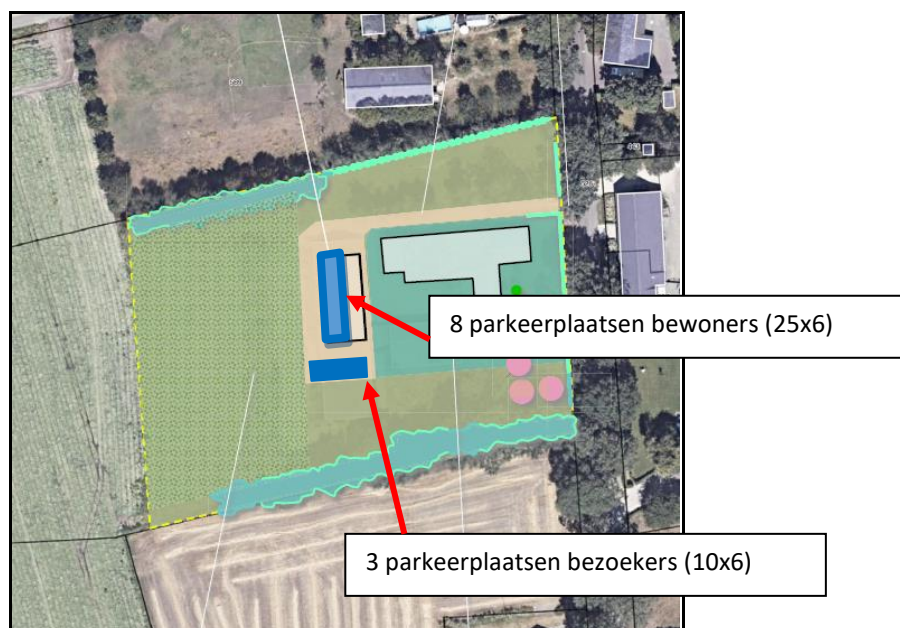
Als basis voor de verkeersaantrekkende werking is de CROW-publicatie 381 gehanteerd. Hoewel het geen vrijstaande woningen betreft is gezien de grootte van de woningen de norm voor vrijstaande woningen in het buitengebied aangehouden. Voor dergelijke woningen geldt een maximale verkeersaantrekkende werking van 8,7 bewegingen per dag. Dit geeft, bij vier woningen in de toekomstige situatie, een maximale verkeersaantrekkende werking van 34,8 verkeersbewegingen per dag. Dit aantal bewegingen leidt niet tot beperkingen op de aangrenzende woningen. Daarbij vallen met de ontwikkeling de verkeersbewegingen die samenhangen met het agrarische bedrijf en de recreatieve nevenfunctie die op het perceel was toegestaan.

Voor het bepalen van de parkeervraag dient uitgegaan te worden van de normen uit de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017'. De parkeernormen uit deze nota zijn afgeleid uit de landelijk richtlijn van het CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317).

De planlocatie is gelegen in het buitengebied. Ook hier geldt dat, gezien de omvang van de woningen, is uitgegaan van de norm voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied. Bij dergelijke woningen moet uitgegaan worden van minimaal 2,4 parkeerplaatsen met per woning en een bezoekers aandeel van 0,3. Om te voldoen aan de norm zijn binnen het plangebied elf parkeerplaatsen nodig. De meeste hiervan komen de carports van het nieuwe bijgebouw. Ieder woning krijgt daar twee parkeerplaatsen. Dit zorgt voor acht parkeerplaatsen. Voor bezoekers wordt aan beide zijden van het bijgebouw een parkeerplaats gerealiseerd. Deze hier kunnen ten minste 4 auto's parkeren. Alle parkeerplaatsen komen op eigen terrein. Het bijgebouw krijgt een omvang van 300 m². Dit gebouw krijgt een omvang van 25 lang en 12 meter breed. In de lengte komen acht parkeerplaatsen onder de carport, twee per woning. De breedte van de parkeerplaatsen is 2,5 meter en de diepte 6 meter. Ten zuiden van dit gebouw worden drie parkeer-

plaatsen voor bezoekers gerealiseerd. In totaal wordt hiermee voorzien de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen.

