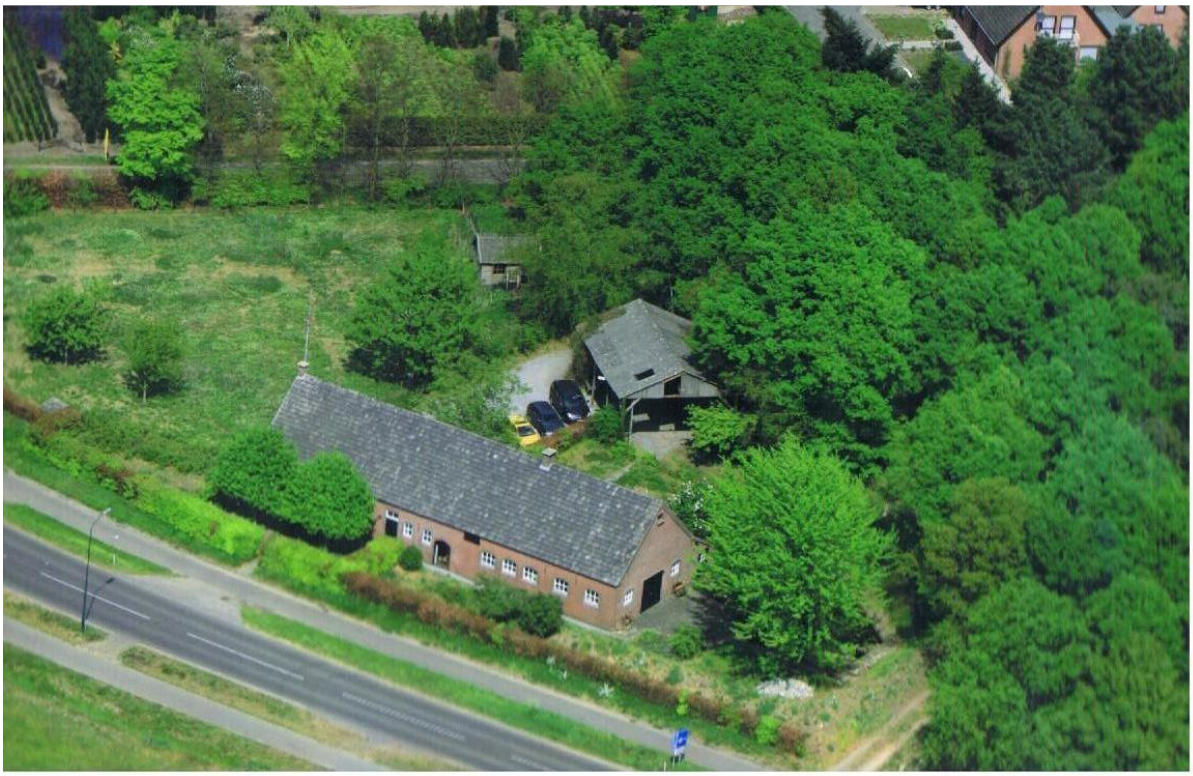
woningsplitsing Neerstraat 2 en 2B

Bakel



ruimtelijke onderbouwing

opgesteld door ir F. G. M. van Ekert

18 december 2015

inhoudsopgave

het initiatief

het provinciaal beleid

het bestemmingsplan

artikel 31.9

artikel 18

artikel 20

de wijzigingsprocedure

de ruimtelijke karakteristieken

landschappelijke inpassing

Flora en faunawet

de parkeernorm

de ontsluiting

de milieu aspecten

plan MER

bedrijven en milieuzonering

geluid en verkeerslawaai

geur en veehouderij

luchtkwaliteit

het verzoek om hogere grenswaarden

bijlagen

berekeningen db/a Consultants

verklaring inzake de aanvraag tot woningsplitsing

historie en bestaande toestand Neerstraat 2

het initiatief

De boerderij aan de Neerstraat 2 en 2B heeft sinds 1978 een woonfunctie en is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied onder artikel 15 als zodanig bestemd.

Eigenaar is in februari 2007 verhuisd. Het kantoor is in februari 2008 bij verkoop vertrokken. Op dit moment staat het pand sinds februari 2008 leeg. Het is als geheel sinds die tijd ter verkoop aangeboden, zonder succes (niet één reactie).

Gelet op de bestaande toestand is er, qua bouwkundige inrichting, sprake van twee woningen. Deze ontwikkeling vindt zijn oorsprong in een Kroonuitspraak van 1988 nr 23 en een reeks van bouwvergunningen en verzoeken in 1988 en 1997. Daarbij is de voormalige boerderijwoning als kantoor gebruikt en als gevolg daarvan een nieuwe woning in de voormalige stal gerealiseerd.

Het vervallen van de kantoorfunctie (in 2008) resulteert in herleven van de woonfunctie. De vanzelfsprekendheid is ook materieel gezien logisch, omdat dit deel zich nog in z'n oorspronkelijke ongewijzigde vorm uit 1928 bevindt.

Het historisch verloop van een en ander is uitvoerig gedocumenteerd en ambtelijk besproken. Derhalve wordt dit hier niet herhaald, maar als bijlage toegevoegd en als ingelast beschouwd.

Bij het aanbieden van het pand als twee afzonderlijke woningen is de belangstelling (mede gelet op de prijsstelling) de laatste maand veel groter. Inmiddels heeft dit geleid tot één voorlopige koopovereenkomst.

Nu blijkt dat ten onrechte, bij het aangaan van de koopovereenkomst, is uitgegaan van een vergunde situatie met twee woningen. Derhalve is er sprake van een zekere spoedeisendheid wegens de aangegane leveringsplicht. Wachten tot de algehele planherziening in 2016 is geen optie.

Dien ten gevolge moet alsnog een procedure voor woningsplitsing worden gevolgd op basis van toepassing van artikel 31.9 Boerderijsplitsing van het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Gemert-Bakel.

Het verzoek om splitsing gaat gepaard met een verzoek om van vaststelling van de een hogere grenswaarde 52,2 dB(A) op de voorgevel van huisnummer 2.

het provinciaal beleid

De onttrekking van de boerderij aan haar agrarische functie, ten gevolge van de ruilverkaveling in de jaren ’70, heeft geresulteerd in een woonbestemming met ruime mogelijkheden voor een aan huis gebonden beroep (adviesbureau).

In de daarop volgende bestemmingsplan(herzieningen) van de gemeente Bakel en Milheeze en later de gemeente Gemert-Bakel is beleidsmatig en qua welstand veel nadruk gelegd op instandhouding en bewaren van het beeldbepalende karakter.

Eigenaar heeft hiervan blijk gegeven door een onveranderde voorgevel en herstel van erf beplanting. Daarom bestaat nu aansluiting op verordening Ruimte van 2014 van de Provincie Noord Brabant.

