



Ruimtelijke onderbouwing

Nuijeneind 18 te Bakel





Colofon

ZLTO Advies

15 november 2018

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
2.	Het plan	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie.....	11
3.	Planologisch beleidskader	14
3.1	Provinciaal beleid	14
3.2	Gemeentelijk beleid	18
3.3	BP Buitengebied 2017	19
4.	Ruimtelijke aspecten.....	22
4.1	Flora en Fauna	22
4.2	Cultuurhistorie	24
4.3	Archeologie	24
4.4	Mobiliteit en parkeren	26
4.5	Watertoets	26
4.6	Technische infrastructuur	27
5.	Milieuaspecten	28
5.1	Bodem	28
5.2	Geluid.....	28
5.3	Luchtkwaliteit en fijnstof	28
5.4	Externe veiligheid.....	29
5.5	Bedrijven en milieuzonering	32
5.6	Geurhinder	32
6.	Afwegingen	34

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens om de vigerende agrarische bestemming van de locatie Nuijeneind 18 te Bakel te wijzigen in de bestemming Wonen.

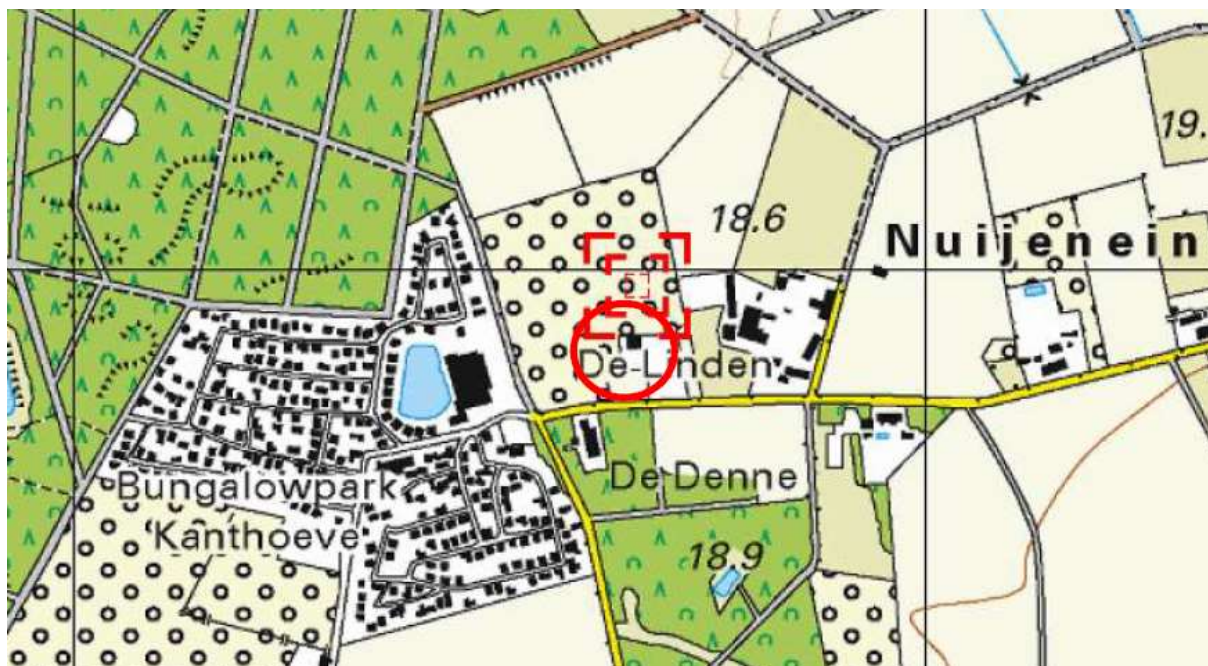
Op deze locatie is van oudsher een agrarisch bedrijf gevestigd, een kwekerij. De agrarische bedrijfsactiviteiten wenst men te beëindigen, en de locatie her te bestemmen. De bestaande bedrijfswoning is van het type langgevel boerderij. Deze boerderij wenst men in twee woningen te splitsen. Hiermee wordt beoogd om beide eigenaren zelfstandig in de boerderijwoning te laten wonen en om daarmee ook dit beeldbepalend gebouw in stand te houden.

Om dit mogelijk te maken is de medewerking van de gemeente nodig in de vorm van een wijziging van het bestemmingsplan, waarbij het agrarische bouwvlak komt te vervallen en te vervangen door een passende herbestemming. Voor deze aanpassing dient een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd te worden waarin alle ruimtelijk relevante aspecten in beeld worden gebracht.

Op 8 mei 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek om de boerderij aan Nuijeneind 18 in Bakel te splitsen in maximaal twee wooneenheden en te bestemmen naar 'Wonen'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel aan de Nuijeneind 18 te Bakel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie K, nr. 886. Het plangebied is 1,5 hectare groot.



Figuur 1-1: Situering plangebied

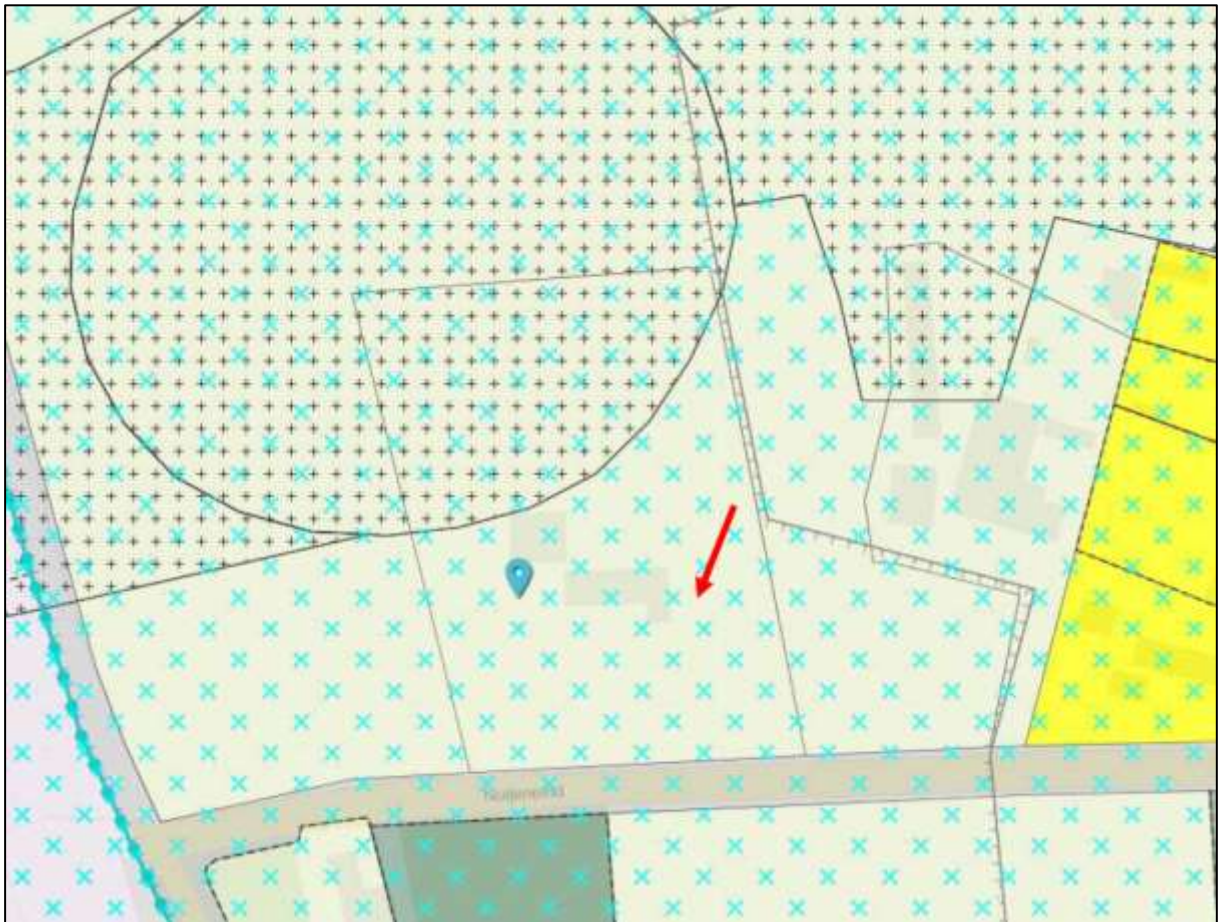


Figuur 1-2: Kadastrale situatie perceel

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op 5 juli 2018 is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel. Het perceel is voorzien van de detailbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' (artikel 4). Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, er mag binnen het bestemmingsvlak gebouwd worden ten dienste van het ter plaatse uitgeoefende bedrijf. Het bouwvlak is circa 1.5 ha groot. Verder ligt het gebied binnen de gebiedsaanduiding 'beperkingen veehouderij'. Het achterste deel van het plangebied is gesitueerd binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'.

De gevraagde wijziging van het bestemmingsplan heeft betrekking op het herbestemmen van de agrarische locatie ten behoeve van een woonbestemming.



Figuur 1-3: Uitsnede BP 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', agrarisch bouwvlak Nuijeneind 18 Bakel

2. Het plan

2.1 Huidige situatie

De omgeving

Het plangebied ligt aan de Nuijeneind in Bakel. Het maakt deel uit van het buitengebied van de gemeente. De locatie ligt op een afstand van circa 1500 meter van de bebouwde kom van Bakel.

