

Toelichting bestemmingsplan
“Gemert-Bakel Buitengebied 2017”

HILAKKER 10 en HILAKKER 10A

TE BAKEL

INHOUDSOPGAVE

1	<i>Inleiding</i>	3
1.1	<i>Aanleiding</i>	3
1.2	<i>Voorgeschiedenis</i>	3
1.3	<i>Ligging en begrenzing plangebied</i>	5
1.4	<i>Doel van het plan</i>	5
2	<i>Beschrijving</i>	7
2.1	<i>Planologische situatie</i>	7
2.2	<i>Feitelijke situatie</i>	8
2.3	<i>Gewenste situatie</i>	10
3	<i>Beleidskader</i>	13
3.1	<i>Rijksbeleid</i>	13
3.2	<i>Provinciaal beleid</i>	14
3.3	<i>Gemeentelijk beleid</i>	19
4	<i>Omgevingswaarden</i>	27
4.1	<i>Geur</i>	27
4.2	<i>Luchtkwaliteit</i>	32
4.3	<i>Gezondheid</i>	34
4.4	<i>Geluid</i>	34
4.5	<i>Externe veiligheid</i>	38
4.6	<i>Verkeer en parkeren</i>	39
4.7	<i>M.e.r. beoordeling</i>	39
4.8	<i>Bodemkwaliteit</i>	40
4.9	<i>Water</i>	40
4.10	<i>Ecologie</i>	45
4.11	<i>Cultuurhistorie</i>	45
5	<i>Uitvoerbaarheid</i>	47
5.1	<i>Planologische regeling en maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	47
5.2	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	47
6	<i>Literatuur en Figuren</i>	49
6.1	<i>Literatuur</i>	49
6.2	<i>Figuren en afbeeldingen</i>	49
7	<i>Bijlagen</i>	51
7.1	<i>Bijlage 1 – Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, bestemmingsplan “Gemert-Bakel, Buitengebied 2010, oktober 2010”</i>	53
7.2	<i>Bijlage 2 – Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juli 2016”</i>	57
7.3	<i>Bijlage 3 – Landschappelijke kwaliteitsverbetering</i>	63

Losse bijlagen:

Bijlage 4 – Akoestisch onderzoek Hilakker 10 en 10A

Bijlage 5 - Bouwvergunning restaureren boerderij en bijgebouwen Hilakker 10A

Bijlage 6 - Tekening behorende bij bouwvergunning Hilakker 10A

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel, Buitengebied 2017”. De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft dit bestemmingsplan grotendeels vastgesteld (5 juli 2018), maar niet voor het hier opgenomen plangebied aan de Hilakker 10 en 10a in Bakel. Dit plangebied is vastgesteld op 31 januari 2019.

De reden hiervoor is dat begin juni 2018 de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State uitspraak heeft gedaan over het toen nog lopende beroep tegen het bestemmingsplan uit 2016 voor het hier voorliggende plangebied. Het nu voorliggende plangebied was echter al wel opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel, Buitengebied 2017”. Uitgaande van een positieve uitspraak van de Afdeling. De gemeenteraad had immers het plan in 2016 ook voor het voorliggende plangebied vastgesteld. Ten tijde van procedure van het voorliggende bestemmingsplan liep de beroepsprocedure van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, Herziening juli 2016”, maart 2017 echter nog en is geanticipeerd op een positieve uitspraak van de Afdeling. Die uitspraak van de Afdeling is echter anders uitgevallen.

Na publicatie van het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel, Buitengebied 2017” heeft de belanghebbende aan Hilakker 3 een zienswijze ingediend, en hierbij verwezen naar het lopende beroep en beroepsgronden die hij in die beroepszaak heeft aangedragen. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft een planologische verantwoording voor het herbestemmen van de locaties Hilakker 10 en Hilakker 10A in Bakel naar de bestemming ‘Wonen’. Tot voor kort was ter plaatse een veehouderij gevestigd en was de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden bedrijf’ van toepassing op deze locaties. Door de gestaakte bedrijfsvoering voor het bedrijf moet de locatie herbested worden met een passende bestemming. Dat is ‘Wonen’ voor beide reeds bestaande (voormalige bedrijfs-)woningen en voor het adres Hilakker 10a tevens een ruimte voor bedrijfsmatige statische opslag als aan huis gebonden bedrijf.