De mogelijkheid om de boerderij te splitsen in twee woningen in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, wanneer deze is gericht op behoud en herstel, is hier van toepassing.

De reeds gerealiseerde inspanning ten aan zien van het behoud zijn zichtbaar en mogen overtuigen.

het bestemmingsplan

Het gemeentelijk bestemmingsplan volgt dit beleid, met name gelet op de regels gesteld in artikel 31.9 onder 1 e.v. .

Artikel 31.9 wordt hier als ingelast beschouwd ter toetsing van de voorwaarden.

Onder 1. Instandhouding en van voor 1950: de instandhouding is reeds geconcretiseerd in de periode 1979 tot 1987 en afgerond met de laatste verbouwing in 1991. Het pand voldoet ook aan het ouderdomscriterium. Het pand dateert uit 1928.

Onder 2. gepasseerde opties: de boerderij heeft tot 2007 gefunctioneerd als woning met aan huis gebonden beroep, maar staat nu al ruim 8 jaar leeg. De behoefte aan één grote woning kan als theoretisch worden afgedaan. Met 12 kamers en de nodige kleinere nevenruimten sluit niet aan bij de vraag naar gezinsbewoning. Immers de gemiddelde gezinsgrootte is onder de vier personen per huishouden gedaald. De enige groei in woningbehoefte komt juist uit de groei van kleine huishoudens / toename van eenoudergezinnen.

Of er misschien gebruik als groepsaccommodatie of voor gastarbeiders mogelijk is, is onderzocht door vakantiewoningen verhuurder Belvilla en getoetst aan de normen voor certificatie van huisvesting van buitenlandse werknemers. De eerste organisatie kon geen gegarandeerde rendabele exploitatie verzekeren. De toetsing aan o.a. 2 bedden/kamer en per 7 personen een eigen badkamer vergde zoveel investeringen vooraf, dat dit geen verantwoord plan was.

Onder 3. Vergroting inhoud: de huidige situatie geeft geen ruimte voor woningvergroting, noch voor huisnummer 2 evenmin als voor huisnummer 2B. Bij de verbouwing in de jaren 80 en ‘90 is alle ruimte benut.

Onder 4. Agrarische bedrijven: op de belendende percelen zijn alle agrarische bedrijven in de loop der tijd gestopt. Het dichtstbijzijnde agrarisch (varkens aan het Nuijeneind) bedrijf wordt beperkt door woningen aan de Buytencamp, die liggen hemelsbreed dichterbij dan Neerstraat 2.

Onder 5. Niet beeldbepalende bebouwing: er is geen overtollige bebouwing van vroeger meer aanwezig sinds 1979. Wel resteert een oude veldschuur die als carport functioneert voor beide woningen. Deze veldschuur is bovendien ook min of meer beeldbepalend, in samenhang met de boerderij.

Onder 6. Bijgebouwen: voornoemde veldschuur is straks na splitsing kleiner dan 2 x 100m2 / woning. De maat is namelijk 11.60 x 9.00 m.

Artikel 18 wordt hier als ingelast beschouwd ter toetsing van de voorwaarden.

De waarde aanduiding “archeologie” maakt het nodig na te gaan of de planwijziging niet conflicteert met de woningsplitsing. Deze toets is doorgevoerd met gebruikmaking van het, in opdracht van de gemeente door Vestigia in 2009 gedane, onderzoek “sporen uit het verleden” met erfgoed kaart. Dit betreft de kaarten: Historisch landschap en Historische bebouwing en toelichting. Een en ander is bestudeerd, in combinatie met de lokale kennis van het perceel Neerstraat 2 en directe omgeving. Het gebied is op grond daarvan “geografisch waardevol” genoemd in dit rapport.

Tot op heden zijn geen bodemvondsten van archeologische betekenis in deze omgeving gevonden. De kans dat er vondsten verloren zijn gegaan moet gerelateerd worden aan de ontgronding van het perceel in de jaren ’20 of zelfs daarvoor. De kans op verdere verstoring is evenwel nihil. Bij de boerderij splitsing vindt geen vergroting of vormverandering van het bouwvlak plaats.

Evenmin wordt ingegrepen op de kwaliteit “occupatie zone” en haar kenmerken van aansluitende zandwelvingen, bolle akkers en historische beplanting ter plaatse, die wordt evenmin verstoord.

Artikel 20 wordt hier als ingelast beschouwd ter toetsing van de voorwaarden.

De waarde aanduiding “bolle akker” maakt het nodig de locatie Neerstraat 2 nogmaals te bezien in de context van de kaart: “Historisch landschap” en de kaart “Historische bebouwing”. De boerderij Neerstraat 2 maak deel uit van een van de “oude bebouwingslinten” ten westen van Bakel. De boerderij is aan gemerkt als “beeldbepalend pand”. Het pand is gelegen op de overgang tussen een grotere zandwelving, later vastgelegd door beplanting ter bescherming van de oude kern van Bakel en de aantal bolle akkers.

Het perceel wordt omzoomd door interessante historisch waardevolle infra structuur, zoals Geneneind, oude Gemertseweg en het verlengde van het Nuijeneind. Deze laatste vormt een holle weg daar waar zij de bolle akkers van het Geneneind doorsnijdt. Het Geneneind zelf ligt boven op de bolle akkers, wat zichtbaar is op de perceelgrens van Neerstraat 2 en deze weg. De Neerstraat zelf is ook ingesneden in deze hoger gelegen complexen.

Helaas levert het perceel Neerstraat 2 geen bijdrage meer aan de kwaliteit “bolle akker”. Zoals hiervoor al gezegd heeft hier en op het tegenover gelegen perceel (zichtbaar door de witte vlek op de kaart) ontgronding, tot een diepte van 1 tot 1,50 m, plaatsgevonden in het begin van de vorige eeuw.

De wijzigingsprocedure: in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is, in artikel 3.6. lid 1 sub a, opgenomen hoe de procedure tot wijziging dient te verlopen. Wezenlijk bestanddeel hiervan is dat gedurende een periode van 6 weken bezwaar gemaakt kan worden, tegen de door B en W voorgestelde bestemmingsplan wijziging, in de vorm van indiening van zienswijzen, volgens artikel 3.6. lid 4.