Landschappelijk maakt de omgeving deel uit van de zogenaamde occupatiegebied. Het occupatiegebied bestaat uit de oude dorpen en ontginningen. De eerste ontginningen hebben vanaf de Middeleeuwen plaatsgevonden vanuit de dekzandruggen ten westen van de breukzone. De historische kernen van Handel, Gemert, De Mortel en Bakel bepalen het beeld van deze occupatie-as.

De belangrijkste landschappelijke structuurdragers worden gevormd door de dekzandruggen en de beeklopen. De dorpen langs de occupatie-as worden allen gekenmerkt door oude bouwlanden, hoofdwegen met historische bebouwingspatronen en karakteristieke, vaak monumentale bebouwing. Het reliëf en de talrijke waterlopen die de occupatie-as doorsnijden hebben gezorgd voor een bochtig patroon van hoofd- en secundaire wegen en perceelindeling. De fijnmazigheid van de percelering is het gevolg van de lange ontstaansgeschiedenis van het gebied waarin percelen steeds verder zijn verdeeld door verkoop of overerving. Karakteristiek aan het agrarisch gebied zijn de oude/bolle akkercomplexen afgewisseld door kampontginningen.

Ondanks de oorspronkelijke fijnmazige verkaveling vormen de oude bouwlanden een open ruimte doorsneden met zandpaden, deels omzoomd door houtwallen en boerderijen met singelbeplanting. Dit geeft het gebied een kleinschalig karakter met een grote diversiteit aan bebouwing en verweving van functies. Erg waardevol zijn de zichtlijnen vanuit het landelijke gebied naar de kerktorens van de kernen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingspatronen.

Bijzonder element in de omgeving is het recreatiepark De Kanthoeve, dat direct ten westen van het plangebied ligt. Het plangebied maakt deel uit van het buurtschapje Nuijeneind.



Figuur 2-1: Luchtfoto omgeving

De locatie

Aan de Nuijeneind 18 is van oudsher een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. De oorsprong van het bedrijf gaat terug naar eind 18e eeuw (1780), toen de huidige locatie in gebruik werd genomen voor de bewerking van de omliggende woeste gronden. Op de historische kaarten is te zien dat aan de noordzijde van het Nuijeneind zich een buurtschapje gevormd heeft, dat nu nog steeds herkenbaar aanwezig is.

Ook de afzonderlijke elementen van het ensemble zijn nog steeds als zodanig herkenbaar. De oorspronkelijke boerderij is nog steeds naar situering aanwezig. Wel heeft de oorspronkelijke boerderij zich in de loop der eeuwen ontwikkeld en is er uitgebreid, verbouwd en vernieuwd. Dit heeft geleid tot de boerderij in haar huidige verschijningsvorm.



Figuur 2-2: Historisch beeld plangebied

Op de bedrijfslocatie staat uit de volgende bebouwing:

- Een langgevel boerderij (type kruk). Deze is in gebruik als bedrijfswoning.
- Het voormalige stalgedeelte wordt sinds 2009 gebruikt voor inwoning
- Bedrijfsloods van circa 160 m², met afdak van circa 70 m²
- Garage/berging van circa 60 m²
- Bakhuisje van circa 16 m²

Verder is er rondom erfverharding aanwezig en tuininrichting en een waterput. Het perceel is ingepast met haagbeplanting en tuininrichting. De locatie wordt ontsloten via een tweetal inritten aan het Nuijeneind.

Op de Groene Kaart zijn een viertal bomen aan de voorzijde van de lang gevelboerderij bestempeld als waardevol. Dit heeft tot gevolg dat deze bomen behouden dienen te blijven en zonder omgevingsvergunning niet gekapt mogen worden.



Figuur 2-3: Waardevolle bomen



Figuur 2-4: Huidig aanzicht boerderij

Functioneel is er een vollegronds teeltbedrijf gevestigd op de locatie. Rondom het bedrijf zijn de gronden in agrarisch gebruik voor aspergeteelt en de teelt van zonnebloemen.



Figuur 2-5: Bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

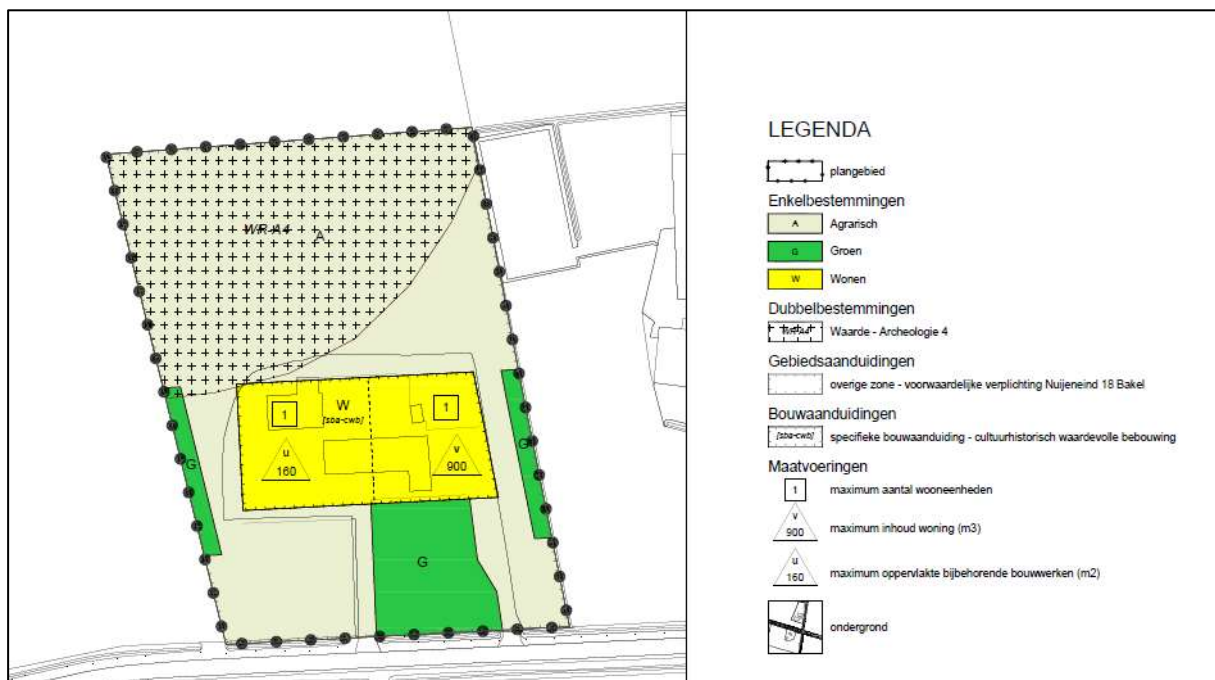
Projectbeschrijving

Het initiatief is er op gericht om de huidige agrarische functie te beëindigen en de bestemming om te zetten naar een woonbestemming, met boerderijsplitsing. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld (zie bijlage).

Herbestemmen agrarisch bouwvlak

Het bestaande agrarische bouwvlak van 1,5 hectare komt als gevolg van de herbestemming te vervallen. De nieuwe bestemming wordt afgestemd op de nieuwe situatie. Dit betekent dat het agrarische bouwvlak komt te vervallen en vervangen wordt door drie andere bestemmingen:

- Wonen ten behoeve van 2 woningen (splitsing) op een perceel van 2.650 m²
- Agrarisch (onbebouwd)
- Groen



Figuur 2-6: Beoogde situatie

Bebouwing

Fysiek vinden er geen wijzigingen plaats. De bestaande bebouwing blijft grotendeels gehandhaafd. Alleen de afhang bij de bedrijfsloods zal verdwijnen.

De woning aan de westzijde heeft een inhoud van ca. 650 m³ en als bijgebouw de voormalige bedrijfsloods met een oppervlakte van 160 m². De woning aan de oostzijde heeft een inhoud van ca. 900 m³ en als bijgebouwen de garage/berging met een oppervlakte van 60 m² en het bakhuis met een oppervlakte van 16 m².

Effecten op de omgeving

De omzetting naar een woonbestemming betreft een extensivering van het gebruik. Het plan leidt niet tot fysieke ingrepen in de zin van sloop, nieuwbouw van bebouwing of het rooien/aanleggen van beplanting. Het betreft vooral een functionele verandering.

In de omgeving bevindt zich een tweetal agrarische bedrijven:

- Nuijeneind 16: paardenhouderij
- Nuijeneind 7: gestopte pluimveehouderij.

Het plan heeft geen consequenties voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven. Verder bevinden zich in de omgeving voornamelijk burgerwoningen. Ten westen van het plangebied ligt het vakantiepark De Kanthoeve. De planontwikkeling vindt plaats op meer dan 125 meter van het vakantiepark en heeft daardoor geen effecten.

