

Toelichting

Wijzigingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2017, Kreijtenberg 3 Milheeze”

ten behoeve van boerderijsplitsing



Ontwerp – november 2023

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
2. PLANBESCHRIJVING	3
2.1 Locatie	3
2.2 Gebiedsomschrijving.....	5
2.3 Planbeschrijving.....	6
2.4 Geldend bestemmingsplan	8
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. UITVOERINGSASPECTEN.....	17
4.1 M.e.r.-beoordeling.....	17
4.2 Bodem.....	18
4.3 Geluid	18
4.4 Luchtkwaliteit	19
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie	20
4.6 Water.....	22
4.7 Natuurwaarden	23
4.8 Verkeer en Parkeren	24
4.9 Geur.....	24
4.10 Externe Veiligheid.....	26
4.11 Bedrijven en Milieuzonering	26
4.12 Gezondheid.....	27
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	28
5.1 Algemene opzet.....	28
5.2 Toelichting op de verbeelding.....	28
5.3 Toelichting op de regels.....	28
6. UITVOERBAARHEID	28
6.1 Exploitatie-overeenkomst.....	28
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	29
6.3 Wettelijk vooroverleg	29

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

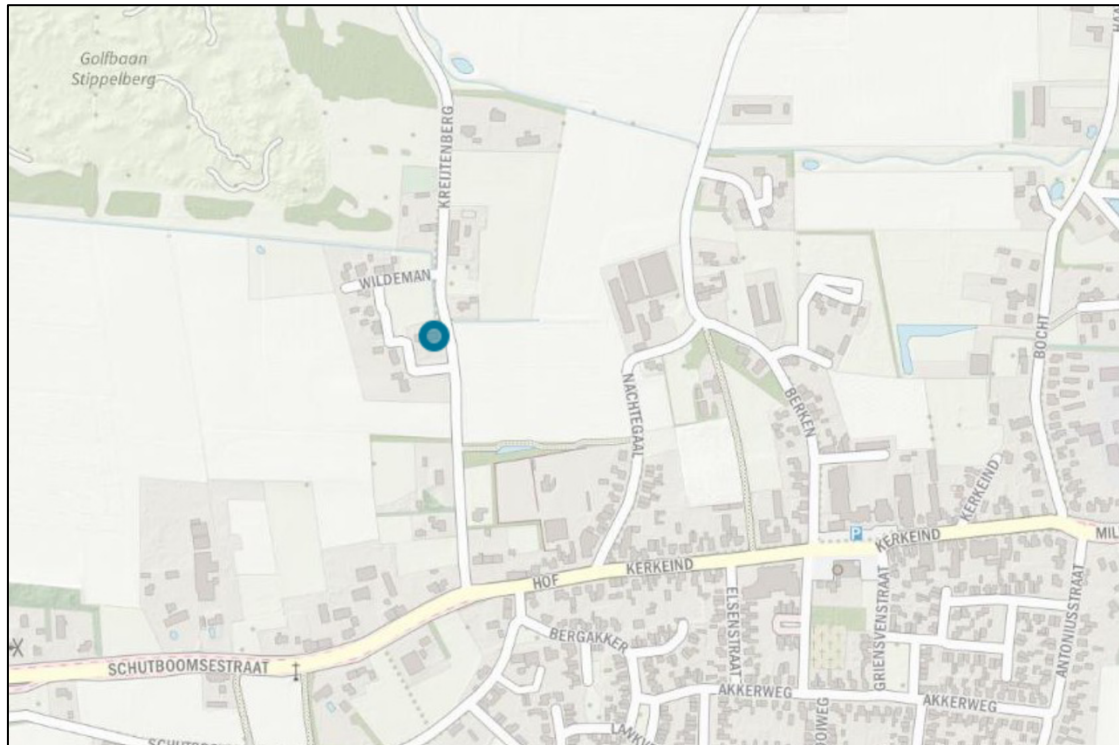
Dit wijzigingsplan is opgesteld voor de initiatiefnemer, tevens eigenaar van de boerderij aan Kreijtenberg 3 in Milheeze, een gemeentelijk monument. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' bestemd als wonen. Er is een vergunning voor het exploiteren van een Bed & Breakfast voor maximaal 4 kamers in het voorhuis. De initiatiefnemer is voornemens de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse een duurzame toekomstbestemming te geven door de boerderij ten behoeve van instandhouding van deze boerderij te splitsen in twee wooneenheden.

Bij deze boerderijsplitsing wordt gebruik gemaakt van de handreiking die daartoe is vastgesteld en de vertaling daarvan in een paraplubestemmingsplan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

De locatie is gelegen ten noorden van de kern Milheeze en ten zuiden van Golfbaan Stippelberg, in het gehucht Kreijtenberg. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie B, nummer 1687.