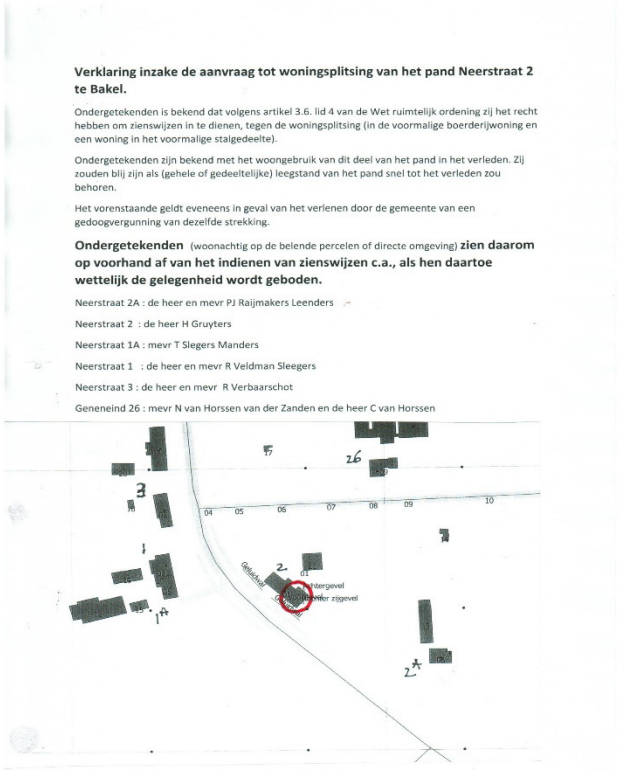
De indieners dienen wel belanghebbenden te zijn. Waar eerder de agrarische bedrijven in de omgeving beoordeeld zijn, resteert nu een belangenafweging, voor omwonenden, inzake de toevoeging van een “nieuwe” woning.

De belendende percelen hebben allen een woonbestemming. De vraag is welk belang geschaad kan worden bij het positief bestemmen van een tweede woning in het pand Neerstraat 2, als aan de buitenzijde geen verandering volgt.

Woningsplitsing voorkomt in ieder geval nog langer leegstand, wat gelet op recente incidenten van poging tot inbraak en inbraak, helpt terug te dringen. Omwonenden zijn blij als het pand weer in z’n geheel zal worden bewoond.

Zij hebben dit aangegeven door de verklaring te tekenen, dat zij op voorhand afzien aan het indienen van bezwaar tegen de woningsplitsing in de vorm van de indiening van zienswijzen.

Het resultaat van de vraagstelling aan de bewoners /eigenaren van Neerstraat 2a, 2, 1a, 1, 3 en Geneneind 26 vindt men hieronder (zie origineel als bijlage).



Verklaring inzake de aanvraag tot woningsplitsing van het pand Neerstraat 2 te Bakel.

Ondergetekenden is bekend dat volgens artikel 3.6. lid 4 van de Wet ruimtelijk ordening zij het recht hebben om zienswijzen in te dienen, tegen de woningsplitsing (in de voormalige boerderijwoning en een woning in het voormalige stalgedeelte).

Ondergetekenden zijn bekend met het woongebruik van dit deel van het pand in het verleden. Zij zouden blij zijn als (gehele of gedeeltelijke) leegstand van het pand snel tot het verleden zou behoren.

Het vorenstaande geldt eveneens in geval van het verlenen door de gemeente van een gedoogvergunning van dezelfde strekking.

Ondergetekenden (woonachtig op de belende percelen of directe omgeving) **zien daarom op voorhand af van het indienen van zienswijzen c.a., als hen daartoe wettelijk de gelegenheid wordt geboden.**

Neerstraat 2A : de heer en mevr PJ Raijmakers Leenders

Neerstraat 2 : de heer H Gruyters

Neerstraat 1A : mevr T Slegers Manders

Neerstraat 1 : de heer en mevr R Veldman Sleegers

Neerstraat 3 : de heer en mevr R Verbaarschot

Geneneind 26 : mevr N van Horssen van der Zanden en de heer C van Horssen

Het origineel met de handtekeningen is separaat aangeleverd bij de gemeente, op of direct na 3 december 2015.

Dit houdt in dat, gelet artikel 8:69A van de AWB, er naar alle redelijkheid geen ontvankelijke zienswijzen te verwachten zijn.

de ruimtelijke karakteristieken

De verbouwingen in het verleden zijn voorgelegd aan de Technische Dienst Kring Son, toen der tijd belast met monumentenzorg en welstand. Het positieve advies dateert van 13 jan 1988.

Voornaamste bestanddeel van het oorspronkelijke woonhuis was herstel van de raamindeling en het terugbrengen van de luiken. Daarbij is gekozen voor oorspronkelijke materialen, waardoor een authentiek geheel is ontstaan. Het metselwerk is opnieuw gevoegd om de diverse vertandingen en verrijkingen van rollagen en dakranden beter tot hun rechte laten komen.

aanzicht huisnummer 2B vanaf de Neerstraat

Van het stalgedeelte zijn de betonnen ramen, uit de periode dat de boerderij gewijzigd werd van gemengd bedrijf naar veehouderij / melk bedrijf, vervangen door houten kozijnen met een zes-ruiten onderverdeling. De staldeur en twee poorten zijn voorzien van respectievelijk een raam en nieuwe houten staldeuren. Alle oorspronkelijke gevel elementen zijn aan de straatzijde nog in tact gelaten.

De boerderij is cultuurhistorisch waardevol gezien de onveranderde gevels op de kop en aan de voorzijde en het niet doorbrokken dakvlak aan de straat.

Aan de achterzijde zij enkele passende wijzigingen aangebracht in verband met een betere licht en lucht toetreding, in verband met het realiseren van de woning in de stal.