Verkeer en parkeren

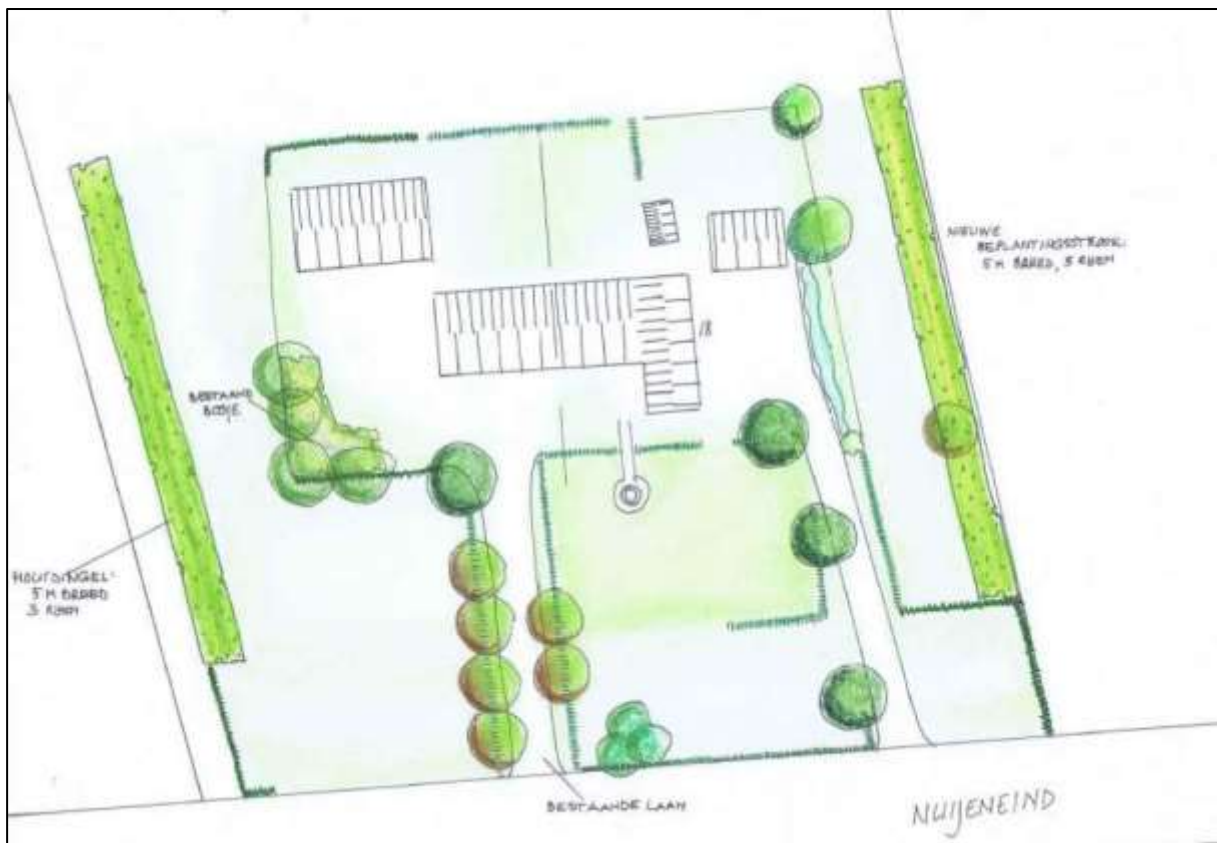
De locatie blijft via de bestaande inritten ontsloten op de Nuijeneind. Op eigen terrein is afdoende ruimte voor parkeren, behorende bij de woonfunctie.

Landschappelijke inpassing

Het perceel is reeds fraai landschappelijk ingepast met haagbeplanting, opritten met bomen en een tuinrichting rond de boerderijwoning. Voor het perceel is een beplantingsplan opgesteld (zie bijlage).

De oude eiken die er staan zullen gehandhaafd blijven. Deze zijn dik van stam, en fraai van vorm. De beukenhagen en de beukenbomen op het erf zijn karaktervolle beplantingselementen. Zij zijn het resultaat van een tuinplan dat eveneens gericht was op een visuele eenheid, horende bij het cultuurhistorisch waardevolle pand.

Het plan voorziet in een aanvulling van de beukenhagen. Daarnaast komt er aan beide erfgrenzen een hakhoutsingel. Door aan beide kanten te kiezen voor eenzelfde beplantingstype wordt de eenheid van het voorterrein versterkt. Bestaande cultuurhistorische elementen als de waterput en het bakhuis blijven behouden.



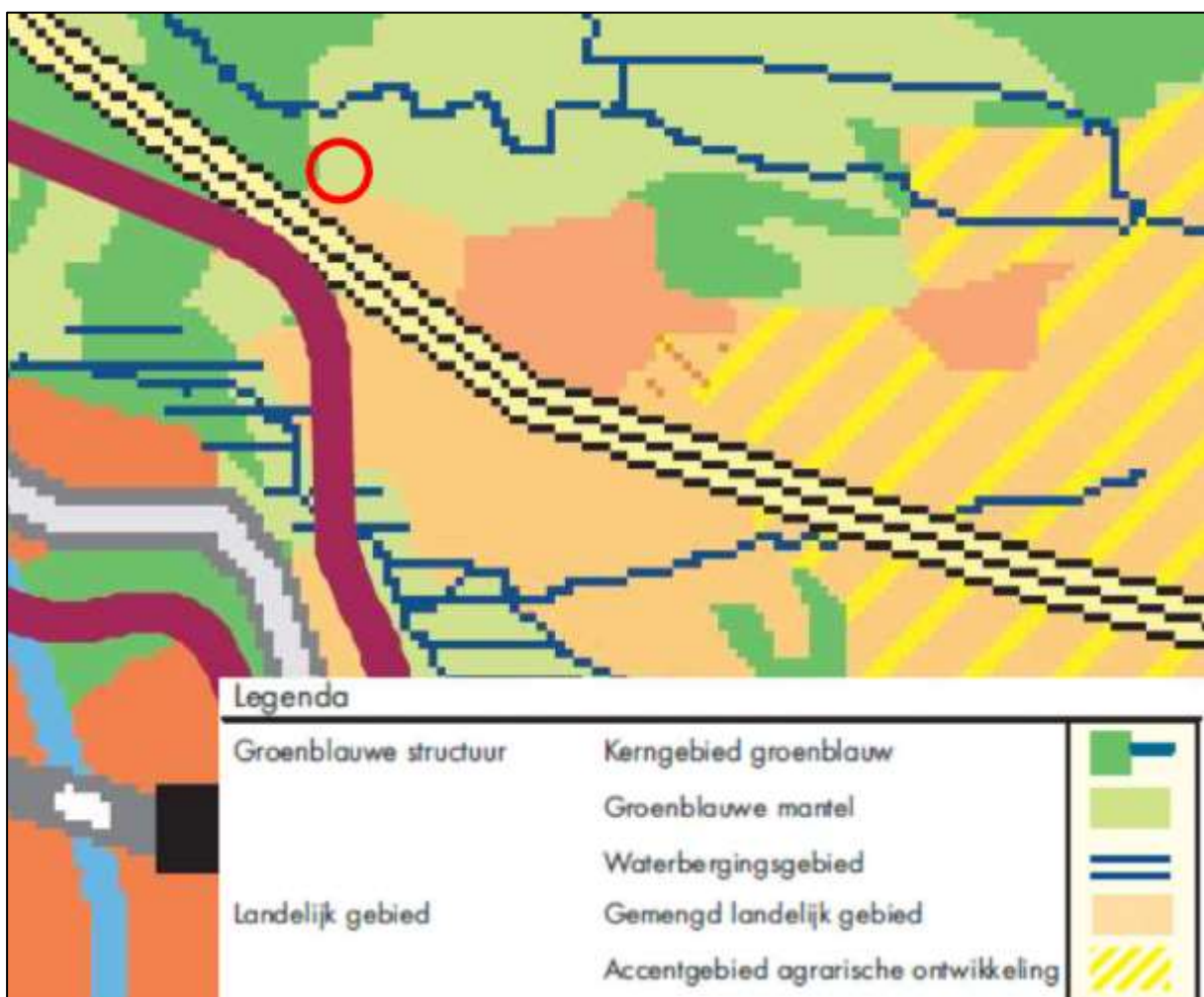
Figuur 2-7: Landschappelijk inpassingsplan

3. Planologisch beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Door de provincie Noord-Brabant is de Structuurvisie Ruimtelijke ordening vastgesteld in 2010. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. Het plangebied is gelegen in de Groenblauwe Mantel. Dit zijn de gebieden waar het beleid gericht is op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.



Figuur 3-1: Uitsnede Structuurvisie RO, structurenkaart

Binnen de Groenblauwe Mantel is de agrarische sector een belangrijke grondgebruiker. De hoofddoelstelling voor dit gebied is een evenwichtige ontwikkeling van landbouw, natuur, water en landschap, recreatie. Ook is hier ruimte voor de groeiende vraag naar diensten die het landelijk gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch natuurbeheer, groene en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte zijn belangrijke dragers van dit gebied.

Het plan voor de herbestemming van de locatie past binnen de kaders van het provinciaal ruimtelijk beleid doordat er sprake is van extensivering van het gebruik, door beëindiging van de agrarische functie ter plaatse.

Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening Ruimte Noord-Brabant van 2017 (VR) geeft de uitwerking van het provinciale ruimtelijke beleid. In de verordening worden diverse zaken geregeld van provinciaal belang zoals de begrenzing van de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden, het Natuur Netwerk (voorheen EHS), waterberging. De VR geeft zowel instructieregels aan gemeenten voor het opstellen van bestemmingsplannen als direct werkende regels waaraan ontwikkelingen getoetst moeten worden.