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



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

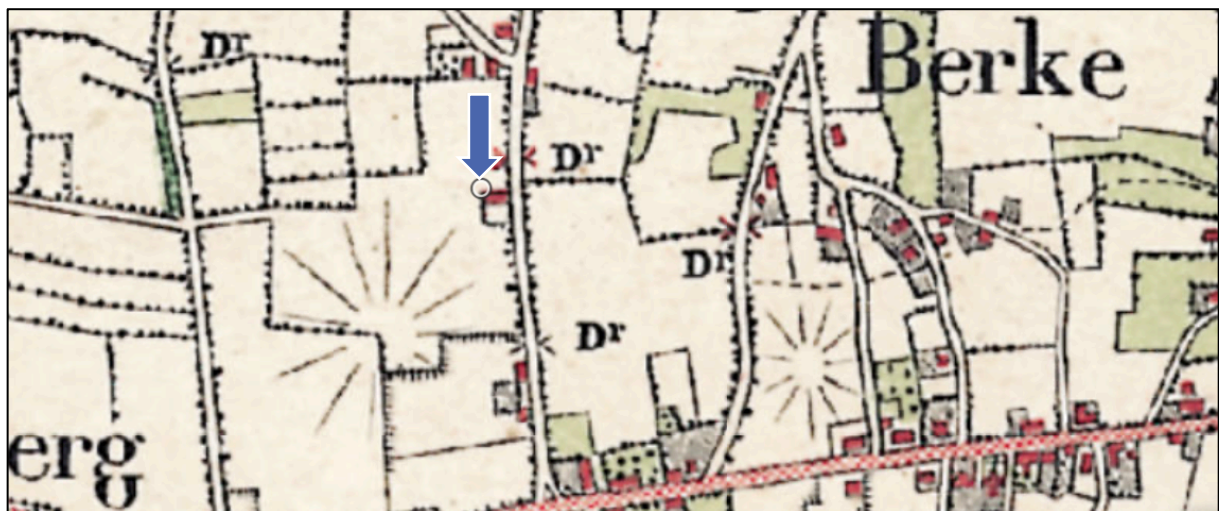


Afbeelding 3. Foto van het pand

2.2 Gebiedsomschrijving

Milheeze bevindt zich ten oosten van de kern Bakel. De oorsprong van Milheeze kan worden herleid naar een oude wegenbundel uit de prehistorie. Milheeze is ontstaan uit enkele middeleeuwse hoeven, die zich langs de noordelijk tak van de wegenbundel bevonden. Door opsplitsing van de hoeven ontstonden clusters van 2 á 3 boerderijen ('buurtschappen') met een T-vormig wegenpatroon. Later zijn deze wegen verlengd en uitgegroeid tot veedriften. Deze buurtschappen werden veelal op plekken gesitueerd waar de landschappelijke condities gunstig waren. De verschillende buurtschappen bevatten een rijke geschiedenis. Elk buurtschap heeft een eigen naam, die vaak gerelateerd is aan oude landschappelijke kenmerken. Langs de hoofdstraat zijn de buurtschappen in de loop der tijd samengegroeid tot het huidige dorp Milheeze met zijn aaneengesloten lintbebouwing.

Na de Tweede Wereldoorlog speelt vooral de schaalvergroting in de landbouw een belangrijke rol voor de ontwikkeling van het gebied. Voorbeelden hiervan zijn de ontmenging van het gemengde bedrijf, specialisatie in melkveehouderij, kippen- en varkensfokkerij en vergroting van de bedrijven. Traditionele landbouwgewassen verdwenen en werden vervangen door 'nieuwe' producten zoals maïs. Al met al ging het typische dorpse karakter met zijn organische gegroeide structuur verloren en maakte plaats voor een meer planmatige ontwikkeling.



Afbeelding 4. Het landschap rond de planlocatie in 1900 (bron: topotijdreis.nl)

Rondom Milheeze wordt het landschap gekenmerkt door een relatief fijnmazig karakter en een gegroeide samenhang (oude esdekken). Boerderijenlinten, bosjes en een onregelmatig verkavelingspatroon wisselen elkaar af. In de regio komen voornamelijk langgevelboerderijen voor waarbij het hoofdgebouw bijna altijd langs de weg is gebouwd. De kopse gevels zijn meestal gesloten gevels. De toegangen bevinden zich vrijwel altijd aan de lengtegevel. Aan de achterzijde bevindt zich het erf, dat vanaf de straat slechts gedeeltelijk te overzien is. Het boerenerf kent van oorsprong een netwerk van routes en beplantingen in het omliggende landschap. Veel van deze routes zijn verdwenen en getransformeerd tot een doorgaand wegensysteem. Tevens hadden veel van de karakteristieke beplantingen voor de boeren geen nut meer en deze zijn daardoor verdwenen.

In de afgelopen twintig jaar is de omgeving van het plangebied drastisch veranderd als gevolg van de reconstructieplannen voor het buitengebied. Ten noorden van de planlocatie is golfbaan Stippelberg verrezen en de grootschalige landbouwbedrijven hebben plaatsgemaakt voor een ontwikkeling met woningbouw in de vorm van nieuwe gehuchten. Dit plan 'Milheeze-Noord' was ook van toepassing op de locatie Kreijtenberg, gelegen rondom de te splitsen boerderij. Hier zijn in de loop der tijd nieuwe woningen gerealiseerd in een eigentijdse vormgeving, onder de naam 'plan Wildeman'.



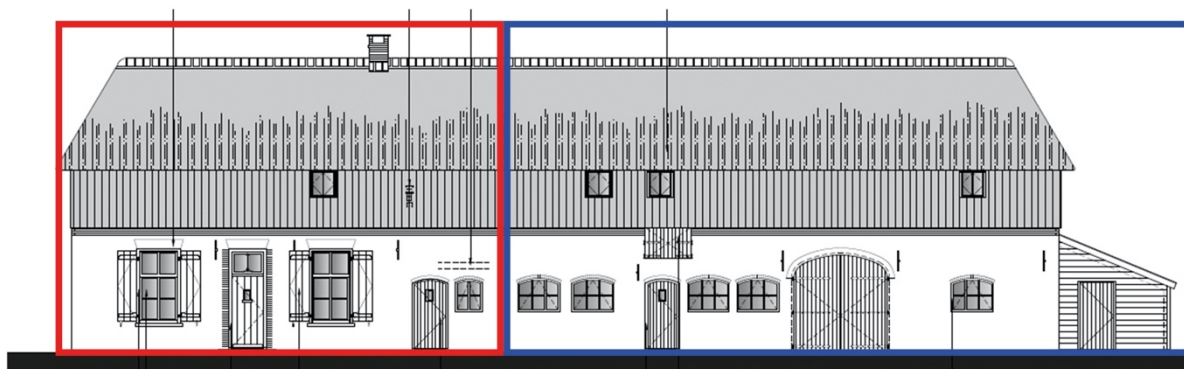
Afbeelding 5. Zicht op 'plan Wildeman', links zijn de boerderij en het bestaande bijgebouw zichtbaar.

2.3 Planbeschrijving

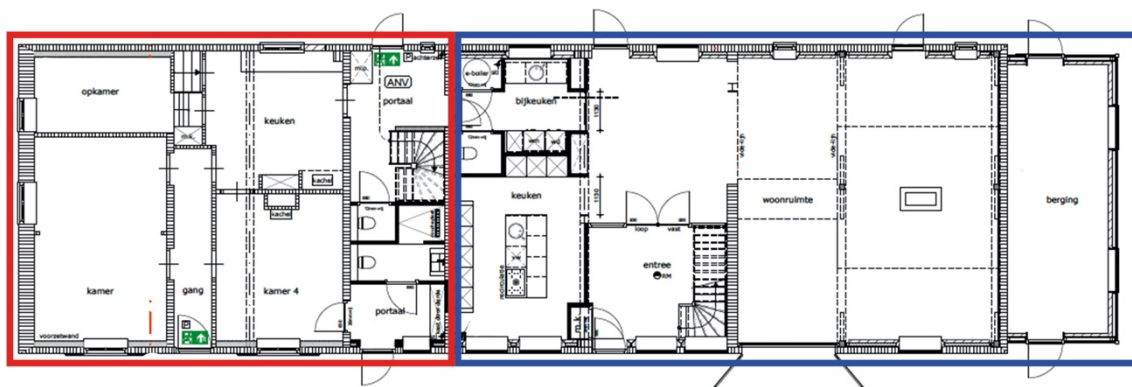
De initiatiefnemers zijn de huidige bewoners van het achterhuis/stalgedeelte van de boerderij. De boerderij hebben zij enige tijd geleden overgenomen en verbouwd. Voor het voorhuis/woongedeelte is enige tijd geleden een omgevingsvergunning verleend om een Bed & Breakfast te realiseren met maximaal 4 kamers. De toekomstplannen van initiatiefnemers zijn veranderd; zij wensen nu het voorhuis zelf te gaan bewonen en het achterhuis/stalgedeelte als volwaardige woning te verkopen of verhuren aan een derde.