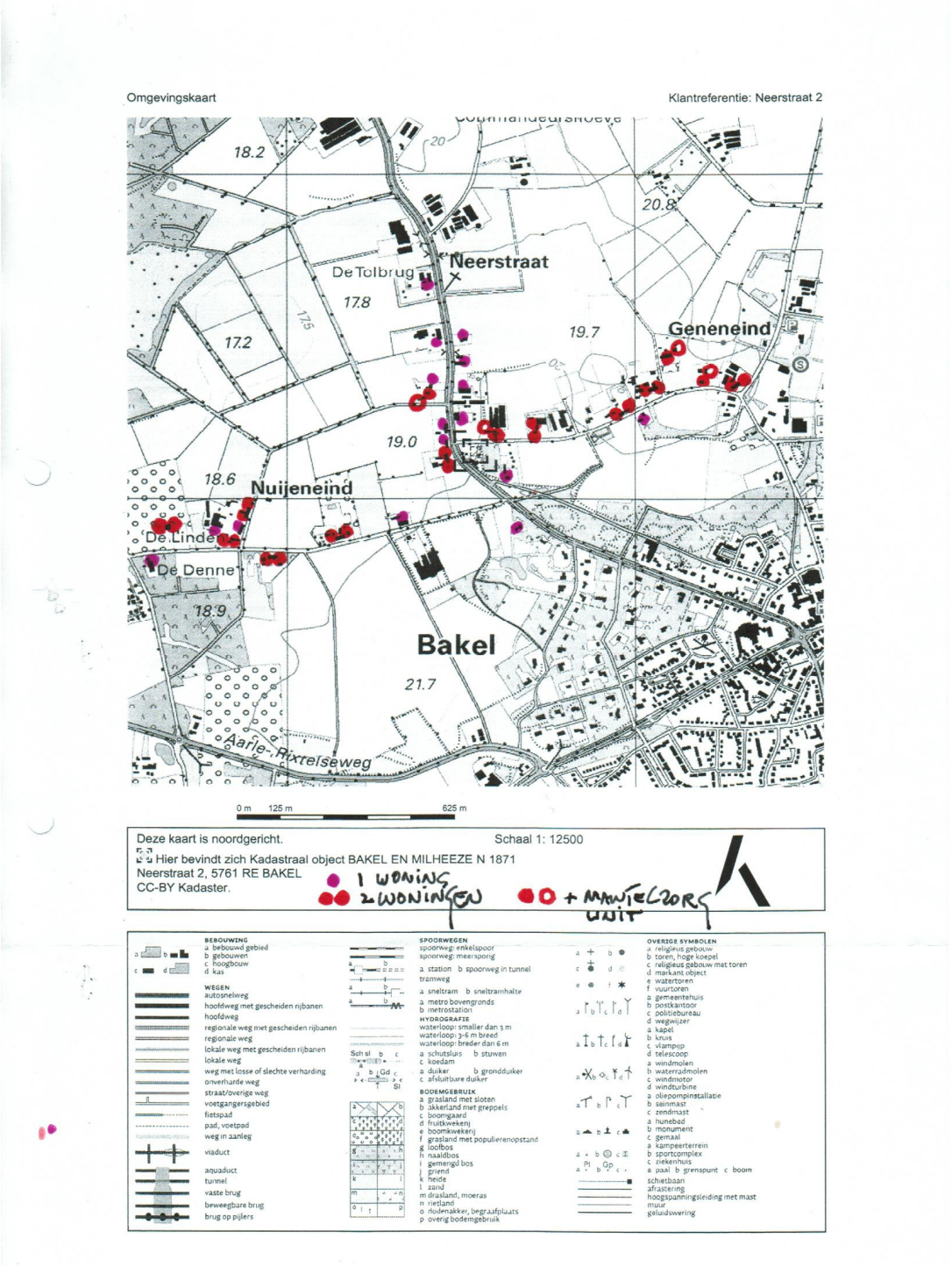
Het is ook dienstig de situatie te toetsen aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van 20 dec 2006. Gelet op het aanbrengen van twee leilinden en een grote beukenhaag langs de weg Neerstraat en het herstel van de huisweide door verwijdering van een kippenstal in begin jaren ’80, wordt het agrarisch historisch karakter verder versterkt door de aanplant van 2 notenbomen en diverse fruitbomen. Het klein-dieren verblijf in de vorm van een stalletje doet daar geen afbreuk aan. Handhaving van de karakteristieke veldschuur uit de jaren ’50 past evenzeer in de realisering van beeldkwaliteit rond de boerderij.

Het eveneens tot het geheel behorende gemengde bos achter het pand voegt een unieke kwaliteit aan het woongenot van deze locatie toe. Instandhouding, voor zover al niet beoogd, wordt gewaarborgd door de bestemming “Bos” in het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

Het pand Neerstraat 2 / 2B maakt deel uit van een oud bebouwingslint, dat voor het eerst als beeldbepalend is aan gemerkt bij de totstandkoming van de bestemmingsplan herziening van 2005.

Met aanduiding van de huidige functies valt af te leiden dat het karakter van Nuijeneind, Neerstraat en Geneneind nagenoeg geheel van karakter is gewijzigd. Van de oorspronkelijke agrarische bedrijven is er nog maar een enkele over en gelegen op meer dan 500m van het pand.

Het gebied is ruimtelijk te typeren als een concentratie van woonboerderijen. In onderstaande topografisch overzicht is aangegeven hoe het pand is gelegen ten opzichte van de overige objecten / voormalige boerderijen.



overzicht van de voormalige agrarische bedrijven / boerderijen die in de loop der jaren zijn gebruikt / bestemd voor woondoeleinden en mantelzorg. Daarnaast worden 15 van dit soort panden bewoond.

In de directe omgeving van Neerstraat 2 en 2B zijn er dus 14 identieke situaties.

Landschappelijke inpassing.

Het pand is voldoende en cultuur-historisch verantwoord ingepast in het landschap.

Flora en faunawet.

De boerderij wordt niet verbouwd. Het plan heeft geen gevolgen voor de flora en fauna.

De parkeernorm.

Toen het pand in gebruik was als woonhuis met kantoor was er parkeerruimte voorzien voor een gezin, 6 medewerkers en bezoek. Achter het pand waren 11 parkeerplaatsen beschikbaar. Wanneer de woningsplitsing een feit is zullen er minimaal 2 x 2,2 parkeerplaatsen nodig zijn. Wel is het zaak ook voor bezoek nog extra plaatsen te voorzien, omdat langs de Neerstaat parkeren uit het oogpunt van verkeersveiligheid, geen optie is. Dit betekent dat er een paar plaatsen zullen verdwijnen ten gunste van meer onverharde erf inrichting.

De ontsluiting.

Van oudsher is het perceel op 3 plaatsen ontsloten. Aan de Neerstraat zijn twee inritten en door de provincie als zodanig bestraat, bij de aanleg van het fietspad in begin jaren ‘90. De inrit voor het woonhuisgedeelte heeft toen zijn functie verloren, mede door de meer historische herinrichting van het voorerf. Het resterende bestrate gedeelte doet nu dienst als parkeerhaven, ten behoeve van leveranciers en post.

Aan de optie om de twee woningen vanaf het Geneneind te ontsluiten wordt geen gevolg gegeven, omdat voor het perceel, behorende bij het voormalige stalgedeelte gebruik zal worden gemaakt van de bestaande inrit, rechts van het pand. Evenmin doet een achterom voor de buren recht aan het beoogde woongenot voor het gedeelte van het voormalige woonhuis.

De veiligheid op de Neerstraat verandert daarbij niet. De inrit / uitrit zal in de gesplitste situatie zelfs minder frequent worden gebruikt. Daar waar die vroeger nog diende voor 11 parkeerplaatsen, zijn er dat straks nog maar 2,2.

de milieu aspecten

Ten einde de woningsplitsing te kunnen beoordelen moet nog een milieu toetsing volgen. Daarvoor wordt gebruikgemaakt van bij de gemeente Gemert-Bakel beschikbare informatie.

Plan MER

n.v.t.

Bedrijven en milieuzonering

Het pand was al bestemd voor in z'n geheel bewoond te worden. Hierdoor vormt het splitsen van de boerderij geen extra belemmering naar de omgeving.