Bij de bijbehorende kaarten van de VR ligt het plangebied in de volgende gebiedsaanduidingen:

- Groenblauwe Mantel
- Beperkingen veehouderij.



Figuur 3-2: Uitsnede kaart Verordening Ruimte

Groenblauwe mantel

Basis voor de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied zijn de beleidsregels uit de Structuurvisie zoals hierboven beschreven. In de Verordening Ruimte zijn specifieke regels opgenomen voor de diverse ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden in dit deel van het buitengebied. Voor dit plan is daarbij relevant de regels voor het omzetten van agrarische bestemming naar wonen, zoals opgenomen in artikel 6.7 van de VR.

Het plan ziet op het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de toevoeging van een extra woning door boerderijsplitsing. Het toevoegen van extra woningen in het buitengebied is op grond van de VR (artikel 3.1. tweede lid onder a) niet mogelijk. In artikel 6.7 is daar een aantal uitzonderingen voor gemaakt. Dit betreft (onder meer) het in gebruik nemen van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning (lid 5) en de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing.

Het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning is mogelijk mits er geen sprake is van splitsing in meerdere woonfuncties en overtollige bebouwing wordt gesloopt. In dit geval is wel sprake van splitsing van de boerderijwoning in twee woningen. Het betreft hier een beeldbepalende langgevel boerderij. Dit wordt aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol gebouw. In dergelijke bebouwing is de opsplitsing in meerdere woonfuncties mogelijk als dat dient voor de instandhouding van het gebouw. Dat is hier het geval, want de oorspronkelijke functie als bedrijfswoning komt te vervallen. Gelet op de inhoud van de boerderijwoning ($>1.500 \text{ m}^3$) is opsplitsing in twee wooneenheden het meest doelmatige gebruik.

Ook aan de voorwaarde dat overtollige bebouwing gesloopt moet worden kan voldaan worden. Een afdak aan de bedrijfsloods zal verwijderd worden. De overige gebouwen (loods, garage, bakhuis) blijven gehandhaafd als bijgebouw bij de woningen. Derhalve is er geen sprake van overtollige bebouwing.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de voorwaarden op grond van artikel 6.7 van de Verordening ruimte.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 3 van de Verordening ruimte dient iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ook bij te dragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit heeft enerzijds betrekking op zorgvuldig ruimtegebruik en anderzijds op kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is in deze als volgt van toepassing. Er is sprake van functieverandering op een bestaand bouwperceel, die past binnen de beoogde ontwikkeling voor de omgeving.

In artikel 3.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gepaard gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Dit principe omvat kort samengevat dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap –in de brede zin- versterken.

Het is aan de gemeente om verder uitwerking te geven aan deze regeling. De gemeente Gemert-Bakel beschikt over een 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het Landschap Gemert-Bakel' hoe er in de gemeente mee omgegaan wordt.

Rekening houdend met de impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe artikel 3.2. van de Verordening Ruimte (VR) van toepassing is.

- 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.

Het plan voor herbestemming van de locatie Nuijeneind 18 wordt aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling. Hieraan worden de volgende eisen gesteld:

1. Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:
 - a. De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan
 - b. 20% van de omvang van het bouwblok dient voor een landschappelijke inpassing ingezet te worden;
2. Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor het bepalen van de aanvullende kwaliteitsverbetering wordt gerekend met forfaitaire normen, zie schema hieronder.

4. <u>Wijzigen van de bestemming</u>	
Ook als een bestemming wordt gewijzigd, dient met de bovenstaande bedragen te worden bepaald wat de waardevermeerdering is.	
Hier gelden dan ook weer de volgende waarden per bestemming:	
• Natuur	€ 1,- /m ²
• Agrarisch	€ 5,- /m ²
• Agrarisch bedrijf	€ 25,- /m ²
• Niet-agrarisch bedrijf ⁵	€ 62,50 /m ²
• Agrarisch verwant bedrijf	€ 25,- /m ²
• Wonen	€ 100,- / m ² ≤ 1000 m ² , € 70,- / m ² > 1000 m ²
• Overige bestemmingen ⁶	€ 25,- /m ²

Figuur 3-3: Forfaitaire bedragen

Toepassing van de normen op de situatie Nuijeneind 18 waarbij het agrarische bouwvlak van 1,5 ha wordt omgezet naar 'Wonen', laat het volgende zien.

Tabel 3-1: Berekening waardestijging ondergrond

Functie	Berekening	Waardering
Wonen < 1.000 m ²	1000 x (100-25)	+ €75.000,-
Wonen > 1.000 m ²	1650 x (70-25)	+ €74.250,-
Groen/Natuur	1800 x (1-25)	- €43.200,-
Agrarisch	10.550 x (5-25)	- €211.000,-
Waardestijging		- 104.950

Uit tabel 3-1 blijkt dat er geen sprake is van een waardestijging en dat er derhalve geen extra ruimtelijke kwaliteitsverbetering hoeft plaats te vinden.

Buiten de waardering van de ondergrond wordt er planologische een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan bij de westelijk gelegen woning (160 m² in plaats van 150 m², dus 10 m² extra) en een grotere inhoud van de woning aan de oostelijke zijde (900 m³ in plaats van de reeds vergunde en gerealiseerde 750 m³, dus een toename van 150 m³). Voor deze maatvoering wordt ook een kwaliteitsverbetering gevraagd.

Functie	Berekening	Waardering
> 150 m ² bijgebouwen	10 x 19	+ €190,-
> 750 m ³ woning	150 x 27	+ €4.050,-
Ruimtelijke kwaliteitsverbetering		+ €4.240,-

De investering die gedaan moet worden bedraagt derhalve €4.240,-. Aan de kwaliteitsverbetering wordt als volgt invulling gegeven:

- Aanleg en onderhoud beplanting =€6.880,-
- Sloop bedrijfsbebouwing 70 m² x €25,- =€1.750,-
- Totaal =€8.630,-

Voor een verantwoording van de goede landschappelijke inpassing en hoe aan de bijdrage kwaliteitsverbetering voldaan wordt, wordt verwezen naar het bijgevoegde erfbeplantingsplan. Met de erfbeplanting en de sloop van de afhang aan de bedrijfsloods wordt voldaan aan de gevraagde investering. Daarmee wordt voldaan aan de gevraagde kwaliteitsverbetering.

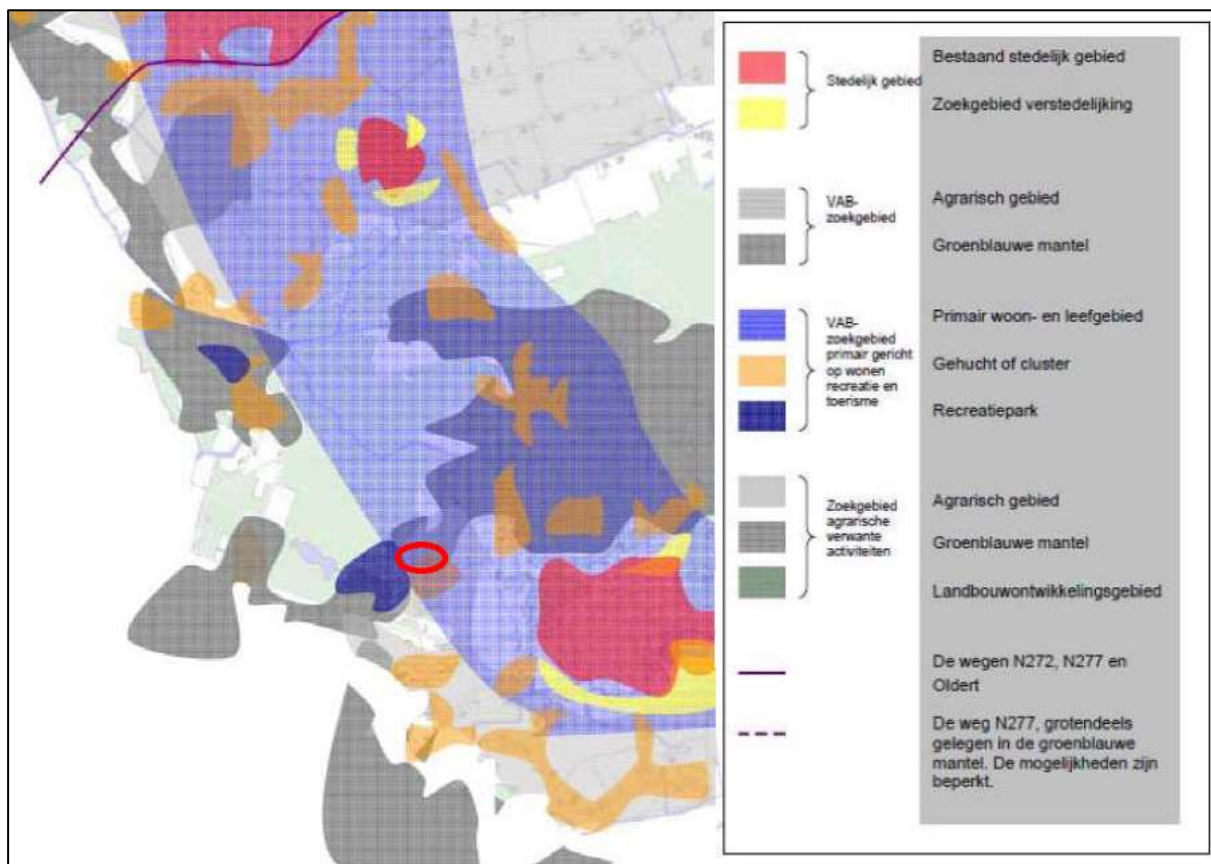
3.2 Gemeentelijk beleid

Nota VAB

In 2012 heeft de gemeente Gemert-Bakel een toetsingskader voor vrijkomende agrarische bedrijven (VAB) opgesteld. Het provinciaal beleid, de gemeentelijke Structuurvisie+ en de Visie Plattelandsontwikkeling hebben daarvoor kaders opgesteld, maar de concrete invulling vindt in de Nota VAB plaats.