De verandering betreft dus enkel het gebruik van het bestaande gebouw, met de reguliere bouw mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. De verbouwing (en dus de indeling) van de boerderij is reeds vergund.

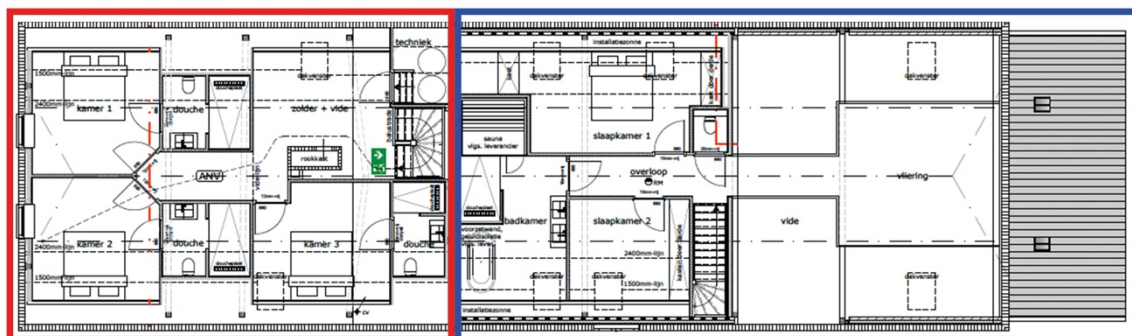
Op deze wijze sluit het gebruik beter aan bij de behoefte van initiatiefnemer en biedt het de mogelijkheid om het monument duurzaam in stand te houden. De onderhoudskosten kunnen immers door twee huishoudens worden gedragen.



-- zuid gevel --



-- begane grond --



-- verdieping --

Afbeelding 6. Rood en blauw omljnd de beide woningen aangeduid

2.4 Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied 2017

Toetsingskader voor de aanvraag is het op 5 juli 2018 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2017”. Daarin heeft de locatie de bestemming “Wonen” met de aanduidingen ‘ruimte voor ruimte’ en ‘monument’. Binnen de bestemming is één vrijstaande woning toegestaan. Tevens is van toepassing de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone – ihcs’.



Afbeelding 7. Uitsnede uit de verbeelding (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingsplan Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken

Van toepassing is ook het bestemmingsplan ‘Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken’. Bovengenoemd paraplubestemmingsplan is in oktober 2021 vastgesteld en inmiddels in werking getreden. Het plan beoogt een aantal beleidsmatige ontwikkelingen planologisch te verankeren. Voor boerderijsplitsing betekent het dat in april 2020 een objectief toetsingskader is vastgesteld in de vorm van de “Handleiding boerderijsplitsing”. De nieuwe regels gelden naast de al geldende planregels vanuit het bestemmingsplan Buitengebied. Het plangebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel en heeft dus ook betrekking op Kreijtenberg 3.

Hieronder wordt de regeling onder artikel 9.2 van het bestemmingsplan weergegeven, waarbij wordt aangegeven hoe in dit wijzigingsplan aan de planregels invulling aan wordt gegeven.

Artikel 9.2

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' wijzigen om de (woon)boerderij te splitsen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de oorspronkelijke boerderij is ouder dan 50 jaar; *het bouwjaar is vastgesteld op 1881.*
- 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 groter dan 900 m³, geopteerd wordt voor een splitsing in tweeën.

- c. na splitsing bedraagt de inhoud per wooneenheid minimaal 350 m³, bij de bepaling van de inhoud worden bijbehorende inpandige garages niet meegerekend; *hieraan wordt voldaan.*
- d. de boerderij wordt, gezien vanuit de gevel, enkel loodrecht verticaal gesplitst; het deel van de boerderij waarvoor vergunning is verleend voor een Bed & Breakfast wordt omgezet in een woning. *Zie afbeelding 8. De nieuwe woning is rood omkaderd.*
- e. er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, blijkend uit:
 1. een vermelding op de gemeentelijke monumentenlijst, of;
 2. een beoordeling conform de Handleiding Boerderijsplitsing gemeente Gemert-Bakel, zoals opgenomen als bijlage 2 bij de regels, als:
 - 'cultuurhistorisch waardevol';
 - 'matig cultuurhistorisch waardevol', met een door gemeente en provincie goedgekeurd herstelplan;
 - 'niet cultuurhistorisch waardevol, maar zeldzaam', met een door gemeente en provincie goedgekeurd herstelplan;

Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument.

- f. bij wijziging van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen dienen de cultuurhistorische waarden en het karakter te worden gerespecteerd; *bij de verbouwingsplannen voor de boerderij en de bed & breakfast is al uitvoerig op dit aspect ingegaan en aldus getoetst.*
- g. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd; Het agrarisch bedrijf dat op kortste afstand is gelegen is Kreijtenberg 2. Hier lijken geen agrarische activiteiten meer te zijn, het is vergund als paardenhouderij. De afstand is ruim 90 meter. Dit is buiten de afstandsgrens van 50 meter uit de Wet geurhinder en veehouderij. De paardenhouderij wordt niet beperkt in haar ontwikkeling. Zie verder hoofdstuk 4 van deze toelichting.
- h. de inhoud van de oorspronkelijke boerderij mag, na bepaling van de cultuurhistorische waarden, niet worden vergroot; *hieraan wordt voldaan, het pand wordt inpandig gesplitst.*
- i. bijbehorende bouwwerken met cultuurhistorische waarden mogen niet worden gesloopt; *hieraan wordt voldaan.*
- j. per wooneenheid de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken:

1. bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 900 m³ tot 1.400 m³, maximaal 150 m² bedraagt;
 2. bij een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.400 m³ tot 1.900 m³, maximaal 120 m² bedraagt;
 3. met een oorspronkelijke inhoud van de boerderij van 1.900 m³ of meer, maximaal 120 m² bedraagt, uitgezonderd de situatie dat per wooneenheid bijbehorende bouwwerken met cultuurhistorische waarden aanwezig zijn met een totale oppervlakte groter dan bovenstaande maxima, waarbij per wooneenheid maximaal de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken met cultuurhistorische waarden is toegestaan; *dit is vastgelegd in de planregels, de oppervlakte is beperkt tot maximaal 240 m² en op de verbeelding is aangeduid waar de bijbehorende bouwwerken kunnen staan.*
- 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; *Op de verbeelding is een zone opgenomen waarbinnen de bijbehorende bouwwerken kunnen worden gerealiseerd. Het betreft het bestaande bijgebouw, een afdak aan de kopse zijde en een prieeltje.*
- l. het oorspronkelijke erf, dient na splitsing nog steeds de oorspronkelijke uitstraling van een erf te hebben en mag niet (optisch) worden gefragmenteerd; *Er is een inrichtingsplan uitgewerkt waarbij aan dit aspect aandacht is besteed. Zie ook paragraaf 3.3. voor een verdere toelichting.*
- m. het aantal inritten dient tot een minimum te worden beperkt, met een maximum van 2; *er is een inrit aan de Kreijtenberg en een inrit aan de Wildeman.*
- n. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan:
1. de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap; *zie paragraaf 3.3.*
 2. de geldende gemeentelijke parkeerbeleidsnota ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan; *zie hoofdstuk 4 van deze toelichting.*
 3. het gemeentelijk waterbeleid ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan; *zie hoofdstuk 4 van deze toelichting.*
- o. ter plaatse van de te splitsen boerderij dient conform de Handleiding Boerderijsplitsing gemeente Gemert-Bakel één van de volgende aanduidingen te worden opgenomen:
1. 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', of;
 2. 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument';
 3. 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument met aanwijzing';
 4. 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing';
 5. 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met herstelplan';

De aanduiding 'monument' is al opgenomen in het bestemmingsplan en dat blijft zo.

- p. daar waar het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. *Het bestemmingsvlak Wonen wordt niet verkleind.*

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

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

Voor de lange termijn werkt het Rijk aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Het plan bevat geen aspecten met een specifiek nationaal ruimtelijk belang.

3.1.2 Luchtvaart

Er moet in de planvorming rekening gehouden worden met de belangen van vliegbasis De Peel. Daarom is het blijkens de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ihcs' niet toegestaan om op gronden ter plaatse van deze aanduiding enig bouwwerk te bouwen, houtopstanden of beplanting aan te brengen of de bodem op te hogen met een grotere hoogte dan 45 m boven NAP. Dat is hier ook niet aan de orde en wordt middels de planregels geborgd. Het betreft bovendien bestaande bebouwing waarvan enkel het gebruik gewijzigd wordt.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

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

De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen.

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

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. De geconsolideerde versie van de Interim Omgevingsverordening d.d. 15 april 2022 is het toetsingskader.

De locatie is gelegen in het gebied met de aanduiding Landelijk gebied. De verordening bepaalt dat binnen het Landelijk gebied geen nieuwe woningen mogen worden toegevoegd. Daarop gelden een paar uitzonderingen, waarvan één is vastgelegd in artikel 3.69, lid c. Dat artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Deze mogelijkheid is ingegeven vanuit het belang van het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het gaat hierbij om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die door Rijk, provincie of gemeenten is aangewezen en die als zodanig is beschermd.

Dat het hier cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft is evident, zoals blijkt uit de vermelding op de gemeentelijke monumentenlijst.

De boerderij is veel te groot om van één huishouden te verwachten dat zij het gehele onderhoud duurzaam kan verzorgen; dit vergt teveel tijd en kosten. Door deze inspanningen te delen met meerdere huishoudens is dit wel mogelijk.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

3.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Conclusie

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie +

De Structuurvisie + 2011-2021 is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. Het gemeentelijk

beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Ruimtelijk betekent dit dat het kleinschalig, cultuurhistorisch landschapsbeeld een startpunt is voor nieuwe ontwikkelingen, ontwikkelingen zijn mogelijk, mits ze voldoen aan gebiedsvisies of beeldkwaliteitplannen. In onderhavig plan is dat het geval.

Uit de verbeelding bij de Structuurvisie blijken geen specifieke doelstellingen voor deze locatie, de blauwe kleur op onderstaande kaart betekent 'primair woon- en leefgebied'.



Afbeelding 8. Uitsnede verbeelding Structuurvisie + Gemert-Bakel

3.3.2 Handleiding Boerderijsplitsing

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

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

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

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

Het stroomschema is uitgewerkt in de planregels, zoals opgesomd in paragraaf 2.4 van deze notitie. In paragraaf 2.4 is al aangegeven in hoeverre onderhavig initiatief voldoet aan het beleid omtrent boerderijsplitsing.

3.3.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied d.d. oktober 2016 is van toepassing op de architectuur en de inrichting van het erf. Onderhavige locatie is ingedeeld in de gebiedscategorie 'Kampenlandschap met oude akkers'. Zichtbaarheid en beleving van de cultuurhistorie speelt een voorname rol in het kampenlandschap. De rijke geschiedenis van dit landschap met gehuchten, waardevolle bebouwing, oude akkers, steilranden en waardevolle landschapselementen zijn beeldbepalend. Dit heeft ook een grote aantrekkingskracht op bewoners en bezoekers van het gebied. De cultuurhistorie en recreatie vormen in grote mate de beelddragende functies in het kampenlandschap. De nadruk voor ontwikkelingen in dit gebied ligt dan ook op ontwikkelingen die de cultuurhistorie niet schaadt en de aantrekkingskracht voor recreatie vergroot. De boerderijsplitsing is erop gericht om een grotere draagkracht te genereren voor onderhoud en behoud van het monument in de toekomst. De beoogde bed & breakfastvoorziening in het bestaande bijgebouw draagt bij aan de recreatieve functie van het gebied.

Behoud van het kleinschalige landschap en het toevoegen, behouden of herstellen van landschapselementen zijn randvoorwaarden voor ontwikkeling. In het kampenlandschap dient altijd sprake te zijn van een groene uitstraling van het gehele erf en historische bebouwing, zoals langgevelboerderijen, dient altijd zichtbaar te zijn. Daarvan is hier sprake. Aan alle zijden van de boerderij is groen aanwezig, in de vorm van forse bomen en weiljes die ook planologisch duurzaam als Groen zijn bestemd. De boerderij is van alle zijden uitstekend zichtbaar en neemt zo een prominente plaats in in de omgeving.

3.3.3 Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap

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

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

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

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

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

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

In dit geval wordt het bestemmingsvlak Wonen niet vergroot noch verkleind, zodat er geen extra investering benodigd is.

<i>Bestemming</i>		Bestaand		Nieuw	
	Waarde in €	m2		m2	
Totale plangebied		1564		1564	
Wonen	100	1000	€ 100.000	1000	€ 100.000
	70	564	€ 39.480	564	€ 39.480
Totale waarde			€ 139.480		€ 139.480
Waardevermeerdering					€ -
20%					€ -

Het inrichtingsplan in de bijlagen geeft inzicht in de landschappelijke inpassing van de boerderij na splitsing. Het gehele erf wordt omzoomd door een groene haag. Aan de voorzijde van de boerderij worden fruitbomen geplaatst, aan de achterzijde worden enkele solitaire bomen geplaatst, zoals rode beuk en tamme kastanje. De bestaande bomen rondom de boerderij blijven gehandhaafd.