Ook hebben de bedrijven die in de omgeving liggen al rekening moet houden met aanwezigheid van dichterbij gelegen woningen . Zij kenden geen zonering. Dit geldt dan voor Geneneind 24, een speciaal transport bedrijf met diepladers voor kranen en grondverzetmachines. Deze voertuigen worden ter plaatse gestald en onderhouden. Maar ook Geneneind 22, een grondverzet bedrijf met een garageruimte voor onderhoud en opslag van gereedschappen en machines, is wettelijk niet van een zone voorzien.

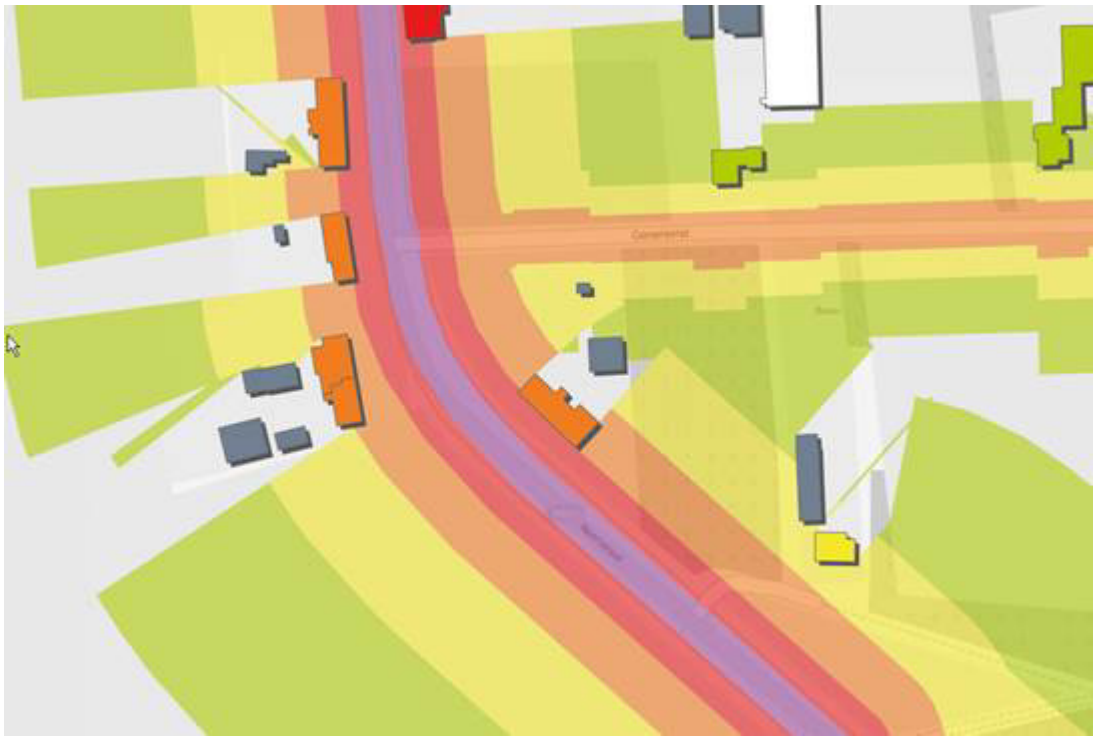
De leegstaande stallen van Geneneind 26 zijn de restanten van een voormalig legkippenbedrijf, dat deels gesloopt is (voor eeen mantelzorg woning) en verder is aangekocht in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Over een paar jaar is dit geheel verdwenen. Het is hierdoor de verwachting dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt buiten de risicocontouren. Externe veiligheid vormt geen belemmering.

Geluid – Wegverkeerslawaai

Het splitsen van een boerderij wordt binnen de Wet Geluidhinder beschouwd als het toevoegen van een woning. In het kader van wegverkeerslawaai moet beoordeeld worden of de geluidsbelasting op de woning lager is dan 48 dB. Zoals in de hier getoonde afbeelding is te zien is de geluidsbelasting hoger dan 48 dB (groen = < 48 dB. Een nader onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit zal blijken dat een hogere waarde procedure toereikend is.



Door Bureau db/a Consultants uit Nuenen is, 26-11-2015, een akoestisch onderzoek gedaan. De gevelbelasting van de toe te voegen “nieuwe” woning bedraagt 52,2 dB. De aanvraag ontheffing wegverkeerslawaai is separaat gedaan door digitale aanlevering (en handmatige ondertekening) van het formulier Howa VL (versie 2010).

Het betreffende onderzoek nr 10.321/1 van 26-11-2015 wordt hier als ingelast beschouwd en is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd ter ondersteuning van het verzoek om woningsplitsing.

Geluid – Industrielawaai

Zie hiervoor onder “bedrijven en milieuzonering”.