In de VAB-nota presenteert de gemeente de uitgangspunten en richtlijnen waarbinnen de transitie van het buitengebied plaats vindt. Het plangebied is gelegen binnen het "Primair woon- en leefgebied" en "VAB zoekgebied primair gericht op wonen, recreatie en toerisme".

Het omzetten van een agrarisch bedrijf naar wonen, ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing past binnen deze ontwikkeling. Daarmee voldoet de beoogde ontwikkeling aan het VAB-beleid van de gemeente Gemert-Bakel.



Figuur 3-4: Kaart VAB beleid gemeente Gemert-Bakel

3.3 BP Buitengebied 2017

In het BP Buitengebied 2017 (vastgesteld 5 juli 2018) is in artikel 4.8.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor boerderijsplitsing. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de huidige bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf te wijzigen in de bestemming Wonen, met de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' om de boerderij te splitsen tot twee woningen. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling; *het betreft hier een boerderij waarvan de geschiedenis terug gaat tot 1780. De oorspronkelijke boerderij is in de loop der jaren uitgebreid en aangepast tot haar huidige verschijningsvorm als langgevel boerderij. De kenmerken hiervan zijn nog steeds zichtbaar in verschijningsvorm, indeling, plattegrond en typerende kenmerken zoals raamvlakverdelingen. De langgevel is een voor de regio typerende boerderijtype. Als onderdeel van het buurtschapje Nuijeneind is het nog steeds gesitueerd in de historische context. Dit alles maakt deze boerderij beeldbepalend en behoudenswaardig. Door het Monumentenhuis Brabant is hiervoor een redengevende omschrijving opgesteld (zie bijlage);*
- de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden; *met het beëindigen van de agrarische bedrijfsfunctie verliest de bedrijfswoning ook haar functie. Omzetten naar wonen is dan het meest doelmatige gebruik;*

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

1. woning met nevenfunctie (aan huis verbonden beroep, garage e.d.);
2. realiseren van één grote woning;

Er ligt het concrete voornemen om de boerderij te splitsen waarbij de huidige eigenaren geen ander doel beogen dan wonen. De woning is dusdanig groot ($>1.500\text{ m}^3$) dat bewoning door één huishouden voor initiatiefnemers sowieso geen optie is, maar ook door derden niet gebruikelijk is.

- d. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot; *er vindt geen uitbreiding van de woonboerderij plaats. De huidige bouwmassa wordt niet vergroot.*
- e. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd; *In de directe omgeving bevindt zich alleen een paardenhouderij op een afstand van circa 65 meter. In het buitengebied volstaat een afstand van 50 meter om dit bedrijf niet te belemmeren. Hieraan wordt voldaan. Bovendien bevinden zich er reeds andere burgerwoningen dicht bij die mogelijk belemmerend zijn voor deze bedrijven.*
- f. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft; *de beeldbepalende boerderijwoning blijft behouden. Bij de boerderij zijn gebouwen aanwezig die na beëindiging van het agrarisch bedrijf gebruikt zullen worden als bijgebouw bij de woningen (berging, garage). Na sloop van de afhang is er geen sprake van overtollige bebouwing die gesloopt moet worden.*
- g. per woning is maximaal 150 m^2 aan bijbehorende bouwwerken toegestaan; *Bij de woning aan de westzijde blijft de bedrijfsloods met een omvang van 160 m^2 als bijgebouw gehandhaafd. Gezien de overschrijding van het maximaal oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt dit op de verbeelding specifiek geduid.*
- h. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing; *er wordt toepassing gegeven aan deze voorwaarde met de instandhouding van de beeldbepalende langgevel boerderij.*
- i. de onder h. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 4. het wegnemen van verharding;
 5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone.

Aan de beoogde kwaliteitsverbetering wordt invulling gegeven door landschappelijke Inpassing en sloop van de afhang bij de loods. Verwezen wordt naar het bijgevoegde inpassingsplan en paragraaf 3.1.

- j. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder h. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd; *Niet van toepassing.*

- k. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden; *Voor twee woningen geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. De 5 benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.*
- l. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' opgenomen; *in overleg met de gemeente wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' opgenomen.*
- m. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen; *Het agrarische bestemmingsvlak wordt grotendeels gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De overige gronden worden bestemd als 'Agrarisch'.*

Geconcludeerd kan worden dat voldaan kan worden aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing, behoudens de maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Hiervoor wordt op de verbeelding opgenomen dat ten hoogste 160 m² aan bijgebouwen bij het westelijke deel van de gesplitste woning toelaatbaar is.

4. Ruimtelijke aspecten

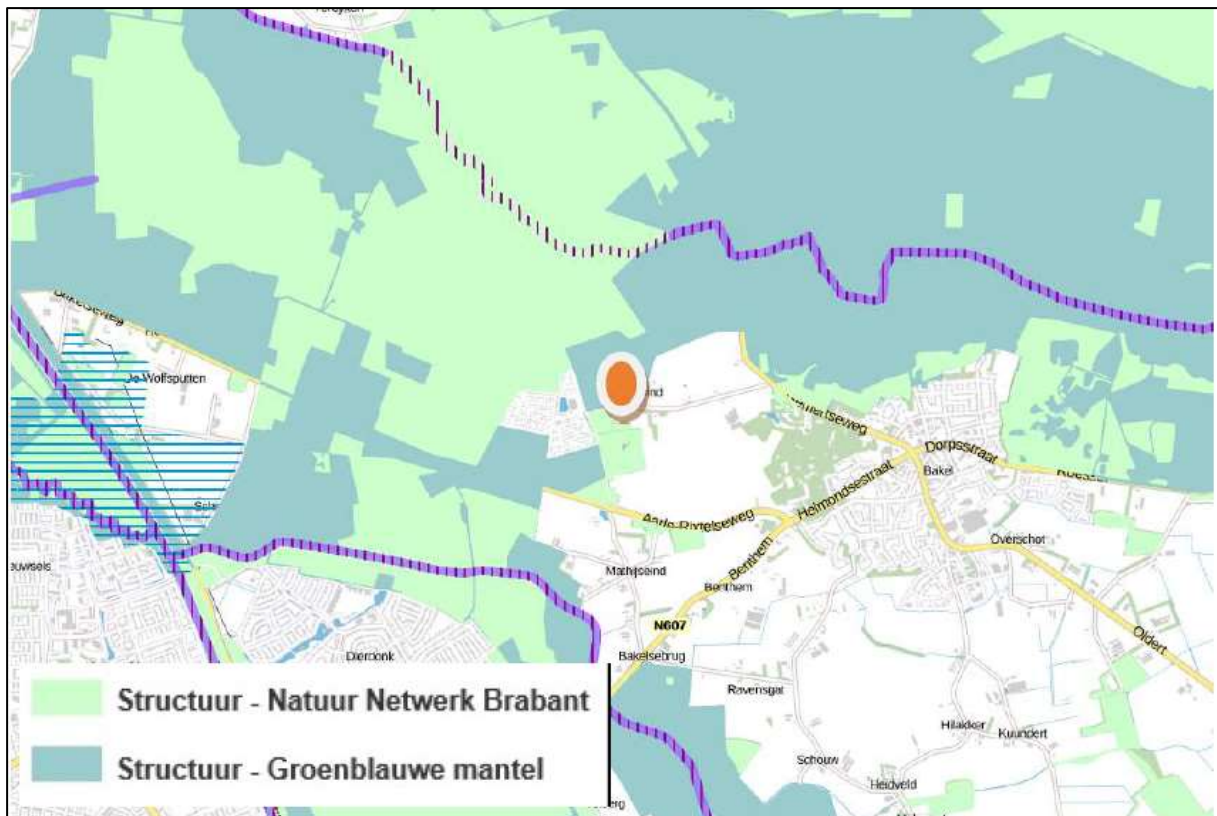
In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante planologische en milieuaspecten.

4.1 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen Natura2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). De beekdalen van de Bakelsche Aa en de Esperloop en het bosgebied Grotelsche Heide, maken deel uit van het Natuur Netwerk Brabant (voorheen EHS). Voor het Natuur Netwerk geldt het nee, tenzij principe. Dat wil zeggen dat ontwikkelingen die een negatief effect hebben op de instandhouding en het functioneren van het Natuur Netwerk niet toegelaten worden.