Het inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting aan de planregels van dit wijzigingsplan gekoppeld. Het bestemmingsvlak voor de twee woningen gezamenlijk is 1.600 m² groot. Dit betekent dat minimaal 320 m² (20%) uit groene erfinrichting moet bestaan. Uit het inrichtingsplan is evident op te maken dat hieraan wordt voldaan.

3.3.4 Specifieke elementen boerderijsplitsing

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

Optische fragmentering

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is de opdracht meegegeven om ervoor te zorgen dat de uitstraling van één boerenerf blijft behouden. Daaraan wordt voldaan. Door subtiele plaatsing van een aantal hoge hagen (1,80 cm) van beperkte omvang, is er voor beide bewoners toch voldoende privacy.

Bijgebouwen

In de planvoorbereiding is aandacht gevraagd voor de positionering van de bijgebouwen. Volgens de Handleiding Boerderijsplitsing kan maximaal 120 m² per woning worden toegestaan, dus 240 m² in totaal. Er dient een zone aangegeven te worden waarbinnen bijgebouwen kunnen worden opgericht. Die zone is aangegeven op de verbeelding. Er zijn drie bijgebouwen voorzien: het bestaande bijgebouw, de bestaande afhang en een klein prieeltje. In totaal is de oppervlakte dan ca. 180 m². De oppervlakte is middels een aanduiding gemaximeerd

3.3.5 Woningbouwprogramma

Het verzoek is opgenomen in het woningbouwprogramma (= 1 extra woning).

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 M.e.r.-beoordeling

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

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

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

Gevoelig gebied

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

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt onder andere dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Bodem

Het wijzigingsplan betreft de toevoeging van een wooneenheid binnen de bestaande boerderij. Deze wooneenheid is bovendien reeds vergund als Bed & Breakfast. De gehele boerderij heeft al de bestemming Wonen, zodat de ondergrond geschikt is bevonden voor de functie wonen. Er vinden geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaats als gevolg van dit wijzigingsplan. De grond wordt niet geroerd en derhalve is nader onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging niet nodig.

4.3 Geluid

4.3.2 Industrielawaai

De bedrijfslocatie van Rooijackers Beton ligt op ruim 150 meter afstand. Het betreft een bedrijf in milieucategorie 3.2, waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt in verband met geluid. Er is geen aanleiding om de akoestische effecten op de planlocatie nader te onderzoeken.

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

4.3.1 Wegverkeerslawaai

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

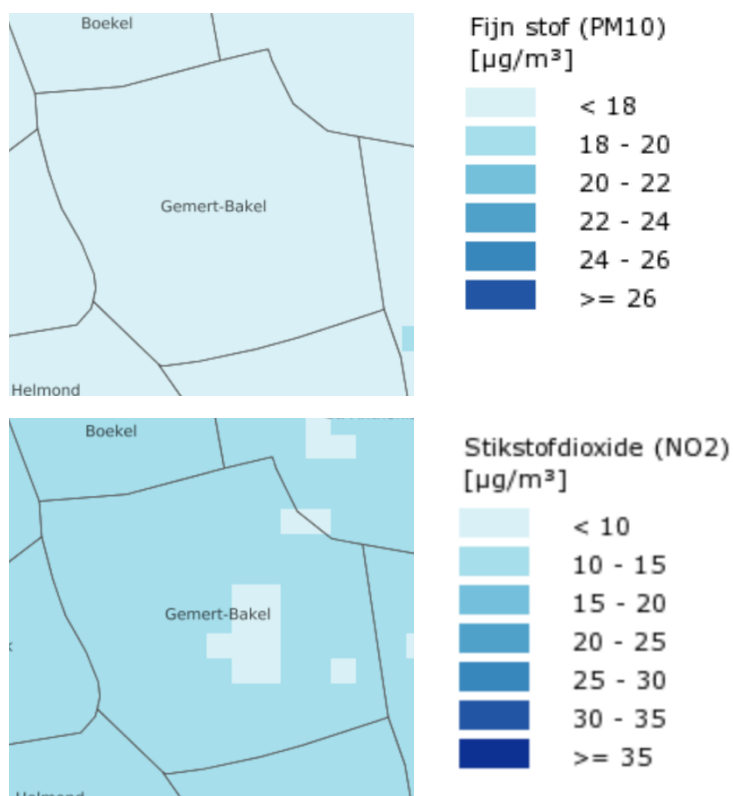
De toe te voegen woning wordt gerealiseerd binnen het bestaande bouwvolume aan de Kreijtenberg. De Kreijtenberg is een landbouwweg (60 km/u) die voornamelijk benut wordt door verkeer van bewoners en bezoekers van woningen gelegen aan deze weg. Er is wel enig recreatief verkeer, bijvoorbeeld van bezoekers aan golfbaan Stippelberg, maar het betreft geen ontsluitingsroute naar de recreatieve voorzieningen. Hiermee is de verkeersintensiteit aan de weg laag te noemen. Het is zeer aannemelijk dat ter plaatse te allen tijde sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft akoestiek en nader onderzoek in het kader van geluidhinder is daarom niet noodzakelijk.

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

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig. In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd. Op grond van dit plan worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

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



Afbeelding 10. Concentratie PM10 en NO2 (bron: GCN/GDN)

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

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

4.5.1 Cultuurhistorie

De mogelijkheid om boerderijen te splitsen is gelegen in de cultuurhistorische waarden die ermee behouden of hersteld kunnen worden, zodat onderhavig initiatief per definitie de cultuurhistorische waarden niet onevenredig aantast (zelfs versterkt).

In 2021 is door Schamp Bouwkundig Advies een bouwhistorische verkenning met waardenstelling uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. Boerderij Kreijtenberg 3 is een langgevelboerderij uit 1881, die als boerderijtype nog gaaf bewaard is gebleven. De boerderij is een gemeentelijk monument, wat inhoudt dat aan het gebouw van gemeentewege reeds een cultuurhistorische waarde is toegekend.

In de oorspronkelijke monumentenbeschrijving is opgenomen dat de boerderij een langgevelboerderij is uit 1881 met een zadeldak met wolfseinden. Verder is de onderbouwing summier, zodat deze weinig handvatten aanreikt op welke wijze het gebouw historisch verantwoord verbouwd en gerestaureerd kan worden. Vandaar dat het rapport is opgesteld.