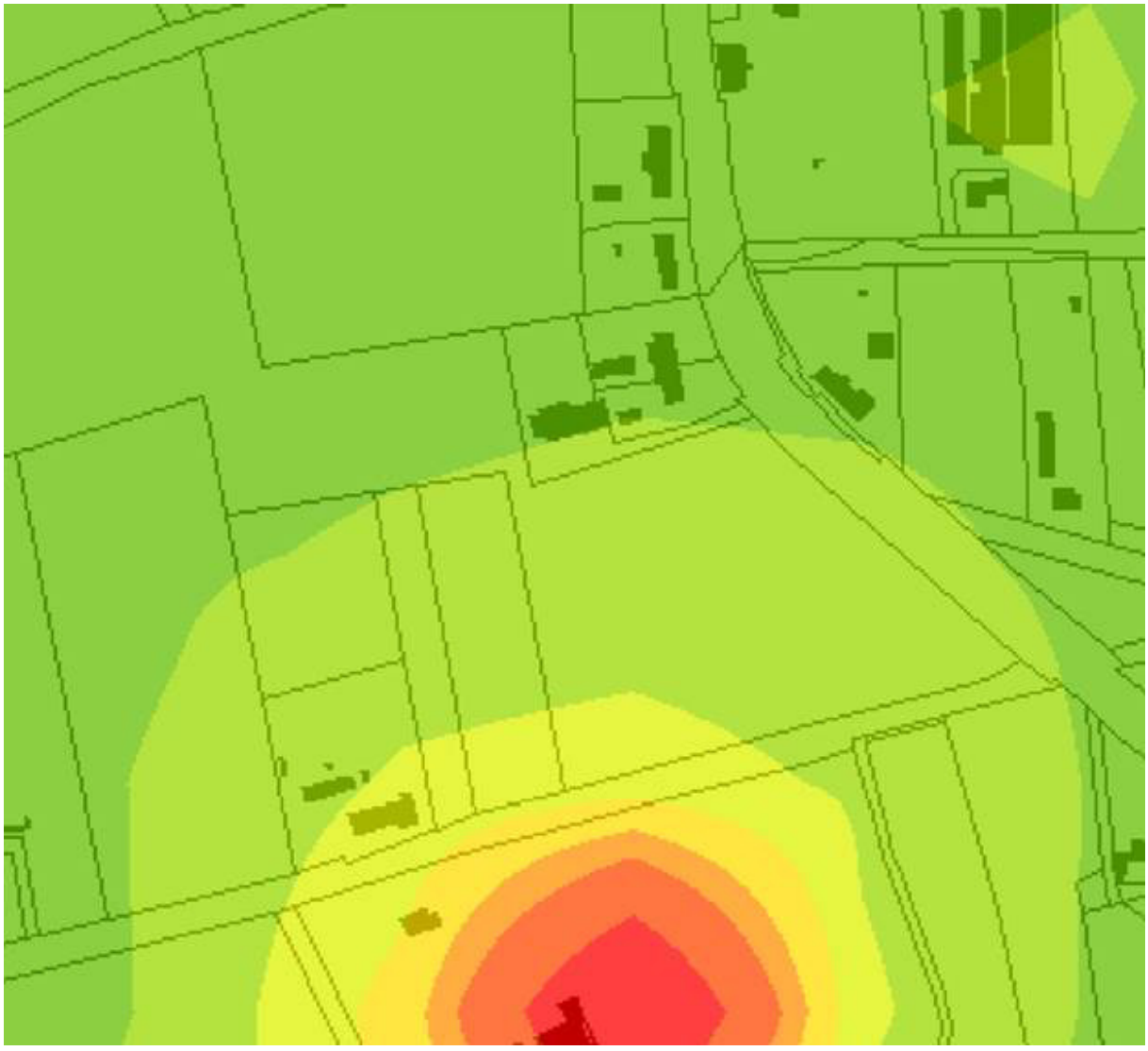
Geur – veehouderij

Doordat er een woning wordt toegevoegd kunnen er meer gehinderden ontstaan, hierdoor wordt de toegevoegde woning beoordeeld als een nieuw geurgevoelig object. Daarom dient de voorgrondbelasting te worden bezien.

De norm voor de betreffende locatie is maximaal 5,0 OuE. De belasting kan misschien hoger dan 5,0 OuE als gevolg van het bedrijf aan Nuijeneind 1.

De woning Neerstraat 2 is in het verleden niet beperkend gebleken voor het bedrijf aan Nuijeneind 1. Toch zou graag voor het kunnen garanderen van een goed woon- en leefklimaat bij woningsplitsing meer zekerheid gewenst zijn.

Achtergrondbelasting



De indicatieve achtergrond belasting ligt blijkens bovenstaand kaartbeeld tussen de 7 en13 OuE. Dit is lager dan de gestelde norm van 20 OuE. Alleen op basis van de lage achtergrond belasting kan vermoedelijk dus al een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Een berekening van de voorgrond belasting kan nog meer zekerheid bieden. Die berekening (berekeningsmodel “V-Starks vergunning”) is ook voorhanden. Uit de door de gemeente 2012 verstrekte Omgevingsvergunning (op basis van de aanvraag van 25 februari 2011) voor uitbreiding van Nuijeneind 1 kan de volgende meer gedetailleerde feitelijke belasting worden herleid.
Voor de gevolgen voor Neerstraat 2 is daarom geen specifieke berekening meer gemaakt, ook omdat krachtens het verplichte onderzoek naar de geurgevoelige locaties (15 in totaal), die buiten het beoordelingsgebied lag. Van die 15 woningen die dichterbij lagen voldeden er in de oude situatie 3 niet. Uit deze uitkomst van de eerder vergunde situatie, van de meest veraf gelegen woning Buytencamp 21a, valt ook te zien dat daar de norm al < 2,4 / 2,0 OuE is. De afstand tot Neerstraat 2 is nog enkele tientallen meters groter.

Door kopiëren is het beeld afwijkend van het origineel van de 30 juni 2011 aangereikte tabel 6 en 10.

Tabel 6 Geurgevoelige locaties **vergunde situatie**

Volgnummer GGLID	Xcoordinaat	Ycoordinaat	Geurnorm	Geurbelasting
11 Buytenkamp 2	178	798	390 819	3,0	3,0
12 Buytenkamp 2a	178	788	390 752	3,0	3,0
13 Buytenkamp 4	178	781	390 723	3,0	3,0
14 Buytenkamp 6	178	768	390 662	3,0	2,9
15 Buytenkamp 8	178	754	390 632	3,0	2,8
16 Buytenkamp 12	178	706	390 500	3,0	2,4
17 **Buytenkamp 12a**	178	693	390 445	3,0	2,0
18 Gemertseweg 35	178	729	390 870	3,0	**4,3**
19 Gemertseweg 43	178	655	390 903	3,0	**5,8**
20 Aarle rixtelseweg 2	178	567	390 266	14,0	1,4
21 Aarle rixtelseweg 4	178	543	390 260	14,0	1,3
22 Nuijeneind 2	178	344	390 922	14,0	**14,6**
23 Nuijeneind 3	177	976	390 819	14,0	1,6
24 Nuijeneind 4	178	670	390 881	14,0	5,7
25 Nuijeneind 6	178	152	390 877	14,0	4,3

Wanneer de aangevraagde situatie wordt berekend wordt duidelijk dat de verbeterde bedrijfsvoering met luchtbehandeling, leidt tot een beter resultaat.

Tabel 10 Geurgevoelige locaties **aangevraagde situatie**

Volgnummer GGLID	Xcoordinaat	Ycoordinaat	Geurnorm	Geurbelasting
10 Buytenkamp 2	178	798	390 819	3,0	2,5
11 Buytenkamp 2a	178	788	390 752	3,0	2,4
12 Buytenkamp 4	178	781	390 723	3,0	2,5
13 Buytenkamp 6	178	768	390 662	3,0	2,3
14 Buytenkamp 8	178	754	390 632	3,0	2,3
15 Buytenkamp 12	178	706	390 500	3,0	1,9
16 **Buytenkamp 12a**	178	693	390 445	3,0	1,6

17 Gemertseweg 35	178 729 390 870	3,0	**3,4**
18 Gemertseweg 43	178 655 390 903	3,0	**4,5**
19 Aarle rixtelseweg 2	178 567 390 266	14,0	1,1
20 Aarle rixtelseweg 4	178 543 390 260	14,0	1,1
21 Nuijeneind 2	178 344 390 922	14,0	**11,6**
22 Nuijeneind 3	177 976 390 819	14,0	1,4
23 Nuijeneind 4	178 670 390 881	14,0	4,4
24 Nuijeneind 6	178 152 390 877	14,0	3,6

Daar waar het aanvankelijk het nog voor de hand lag, om omtrent de nodige zekerheid een goed en gezond leefklimaat op de splitsingslocatie Neerstraat 2, opnieuw te rekenen mag worden geconcludeerd dat een nieuwe berekening niet tot ander inzicht zal leiden. Immers ook dan zijn daarvoor de brongegevens van Nuijeneind 1 de enige en maatstaf gevende cijfers / aantallen.