1.2 Voorgeschiedenis

In 2010 heeft de gemeenteraad reeds de gewenste bestemming opgelegd en in procedure gebracht in de herziening “bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel herziening oktober 2010”. In goed overleg met betrokkenen. Hieraan heeft onder meer het herbouwen van de beeldbepalende boerderij Hilakker 10A ten grondslag gelegen. Dit bestemmingsplan is uiteindelijk vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In 2016 is wederom een procedure tot herziening van het bestemmingsplan gestart.

1.2.1 **Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, Herziening juli 2016”, maart 2017**

Bij besluit van 16 maart 2017 heeft de raad in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel, Buitengebied, herziening juli 2016” de gewenste bestemming voor beide locaties opgelegd. Hierbij heeft de raad een eerdere uitspraak van de Afdeling (201104247/1/R3, 21 maart 2012) in overweging genomen en is aanvullend onderzoek gedaan en nadere motiverig

geleverd voor de bestemming van onder andere beide percelen, maar ook het naastgelegen perceel Hilakker 1.

1.2.2 Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak, juni 2018

Op 5 juni 2018 heeft de Afdeling het bestemmingsplan voor wat betreft voorliggende plangebied vernietigd (zaaknummer 201704730/1/R2). De Afdeling was van oordeel dat de gemeenteraad het plan niet met de vereiste zorgvuldigheid had voorbereid en ingevolge artikel 3:46 van de Awb met de vereiste deugdelijke motivering, voor wat betreft de locaties Hilakker 10 en 10A, vastgesteld heeft.

Volgens de uitspraak van de Afdeling van 5 juni 2018 was de gemeenteraad in gebreke gebleven voor wat betreft de volgende twee overwegingen:

1. Geursituatie op Hilakker 10A:

De raad heeft onvoldoende gemotiveerd dat voor de langgevelboerderij Hilakker 10A een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, voor wat betreft het aspect geur, kan worden gegarandeerd. Dat het deel van de langgevelboerderij, het dichtst bij de kuilvoerplaten, feitelijk niet wordt gebruikt als leefruimte, maar als privé-opslag, leidt niet tot een ander oordeel. Hierbij is mede van belang dat de langgevelboerderij als geheel wordt gebruikt voor woondoeleinden. De opslagruimte maakt deel uit van de woning in de ogen van de Afdeling.

Omdat niet voor de gehele langgevelboerderij aan Hilakker 10A wordt voldaan aan de geldende afstandsnorm van 25 m, gemeten vanaf de bestaande kuilvoerplaten tot een geurgevoelig object (kortste afstand bedraagt 19 meter), en het plan niet uitsluit dat de gehele langgevelboerderij wordt gebruikt voor wonen of woondoeleinden, heeft de raad voorts onvoldoende onderbouwd dat de locatie Hilakker 3 niet in de bedrijfsvoering en in de uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt;

2. Geluidsbelasting op Hilakker 10 en 10A:

Over de woning op het perceel Hilakker 10 overweegt de Afdeling dat uit de meetresultaten van het geluidsonderzoek volgt dat in de bestaande situatie de activiteiten op Hilakker 3 leiden tot overschrijding van de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit in de dagperiode. De raad heeft onvoldoende gemotiveerd dat ter plaatse van Hilakker 10 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, voor wat betreft het aspect geluid, kan worden gegarandeerd. De gemeenteraad heeft voorts ook onvoldoende onderbouwd dat de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf aan Hilakker 3 niet worden beperkt als gevolg van het plan.

Over de woning op het perceel Hilakker 10A overweegt de Afdeling dat bij het akoestisch onderzoek ten onrechte niet is gemeten vanaf de gevel die het dichtst bij de kuilvoerplaten ligt, te weten de oostgevel. Deze ligt op ongeveer 19 m vanaf de kuilvoerplaten. Het gekozen meetpunt, in het geluidsrapport aangeduid als meetpunt 02, ligt op ongeveer 36 m vanaf de kuilvoerplaten. De geluidwaarden op deze oostgevel zullen naar verwachting hoger liggen dan de bij het akoestisch onderzoek gemeten waarden op de zuidgevel ter plaatse van meetpunt 02. Het geluidsonderzoek is wat dat betreft onzorgvuldig uitgevoerd.

Hiermee heeft de raad ook voor Hilakker 10A onvoldoende onderbouwd dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, voor wat betreft het aspect geluid, kan worden gegarandeerd. De raad heeft voorts ook onvoldoende onderbouwd dat

de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf aan Hilakker 3 niet worden beperkt als gevolg van het plan.