De diverse elementen van het interieur en exterieur worden in het rapport beoordeeld op hun gaafheid, zeldzaamheid en andere waarden. Aan diverse elementen wordt een hoge monumentwaarde toegekend. De conclusie is dat de boerderij een gave langgevelboerderij is met nog vele elementen uit de bouwtijd. Bijzonder is dat er enkele onderdelen van de voorgaande boerderij zijn hergebruikt in het schuurgedeelte. De bebouwing van de nieuwe wijk is geheel afgestemd op de situering van deze authentieke boerderij. De ensemblewaarde is derhalve erg groot.

In haar vergadering van 1 september 2021 heeft de Monumentencommissie ingestemd met het rapport.



Afbeelding 11. Korte gevel aan de straatzijde met jaartalankers (bron: rapport bouwhistorische verkenning)

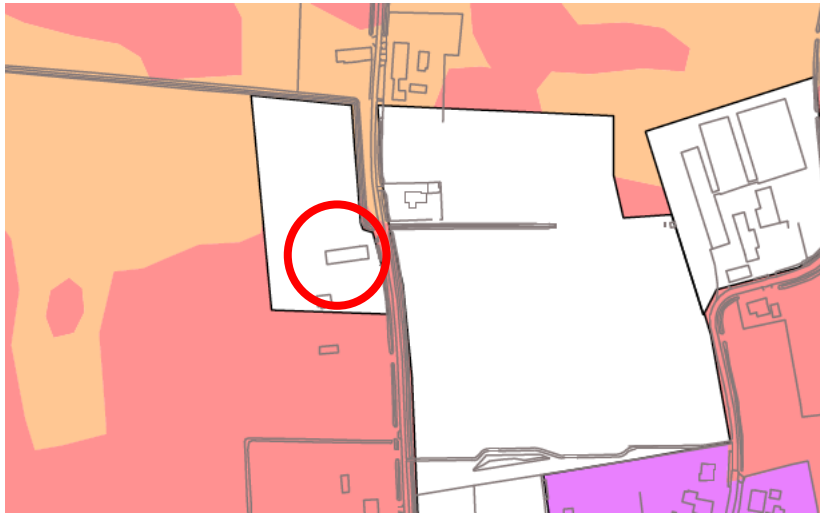
In het kader van de verbouwing naar Bed & Breakfast heeft een aantal malen overleg plaatsgevonden over de bouwplannen in relatie tot de bouwhistorische verkenning en de monumentwaarden. Voor de wijziging van Bed & Breakfastfunctie naar wonen hoeven geen bouwkundige ingrepen gedaan te worden. Voor zover daarvoor vergunning nodig is, zal de aanvraag getoetst worden aan de monumentale waarden.

Het verzoek tot het oprichten van het prieeltje is in de vergadering van de Monumentencommissie besproken. Ook het herbouwen van een bakhuis is besproken, maar dat plan is voor nu niet doorgezet.

4.5.2 Archeologie

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente Gemert-Bakel (2016) is aangegeven dat het plangebied is ingedeeld in categorie 7 (wit op de kaart). Het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgrondingen, recente bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of

bescherming in aanmerking komen. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie. In dit geval is dit aangetoond middels archeologisch onderzoek ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan voor Milheeze-Noord.



Afbeelding 12. Uitsnede archeologische verwachtingenkaart Gemert-Bakel

Bovendien is het zo, dat de grond als gevolg van dit wijzigingsplan niet geroerd wordt. Het betreft de toevoeging van een wooneenheid binnen bestaand bebouwing.

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

4.6 Water

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

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

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

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

In dit geval wordt geen bebouwing of verharding toegevoegd, het betreft de wijziging van het gebruik van de bestaande boerderij. Het betreft overigens in deze ook een momument, waarvan een van de kenmerken is dat er geen goten aanwezig zijn. Die worden ook niet gemaakt. Dit betekent dat het hemelwater direct vanaf de daken op de grond valt en daar infiltreert. Deze situatie bestaat dus ook al sinds 1881 en er zijn geen problemen met de infiltratie van het hemelwater in de grond.

Afvalwater

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

4.7 Natuurwaarden

Gebiedsbescherming

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' is gelegen op circa 4,3 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. De stikstofemissie vanuit de planlocatie neemt af ten opzichte van de huidige situatie, aangezien er nu 4 Bed & Breakfast-kamers zijn vergund, die worden vervangen door één woning (en middels een separaat traject één Bed & Breakfast-kamer in het bijgebouw). Dat betekent dat er minder verkeersbewegingen zijn te verwachten, wat toch al een dermate laag aantal betrof dat enige depositie van stikstof op het Natura 2000-gebied gevoeglijk kon worden uitgesloten. Toch is een berekening van de stikstof-depositie uitgevoerd middels de Aerius-calculator, voor het verkeer dat als gevolg van één extra woning wordt toegevoegd. De bouwwerkzaamheden zijn beperkt en vinden intern plaats, zodat hiervoor geen stikstofuitstoot wordt meegenomen. Er blijkt geen sprake te zijn van enige depositie.

De afstand tot het Natuurnetwerk is ongeveer 120 meter en ligt ten westen van het plangebied. Deze beschermde natuurwaarden zijn echter op dusdanige afstand gelegen van het plangebied en tussen het plangebied en deze natuur is eveneens bebouwing aanwezig welke verstoring beperkt, dat er geen negatieve effecten zijn op deze beschermde natuurwaarden.

Soortenbescherming

Ten gevolge van dit wijzigingsplan vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Er worden geen bomen of andere groenvoorzieningen verwijderd. Een nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten is daarom niet nodig.

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

4.8 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De boerderij is en blijft ontsloten via de Kreijtenberg. Vanuit het beleid voor boerderijsplitsing zijn maximaal twee inritten toegestaan, die zijn er: één aan de Kreijtenberg en de andere aan de Wildeman. Beide wegen kennen een (zeer) lage verkeersintensiteit. Bovendien zijn op dit moment 4 Bed & Breakfast-kamers vergund op deze locatie. Het aantal verkeersbewegingen neemt eerder af dan toe.

Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van verkeer en verkeersveiligheid geen knelpunten zijn.

Parkeren

Toetsingskader voor het aspect parkeren is de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel van 2017. De parkeernorm voor de categorie 'Koop, twee-onder-een-kap' in het buitengebied is 2,2 parkeerplaats per woning. De parkeerbehoefte bedraagt dus 4,4 parkeerplaatsen, afgerond 4. Er is voldoende ruimte op het terrein om deze parkeerbehoefte op te vangen. In het erfinrichtingsplan is aangegeven waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Aan de zijde van de Kreijtenberg gaat het om twee parkeerplaatsen, aan de zijde van de Wildeman zijn vier parkeerplaatsen ingetekend. Indien de nieuwe bewoners ervoor kiezen om een of twee kamers als Bed & Breakfast in gebruik te nemen, dan is daarvoor dus ook parkeergelegenheid aanwezig.