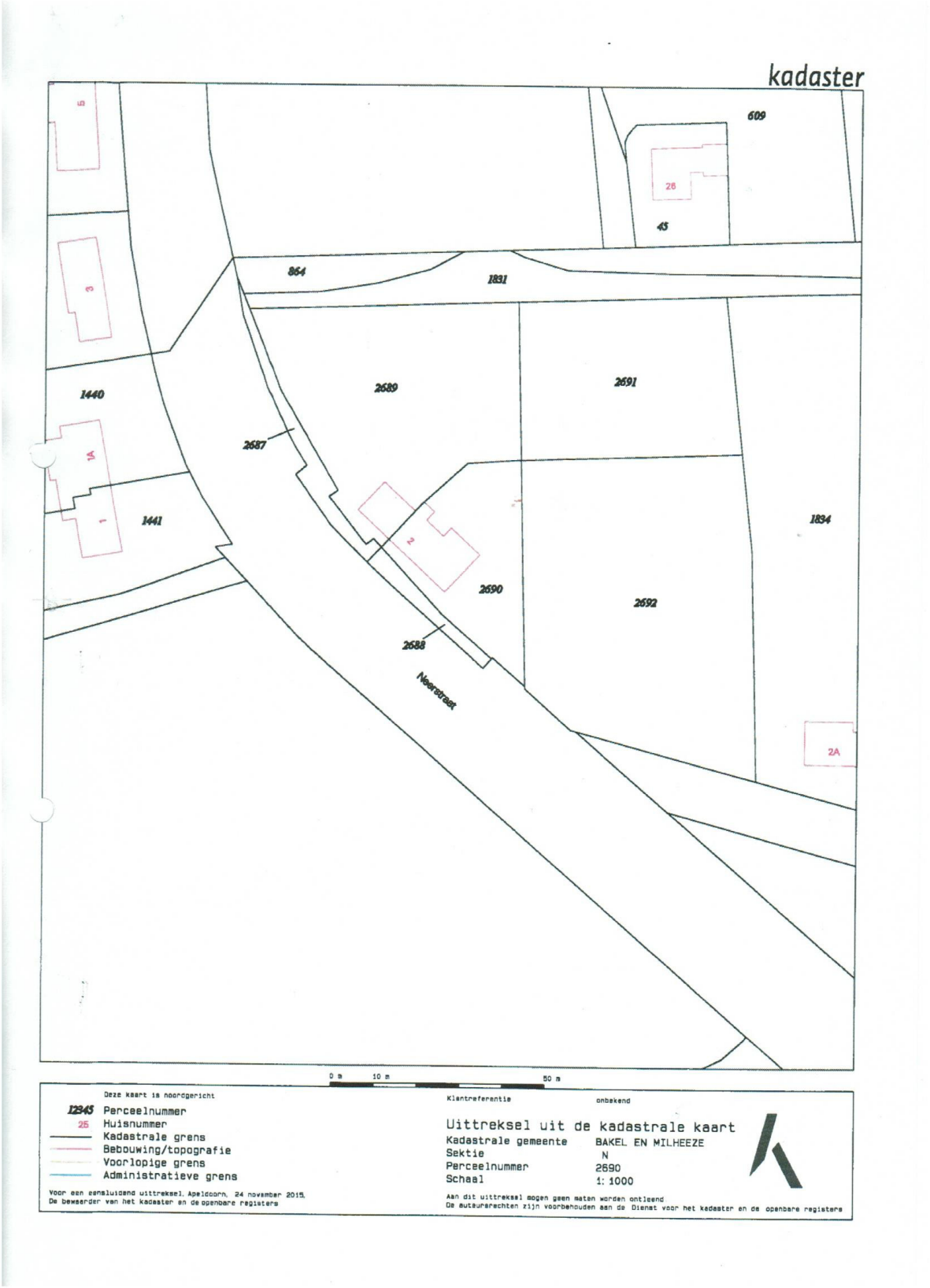
Naar het zich laat beredeneren op basis van een iets grotere afstand dan de berekende locatie, is de geurbelasting op Neerstraat 2 gelijk aan of < 1,6 OuE.

Luchtkwaliteit

Het jaargemiddelde fijnstoot belasting pm10 afkomstig van de veehouderijen is maximaal 30 µg/m^3 , dit is lager dan de grenswaarde voor het jaargemiddelde 40 µg/m^3.

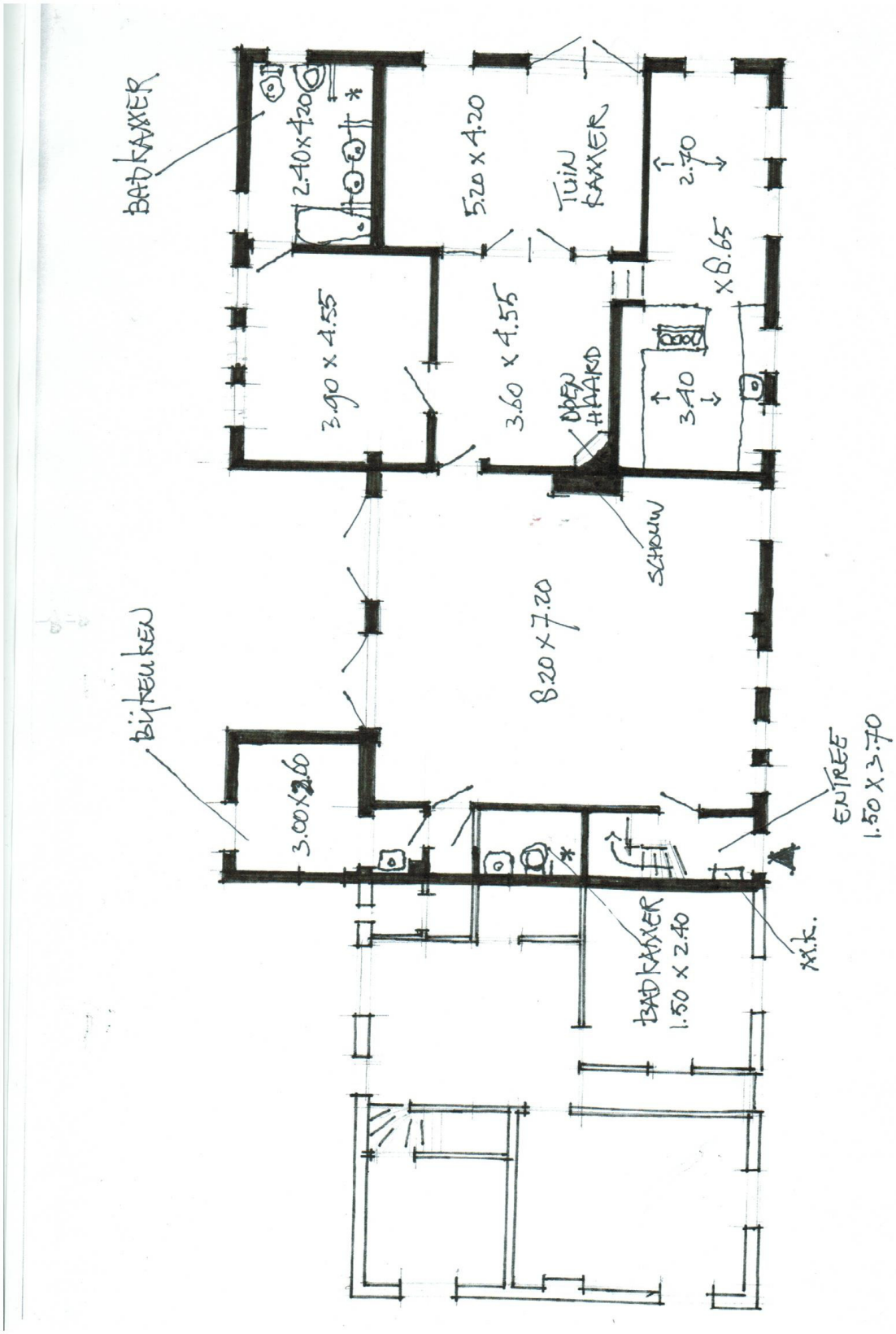
Voor het overige is de wijziging in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit niet in betekende mate. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