Figuur 21
Parkeerplaatsen
binnen het plangebied



Voor de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit, het is niet nodig om bomen te kappen.

Het aspect verkeer en parkeren zal geen belemmering opleveren.

4.8 FEITELIJKE BELEMMERINGEN

Indien sprake zal zijn van grondverzet zal een zogenaamde Klic-melding plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabels en leidingen. Vooralsnog zijn geen problemen voorzien aangezien er geen uitbreiding dan wel sloop van bebouwing plaats vindt.

4.9 GEZONDHEID

Binnen een straal van 2 kilometer zijn geen geitenhouderijen gelegen. Binnen een straal van 250 meter zijn verschillende veehouderijen gelegen. Dit betreffen een melkveehouderij, een paardenhouderij, en een pluimveehouderij. Voor het overige komen binnen een straal van 1 kilometer geen andere pluimveehouderijen en binnen een straal van 250 meter geen varkenshouderijen voor.

Ten aanzien van de paardenhouderij en de melkrundveehouderij geldt dat deze geen risico vormen voor de volksgezondheid. Voor de pluimveehouderij geldt dat nader gekeken dient te worden naar de invloed. Om deze reden is voor deze pluimveehouderij het endotoxine toetsingskader 1.0 ingevuld. Op het bedrijf worden 62.183 leghennen gehouden. Dit geeft een fijnstofemissie van 4.4042 kilogram fijnstof per jaar.

Figuur 22
Uitkomst endotoxinetoe-
singskader

	macht	
p1	14,1291356	
p2	0,315114337	
leghennen constant		leg
PM10	afstand	afst
500	100	100
1500	144	142
3000	173	176
5000	204	207
PM10 invullen (kg/jaar)		berekende afstand (m)
4042	nvt.	193

Uit het toetsingskader blijkt dat de norm van 30,0 EU/m³ wordt overschreden op een afstand van 193 meter. De afstand tot de woningen is 125 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de norm. Echter, de norm voor endotoxine is niet wettelijke vastgelegd en de berekening van het endotoxinetoeetsingskader indicatief.

De endotoxinen maken onderdeel uit van fijnstof. Het fijnstof afkomstig van het bedrijf is door middel van een ISL3a berekening (zie bijlage 11) in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat de fijnstofemissie op punt van de woning welke het dichtbij de veehouderij gelegen 18,75 microgram/m³. Dit is ver onder de norm welke gehanteerd wordt als wettelijke bovengrens. Bovendien is het ook onder door de WHO aangegeven grens voor schone lucht. Hiermee is het aannemelijk dat ondanks dat niet voldaan wordt aan de afstand van het toetsingskader er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect gezondheid.

5

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het wijzigingsplan daarom gestuurd naar de volgende instanties:

- Provincie Brabant.
- Waterschap Aa en Maas

Ten behoeve van de ontwikkeling is een zorgvuldige dialoog gevoerd. Uit deze gevoerde dialoog blijkt dat de omwonenden geen bezwaren hebben tegen de ontwikkeling (zie bijlage 9).

5.2.2 Zienswijzen

Het wijzigingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er verschillende zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het plan. Verder is er een ambtshalve wijziging in het plan doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de als bijlage bijgevoegde nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

6

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE OPZET

6.1 OPBOUW

Voorliggend plan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het plan. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met de daarbij horende randvoorwaarden. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen juridische status, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 WIJZIGING

Onderhavig plan heeft betrekking op het toestaan van drie extra woningen, zodat er in het totaal 4 woningen aanwezig mogen zijn en aanpassing van de bestemming naar 'Wonen'. Het plan beschreven in hoofdstuk 2 is in hoofdstuk 3 getoetst aan de huidige beleidskaders. De plannen passen zowel binnen het Rijks-, als provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieu hygiënische aspecten. Uit voorliggende onderbouwing kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het voorgenomen plan aanvaardbaar is overwegende dat:

- Het project past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente;
- Er geen ruimtelijke of milieu hygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De gemeente Gemert-Bakel kan instemmen met het voorgenomen initiatief.