Figuur 4-1: Natuur Netwerk Brabant

Het plan heeft zeer beperkte effecten op beschermde natuurgebieden. Dit vanwege: het kleinschalige karakter van het plan en dat het plaatsvindt binnen het bestaande bouwvlak en bestaande bebouwing. Het plan leidt verder niet tot aantasting van beschermde gebieden in de vorm betreding of versnippering.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen dat intensief agrarisch wordt gebruikt. Beplanting is aanwezig in de vorm van bomen en hagen op het terrein en op de perceelsgrenzen.

Het plan leidt mogelijk tot handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten door de sloop van de afhang aan de loods. Mogelijk dat hier nesten van broedvogels aanwezig zijn. De nestplaatsen van specifiek beschermde vogels, zoals huismussen, kerkuilen, ooievaars, slechtvalken en steenuilen, mogen niet verwijderd worden zonder ontheffing van de Wet natuurbescherming. Voor nesten van overige broedvogels geldt dat deze enkel buiten het broedseizoen verwijderd mogen worden.

De afhang is visueel geïnspecteerd en er zijn geen nesten van vogels aangetroffen. Er is dus geen sprake van aantasting van leefgebied voor aanwezige flora en fauna.

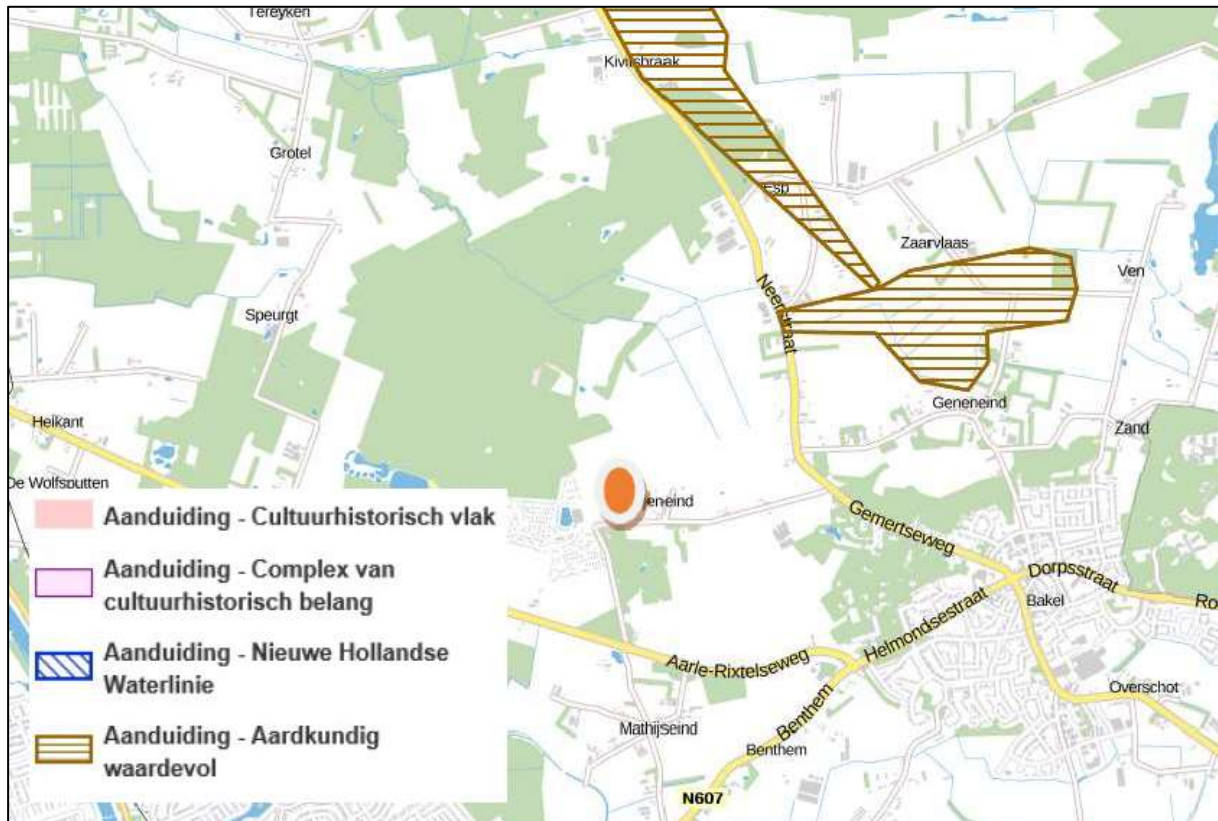


Figuur 4-2: Foto's afhang

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet tot onevenredig nadelige gevolgen zal leiden voor natuurwaarden.

4.2 Cultuurhistorie

De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant geen deel uit van een gebied met cultuurhistorische waarden. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving.



Figuur 4-3: Kaart Cultuurhistorie (Provincie Noord-Brabant)

Voor de boerderij, het bakhuis en waterput is een cultuurhistorische waardestelling gemaakt door het Monumentenhuis Brabant (zie bijlage). Uit de waardestelling blijkt dat de krukboerderij cultuurhistorisch van waarde is als onderdeel van de agrarische geschiedenis en sociaal economische ontwikkeling van het buitengebied van Bakel. De verschillende onderdelen hebben samen een grote erf ensemble waarde en een bijzondere situationele waarde vanwege de ligging aan een oude structuur in het buitengebied van Bakel. De boerderij is van beeldbepalende betekenis voor zijn omgeving. Hoewel er diverse aanpassingen hebben plaats gevonden, is de hoofdvorm deels bewaard gebleven en is het oorspronkelijke gebruik van het gebouw goed afleesbaar. De krukboerderij wordt getypeerd als een redelijk zeldzame typologie in de omgeving van Oost-Brabant. De historische erfinrichting met de boerderij, bakhuis en waterput blijft behouden.

4.3 Archeologie

Op de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel uit 2016, is het plangebied grotendeels aangeduid als een gebied met een lage trefkans. Dit betreft het perceelsgedeelte rond de bedrijfsbebouwing. De achterliggende gronden zijn aangemerkt als gebieden met een (middel)hoge trefkans.

In het gebied met een lage trefkans geldt dat er in principe geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond. In de gebieden met een (middel)hoge trefkans wordt bij bodemversturende activiteiten wel archeologisch onderzoek vereist.



Figuur 4-4: Uitsnede archeologische gemeentelijke beleidskaart 2016

In dit geval wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht:

- Er is enkel sprake van een functieverandering van bestaande bebouwing. Er vindt geen nieuwbouw of sloop plaats (los van een afhang) waarbij de bodem geroerd wordt.
- De functieverandering vindt grotendeels plaats in het gebied met een lage trefkans.
- In het gebied met een (middel)hoge trefkans vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Het bestaande agrarische gebruik wordt gecontinueerd

Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op cultuurhistorisch waardevolle aspecten. Archeologisch heeft het plan evenmin negatieve effecten. Wel geldt de algemene zorgplicht en meldingsplicht op grond van de Monumentenwet.

4.4 Mobiliteit en parkeren

Mobiliteit

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Nuijeneind. Dit is een erftoegangsweg die direct aansluit op de Gemertseweg, onderdeel van de lokale hoofdwegenstructuur. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Het plan zal niet leiden tot toename van verkeer ten opzichte van de bestaande situatie. De bestaande agrarische bedrijfsfunctie wordt vervangen door twee woningen. Daarbij gaat het enkel om licht verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het plan is beperkt te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Parkeren

Op grond van de gemeentelijke Parkeernormen 2017 dient voor halfvrijstaande woningen in het buitengebied voorzien te worden in 2,2 parkeerplaats per woning. Bij twee woningen betekent dit dat voorzien moet worden in 4-5 parkeerplaatsen. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Op de locatie is rondom de bebouwing erfverharding aanwezig, en opritten. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

4.5 Watertoets

Het plangebied is gelegen in een drukrioleringsgebied. Aan de Nuijeneind zijn bermsloten aanwezig. Beide woningen zijn reeds apart aangesloten op de riolering. Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Ruimtelijke plannen dienen hydrologisch neutraal en op een duurzame wijze te worden uitgevoerd. Daarbij geldt als uitgangspunt van beleid de trits: vasthouden, bergen, afvoeren. Het gebiedseigen water dient zoveel als mogelijk vastgehouden te worden alvorens er sprake kan zijn van bergen of afvoeren van water. Vanuit kwalitatief oogpunt mogen er géén uitloogbare materialen gebruikt mogen worden zoals koper, zink, lood of zacht PVC.

In het kader van het hydrologisch neutraal ontwikkelen dient op grond van de Keur van het Waterschap Aa en Maas een toename van verhard oppervlak gecompenseerd te worden. Indien het verharde oppervlak als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling toeneemt met meer dan 2.000 m² dan is retentie van hemelwater vereist binnen het plangebied. Indien de toename minder dan 2000



m2 bedraagt geldt hiervoor een vrijstelling. Dit is bij het onderhavige plan aan de orde. Er is geen sprake van toename van bebouwing of verharding waardoor het plan hydrologisch neutraal is. Beide woningen zijn reeds afzonderlijk aangesloten op het gemeentelijk rioleringstelsel.

4.6 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (kabels en leidingen voor gas, water, elektra). De boerderijwoning is aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. Er vinden geen graafwerkzaamheden plaats aangezien het plan ziet op functieverandering binnen bestaande bebouwing.