de 20-11-2015 door het kadaster verwerkte splitsing van het perceel

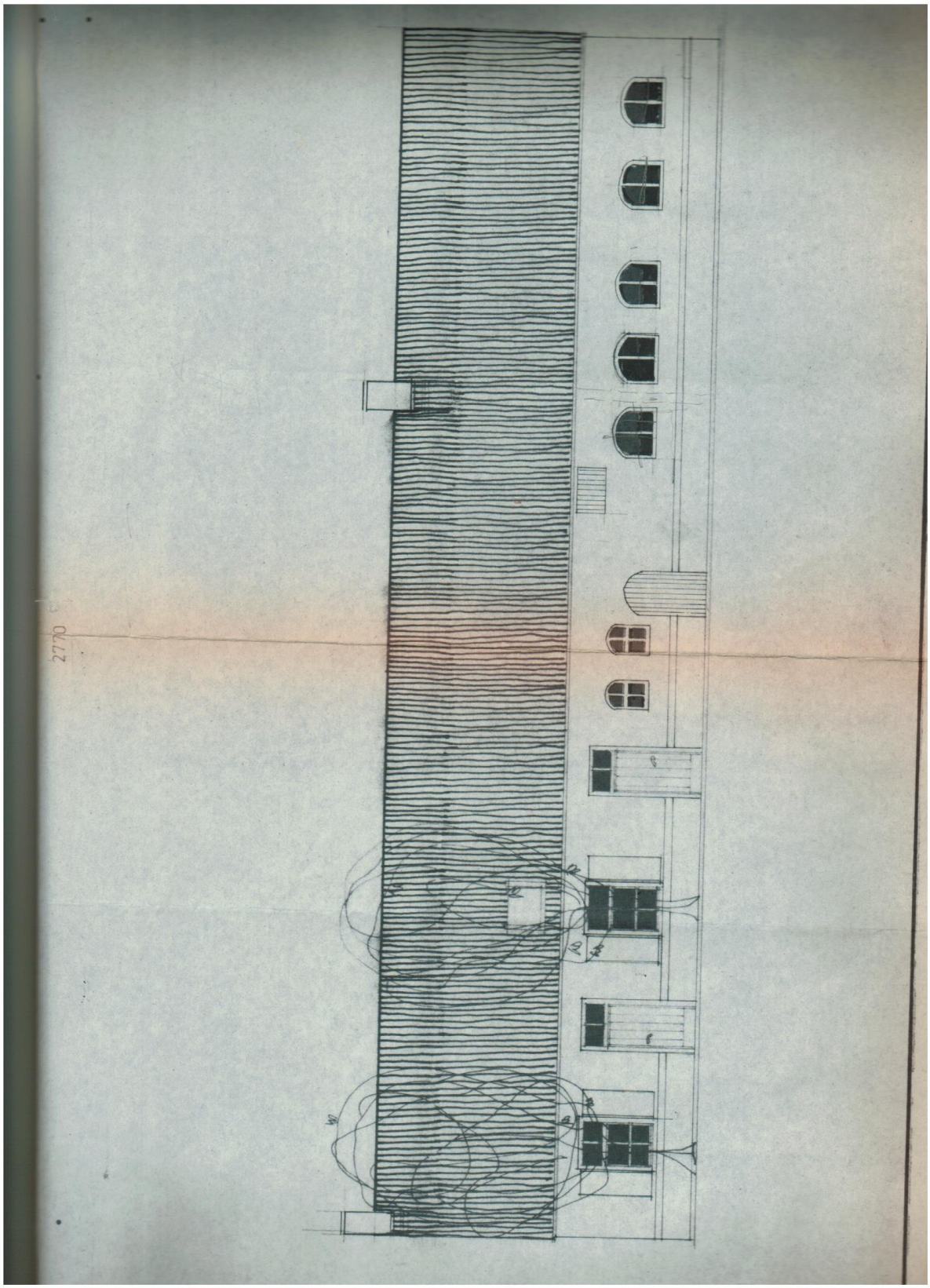


de plattegrond van de “nieuwe” woning.

De tweede badkamer bestaat nog alleen uit een toilet. De zolder is in gebruik als berging.



voorgevel zoals behoort bij de vergunning van 25-10-1989. Naderhand is bij de vergunning verlening van 8-12-1987 in overleg met welstand ervoor gekozen om de stalramen als zes-licht uit te voeren.



inherent aan deze ruimtelijke onderbouw en het verzoek tot woning splitsing, is het verzoek tot vaststelling van een waarde van 52,2 dB op de gevel van de “nieuwe” woning huisnummer 2 gedaan, door aanlevering van de Aanvraag ontheffing wegverkeerslawaai, model Howa VL (versie 2010).

De aanvraag is separaat gemaild naar gemeente@gemert-bakel.nl tav de heer R. Welten, op 2 december 2001.

De daartoe strekkende onderbouwing en berekening door db/a Consultants uit Nuenen is, als bijlage ook bijgevoegd aan de ze ruimtelijke onderbouwing.

aldus opgemaakt te Maastricht

2 december 2015 en

aangevuld op de onderdelen: verkeer en parkeren, bedrijven en milieuzonering, geur en archeologie en cultuur historie

17 december 2015