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

4.9 Geur

Voor de doorwerking naar de ruimtelijke ordening zijn de volgende aspecten uit de Wet geurhinder en veehouderij van belang (omgekeerde werking):

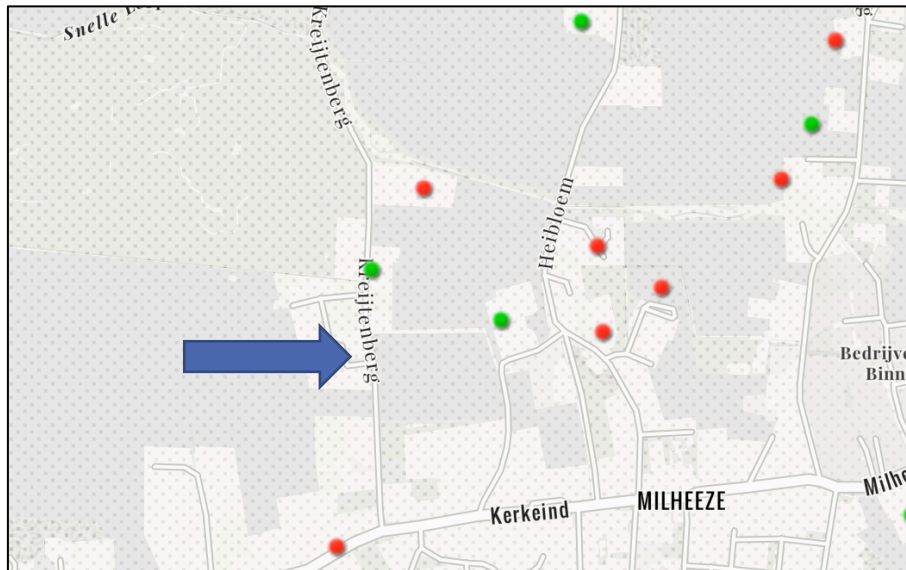
- Worden veehouderijen in hun belangen geschaad?
- Is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

Op onderstaande afbeelding zijn de veehouderijen in de omgeving van Kreijtenberg 3 aangegeven. In de omgeving zijn een paardenhouderij en een varkenshouderij (aan de Nachtegaal) gelegen.

Het agrarisch bedrijf dat op kortste afstand is gelegen van de nieuwe woning is Kreijtenberg 2. Hier lijken geen agrarische activiteiten meer te zijn, het is vergund als paardenhouderij. De afstand is ruim 90 meter. Dit is buiten de vaste afstandsgrens van 50 meter uit de Wet geurhinder en veehouderij. De paardenhouderij wordt niet beperkt in haar ontwikkeling.

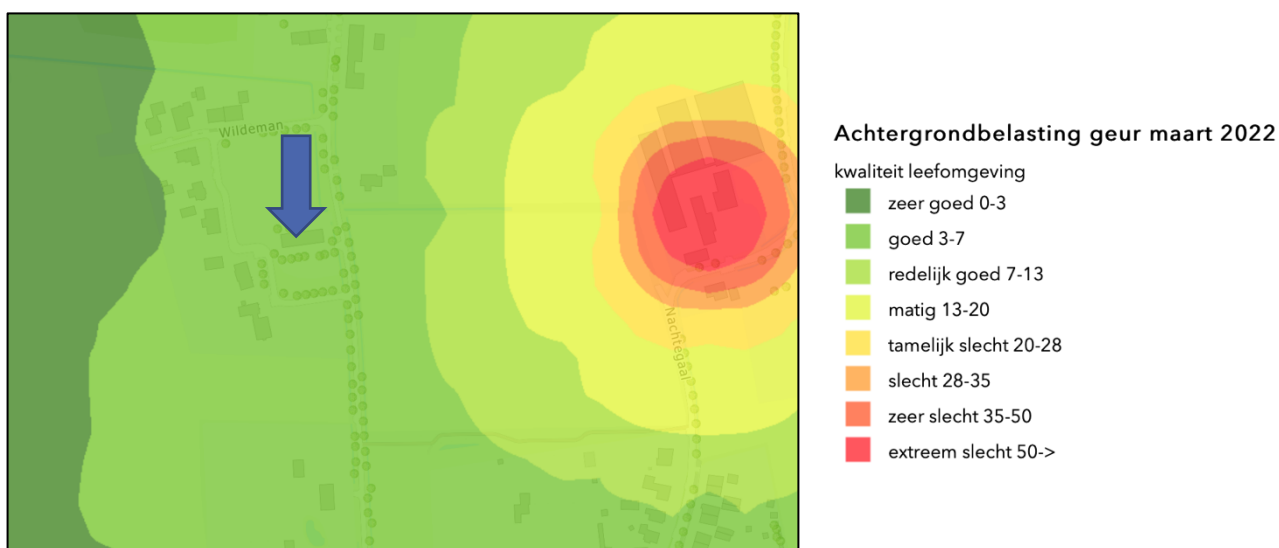
Het varkensbedrijf aan de Nachtegaal is gelegen op ruim 225 meter van de planlocatie. Het plangebied ligt in een gebied waarvoor in de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013 een geurnorm van 5 Ou/m³ is vastgesteld voor de maximale geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Uit recent uitgevoerd geuronderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan De Berken Milheeze, waar nieuwe woningen worden gerealiseerd op iets meer dan 120 meter van de veehouderij, blijkt dat geurnormen ter plaatse van die woningen weliswaar licht worden overschreden,

maar dat de belangen van de veehouderij niet worden geschaad omdat er bestaande geurgevoelige objecten in de directe omgeving van de veehouderij zijn gelegen die verdere ontwikkeling al belemmeren. De planlocatie ligt op grotere afstand dan die nieuwe woningen.