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

Op basis van de Woningwet mogen er geen milieugevoelige functies gerealiseerd worden op grond die milieu hygiënisch hiervoor niet geschikt is. Aangezien er sprake is van een functieverandering, waarbij geen nieuwe gevoelige functies worden ontwikkeld, wordt een verkennend onderzoek naar de milieukwaliteit van bodem en grondwater niet noodzakelijk geacht.

De bedrijfsloods heeft een asbestdak. Dit dak zal mettertijd vernieuwd worden en voor de renovatie wordt een asbestinventarisatierapport opgesteld, waar indien gevraagd een NEN 5740 bodemonderzoek onderdeel van uitmaakt.

5.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder is het oprichten van nieuwe geluidgevoelige functies alleen mogelijk als voldaan wordt aan de geluidnormen. Voor nieuwe geluidgevoelige objecten als (bedrijfs)woningen en verblijfsrecreatie dient voldaan te worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In dit geval is geen sprake van nieuwe geluidgevoelige objecten. De boerderijwoning blijft gehandhaafd. Om deze reden wordt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk geacht.

5.3 Luchtkwaliteit en fijnstof

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Met gebruikmaking van de zogenaamde NIBM tool kan bepaald worden of de ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Uitgaande van een worst case scenario waarbij er een toename is van 40 extra voertuigbewegingen per dag, volgt uit de berekening met de NIBM tool dat daarmee niet in betekenende mate wordt bijgedragen.

In dit geval is geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit nodig gelet op het beperkte karakter van het plan op de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Jaar van planrealisatie			2017
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			40
Aandeel vrachtverkeer			20%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Figuur 5-1: NIBM tool

Naast de NIBM beoordeling dient er ook gekeken te worden naar de achtergrondbelasting om vast te stellen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Toetsing aan de achtergrondconcentraties PM₁₀ en NO₂ middels de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland heeft uitgewezen dat de grenswaarde van 40 µg/m³ voor PM₁₀ en NO₂ niet wordt overschreden. Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.4 Externe veiligheid

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (bijvoorbeeld een tankstation);
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen.
- propaantanks bij particulieren.

Raadpleging van de Risicokaart Nederland laat zien dat in de omgeving van het plangebied de volgende zaken van belang zijn:

- opslag propaan bovengronds 5 m³ Nuijeneind 7
- de RRP olieleiding ten zuiden van het plangebied
- de gastransportleiding van Gasunie ten oosten van het plangebied.

De propaantank bij Nuijeneind 7 ligt tegenover de boerderijwoning op een afstand van circa 120 meter. Voor deze propaantank geldt een plaatsgebonden risicocontour van maximaal 10 meter. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer hiervan.

Voor de leidingen in de omgeving is in het kader van de herziening van het bestemmingplan Buitengebied 2017 door de Omgevingsdienst onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsaspecten van deze leidingen (plaatsgebonden risico, groepsrisico, belemmeringenstrook). Hier wordt kort ingegaan op de effecten voor het onderhavige

plan.

De RRP olieleiding is een ondergrondse leiding die olie transporteert van Rotterdam naar Duitsland. Deze leiding ligt op een afstand van ruim 300 meter van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour (PR10⁻⁶) van deze leiding ligt op de leiding zelf. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer hiervan.

De gastransportleiding van de Gasunie ligt ten oosten van het plangebied op een afstand van ruim 500 meter van het plangebied. Ook hiervoor geldt dat de plaatsgebonden risicocontour op de leiding zelf ligt. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer hiervan.

Ten aanzien van deze leidingen wordt in het onderzoek van de Omgevingsdienst gesteld dat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico geen belemmering vormen voor het bestemmingsplan Buitengebied. Dit geldt ook voor onderhavig plan, gelet op de afstand tot de leidingstroken. Ten aanzien van het groepsrisico moet een beperkte verantwoording doorlopen worden. Deze verantwoording heeft in het kader van het BP Buitengebied 2017 plaatsgevonden en wordt hieronder integraal overgenomen.

2.2 Buisleidingen

Zoals in het rapport buisleidingen buitengebied is aangegeven liggen er diverse leidingen (gas, DPO en RRP) binnen het plangebied. Uit dit rapport blijkt eveneens dat de oriëntatiewaarde nergens wordt overschreden. Verder neemt het groepsrisico door het bestemmingsplan niet toe. Er kan in dit geval volstaan met een beperkte verantwoording. De onderdelen c tot en met e genoemd in artikel 12, lid 1 hoeven niet meegenomen te worden in de verantwoording. Hierdoor dient alleen de hoogte van het groepsrisico en de te verwachte dichtheid van personen binnen het invloedsgebied, de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid te worden meegenomen in de groepsrisicoverantwoording.

De te verwachten dichtheid van personen binnen het invloedsgebied en de hoogte van het groepsrisico
In het rapport buisleidingen buitengebied is per risicobron de hoogte van het groepsrisico weergegeven, hierbij is ook de personendichtheid meegenomen.

Mogelijkheden voor hulpverleningsdiensten

Uit het advies van de Veiligheidsregio blijkt dat er geen problemen zijn met de mogelijkheden voor de hulpverleningsdiensten.

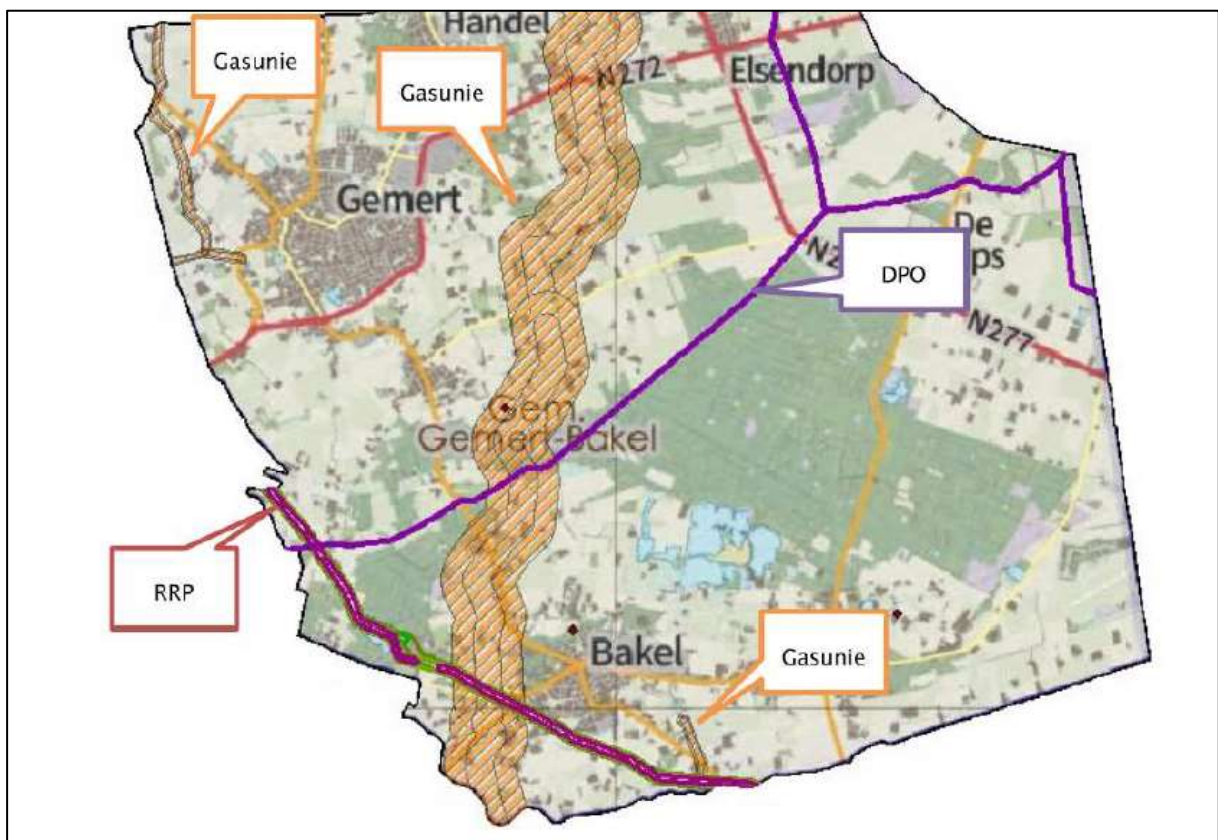
Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

Alle personen binnen de invloedsgebieden worden als zelfredzaam beschouwd. Er zijn geen objecten voor verminderd zelfredzame personen bestemd binnen de invloedsgebieden. Er worden geen objecten voor verminderd zelfredzame personen specifiek bestemd binnen de invloedsgebieden.

Figuur 5-2: Verantwoording groepsrisico (ODZOB, 04112016)



Figuur 5-3: Uitsnede Risicokaart



Figuur 5-4: Situering leidingen

5.5 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk dat er tussen verschillende functies en bestemmingen voldoende afstand wordt gerealiseerd. Dit om te waarborgen dat er tussen bedrijven en woningen geen onnodige hinder wordt veroorzaakt. In de ruimtelijke ordening wordt de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering, gehanteerd als referentie voor de afstand die tussen de verschillende functies en activiteiten in acht dient te worden genomen. In de VNG brochure worden hiervoor indicatieve richtafstanden gegeven.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich alleen een vakantiepark. Voor een vakantiepark wordt een maximale indicatieve richtafstand gehanteerd van 50 meter ten opzichte van gevoelige objecten. Dit in verband met mogelijk geluidsoverlast. De afstand van de boerderijwoning tot het vakantiepark bedraagt circa 125 meter. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.

5.6 Geurhinder

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet biedt een toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder vanuit dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv beschrijft de grenswaarden voor de toelaatbare geurbelasting bij woningen in "odour units" per kubieke meter lucht. Tevens zijn er in de Wgv minimum afstanden vastgelegd tussen stallen en geurgevoelige objecten (alle woningen van derden en recreatiewoningen). Dit hangt af van de diercategorie die gehouden wordt. Voor paarden, koeien e.d. zijn standaardafstanden vastgesteld, afhankelijk van het gebied waar de woning ligt.

Het toetsingskader voor geurhinder van veehouderijen heeft gevolgen voor zowel bestemmingsplannen buitengebied als voor ruimtelijke plannen die in of grenzend aan het buitengebied voorzien in nieuwe gevoelige functies:

- In bestemmingsplannen buitengebied is de Wvg het toetsingskader om de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen en de ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwe gevoelige functies, onder meer ter vervanging van vrijkomende agrarische bedrijven, te bepalen
- Voor ruimtelijke plannen voor nieuwe gevoelige functies moet worden onderzocht of naburige veehouderijbedrijven door de ontwikkeling niet in hun functioneren worden belemmerd en of ter plaatse een goed respectievelijk aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd ("goede ruimtelijke ordening").

Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een tweetal agrarische bedrijven:

- Nuijeneind 16: paardenhouderij
- Nuijeneind 7: gestopte pluimveehouderij.

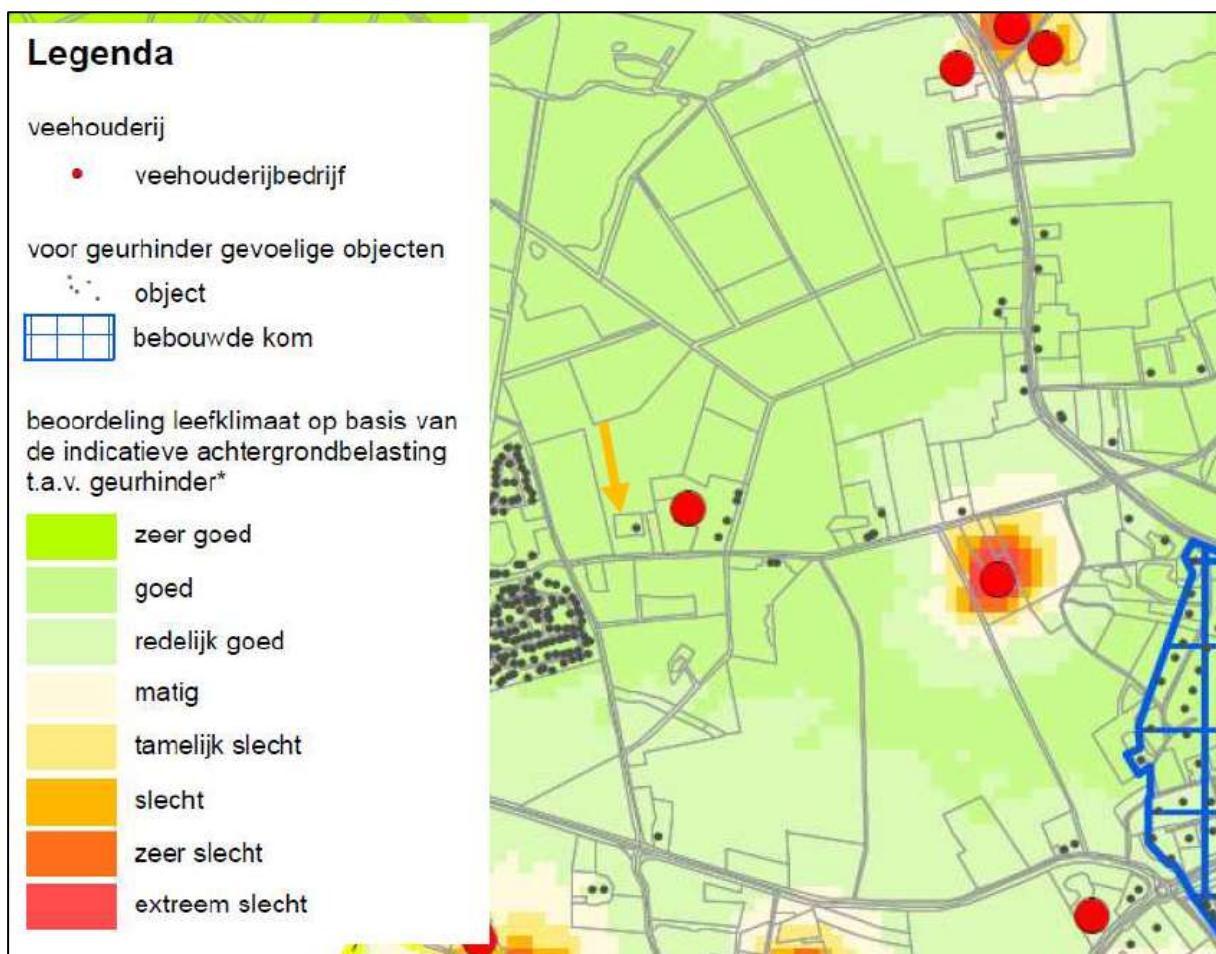
Voor paardenhouderijen wordt in het buitengebied een afstand gehanteerd van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten om te voorkomen dat het bedrijf belemmerd wordt in haar ontwikkelingsmogelijkheden. De afstand van de boerderijwoning tot de paardenhouderij bedraagt 65 meter. Daarmee vormt de functiewijziging naar wonen geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf. Bovendien zijn er reeds andere woningen dicht bij gesitueerd die beperkend zijn voor de paardenhouderij.

De pluimveehouderij Nuijeneind 7 is lang geleden al gestopt. Het bedrijf heeft geen milieuvergunning meer. Er worden geen dieren meer gehouden. In het bestemmingsplan is deze locatie nog wel bestemd als Agrarisch Bedrijf (intensieve veehouderij). Door de ligging in het gebied Beperkingen Veehouderij (Verordening ruimte Noord-Brabant) is een ontwikkeling als intensieve veehouderij niet meer mogelijk. Er zou zich hooguit nog een grondgebonden veehouderij kunnen vestigen. Ten opzichte hiervan dient 50 meter afstand in acht genomen te worden. De afstand tussen boerderijwoning en Nuijeneind 7 bedraagt meer dan 80 meter. Hiermee vormt het plan voor boerderijsplitsing derhalve geen belemmering voor deze locatie.

Woon- en leefklimaat

Met de boerderijsplitsing ontstaat er een extra nieuwe gevoelige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot geurhinder. Uit de beoordeling van de achtergrondbelasting geur ter plaatse van het plangebied (Plan mer BP Buitengebied 2017), blijkt dat de achtergrondbelasting op basis van de huidige vergunde situatie van veehouderijen tussen de 3,1 en 7,4 ou bedraagt. Dit wordt beoordeeld als een goed leefklimaat.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geurhinder geen belemmering oplevert voor de boerderijsplitsing. Bestaande veehouderijen worden niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden én er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 5-5: Achtergrondbelasting geur 2017 (Plan mer BP Buitengebied 2017)

6. Afwegingen

Ten aanzien van de beoogde functiewijziging van de agrarische bedrijfslocatie Nuijeneind 18 kan de volgende afweging gemaakt worden:

- De beoogde ontwikkeling past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Structuurvisie RO, Verordening ruimte Noord-Brabant). Invulling wordt gegeven aan een passende herbestemming voor een VAB locatie;
- De boerderijsplitsing is mogelijk op basis van het gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in het BP Buitengebied 2017. Hierin is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die boerderijsplitsing mogelijk maakt. Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden laat zien dat het voorliggende plan hieraan kan voldoen.
- Voldaan kan worden aan de gemeentelijke voorwaarde van bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het landschap. De gevraagde inspanning wordt geleverd door middel van landschappelijke inpassing, sloop en de instandhouding van een beeldbepalend pand.
- Met de boerderijsplitsing wordt bijgedragen aan de instandhouding van een langgevel boerderij. De oorsprong van de boerderij gaat terug naar 1780, als onderdeel van het buurtschap Nuijeneind. De typerende bebouwingsvorm en situering van de boerderij verwijzen naar het regionale kenmerkende occupatiepatroon van ontginning van woeste landschap. Door het Monumentenhuis Brabant is hiervoor een redengevende omschrijving opgesteld.
- Vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, archeologie waterhuishouding of milieu die een het plan op deze locatie in de weg staan.
- Het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten doordat er geen relevante toename van verhard oppervlak is. Uitvoering vindt plaats binnen de uitgangspunten van het duurzaam waterbeheer van het Waterschap.
- Voor omliggende agrarische bedrijven vormt het plan geen belemmering aangezien er sprake is van een functieverandering van een bestaand bedrijf. Daarbij wordt tot andere agrarische bedrijven voldoende afstand in acht genomen.
- De te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf;
- Het plan is maatschappelijk en economisch uitvoerbaar.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.