Afbeelding 13. Veehouderijen in de omgeving (bron: odzob.nl)

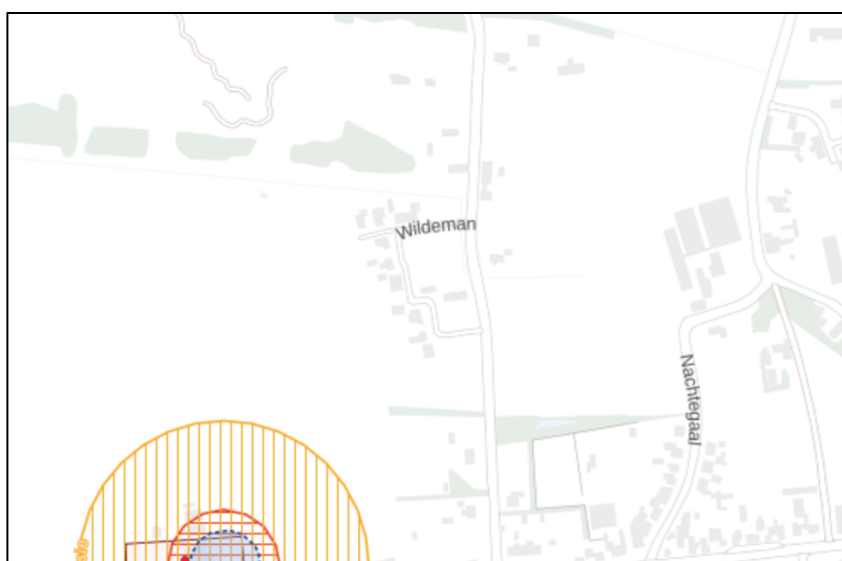
Vervolgens geldt de vraag of ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013 heeft de gemeente opgenomen dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, voor het plangebied een waarde van 13 ouE/m³ nog als goed wordt beschouwd en een waarde van 20 ouE/m³ nog als voldoende wordt beschouwd. Als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als 'voldoende' of 'goed', dan zijn er vanuit het deelaspect 'cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen' geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijk initiatief. Uit de kaarten van de Omgevingsdienst blijkt dat de geurbelasting maximaal 13 Ou/m³ bedraagt, redelijk goed dus. Deze conclusie wordt ondersteund door eerdergenoemd geuronderzoek voor bestemmingsplan De Berken.



Afbeelding 14. Achtergrondbelasting (bron: ODZOB)

4.10 Externe Veiligheid

Uit de risicokaart blijkt dat de planlocatie niet is gelegen in de buurt van of binnen de contouren van een risicovolle installatie. Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water is ook niet aan de orde.



Afbeelding 15. Ligging van de aardgasleiding

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.11 Bedrijven en Milieuzonering

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen is het relevant om te bezien of er voldoende afstand is tot omliggende bedrijven in verband met mogelijke milieu-effecten. Het meest dichtbij

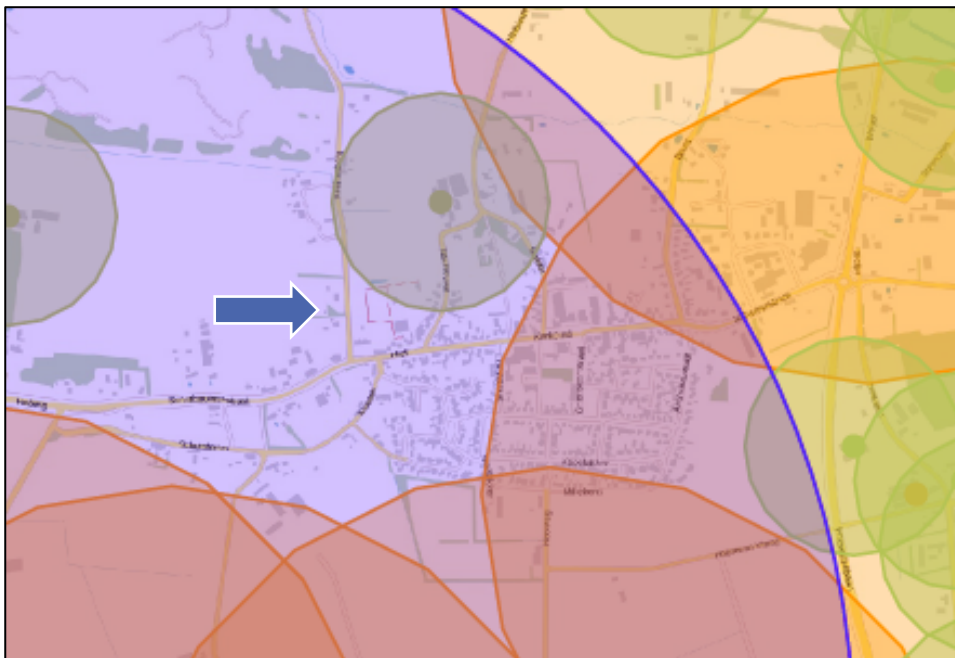
gelegen bedrijf is de vergunde paardenhouderij op Kreijtenberg 2. Hiervoor geldt een vaste afstand op het gebied van geur van 50 meter. De afstand is groter (90 meter).

De bedrijfslocatie van Rooijackers Beton ligt op ruim 150 meter afstand. Het betreft een bedrijf in milieucategorie 3.2, waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt in verband met geluid. Hieraan wordt voldaan. Verder zijn er geen bedrijven gelegen in de omgeving.

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

4.12 Gezondheid

In de ruime omgeving van het plangebied liggen een aantal veehouderijen (gebaseerd op vergunningen uit het BVB). Voor de toetsing van endotoxine zijn alleen de pluimveehouderijen, geitenhouderijen en varkenshouderijen relevant. De locatie ligt niet binnen de contouren van pluimvee- of varkensbedrijven. De planlocatie is wel gelegen binnen 2 kilometer van een geitenhouderij in Bakel. Uit onderzoek volgt dat binnen een straal van 1,5 tot 2 km een verhoogde kans is op gezondheidseffecten (luchtweginfecties) en daarvoor adviseert de GGD aan de gemeente om in dat geval een GGD-advies op te vragen. Het gaat hier om een afstand van 1,6 km; de risico's op de gezondheid zijn op deze afstand erg klein.



Afbeelding 16. Kaart endotoxinekader. De oranje cirkel duidt op de 1 km-zone rond pluimveehouderijen.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

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

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

5.2 Toelichting op de verbeelding

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

- enkelbestemming ‘Wonen’;
- functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen -ruimte voor ruimte woningen’ in verband met de inhoud van de woningen
- Bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – monument’
- Specifieke bouwaanduiding ‘bijbehorende bouwwerken toegestaan’
- Aanduiding ‘maximum aantal woningen: 2’
- Gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone – ihcs’
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken 240 m2’

Er is een zone aangegeven waarbinnen de bijgebouwen bij de woningen kunnen worden opgericht.

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

5.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels van het moederplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” is van toepassing voor onderhavig wijzigingsplan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Exploitatie-overeenkomst

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze wet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw

van een of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bureaus zijn geïnformeerd over de plannen en er zijn geen bezwarende opmerkingen kenbaar gemaakt.

6.3 Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerp-wijzigingsplan wordt ter beoordeling voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

Bijlagen:

1. Landschappelijk inpassingsplan, Studio Siebers, 28 november 2023
2. Bouwhistorische verkenning met waardestelling en aanbeveling, Schamp Bouwkundig Advies, 30 juli 2021
3. Berekening stikstof-depositie, Aeries calculator, 31 oktober 2023

Deze toelichting is opgesteld door Projectaandrijving