De conclusie van de Afdeling was dan ook dat: 'Gelet op het vorenstaande is het plandeel met de bestemming 'Wonen' voor de percelen Hilakker 10 en Hilakker 10A in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en berust deze niet op een ingevolge artikel 3:46 van de Awb vereiste deugdelijke motivering.'

1.2.3 Nadere motivatie, november 2018

Van belang is dat de Afdeling heeft overwogen dat het vorige bestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid was en een deugdelijke motivatie ontbrak. Op de hierboven genoemde twee aspecten; geur en geluid. De overige aspecten zijn in de uitspraak allemaal positief beoordeeld door de Afdeling. De Afdeling heeft dan ook niet gesteld dat het plan onhaalbaar of onuitvoerbaar is. Geconcludeerd moet worden dat het plan wel houdbaar is als er voor de aspecten geur en geluid een deugdelijke motivatie wordt gevonden. Voorliggende onderbouwing voorziet in de noodzakelijke motivering.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de eigendommen behorende bij de locaties Hilakker 10 en Hilakker 10A. Het betreft de kadastrale percelen bekend als sectie N, nummers 2211, 2212 en 1446.

1.4 Doel van het plan

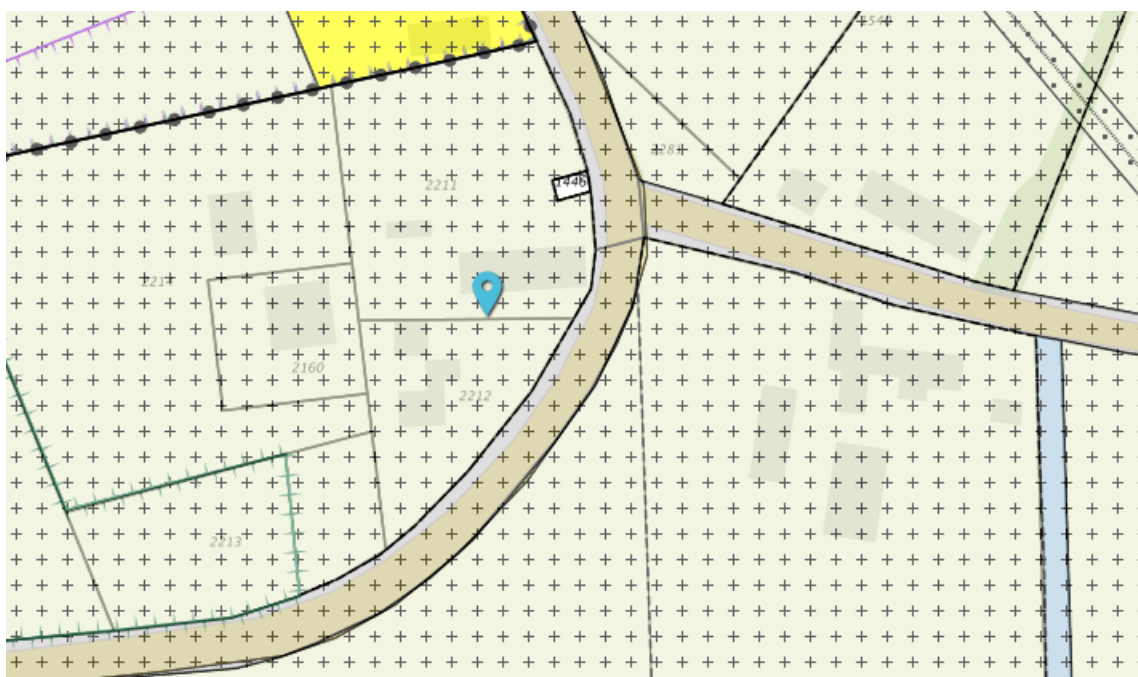
De betrokken initiatiefnemers hebben op hoofdlijnen nog altijd hetzelfde voornemen voor hun locaties als in 2010. Ze willen beiden een positief bestemde woonfunctie op de locatie met de daarbij behorende gebruiksmogelijkheden waarbij tevens de bestaande bouwwerken worden gerespecteerd. Hierbij zal het gebruik van het stalgedeelte-/dierenverblijfsruimte worden aangeduid voor het gebruik ten behoeve van bedrijfsmatige statische opslag. In tegenstelling tot het vernietigde bestemmingsplan wordt het gebruik geheel en strikt beperkt tot statische bedrijfsmatige opslag. Het gedeelte van het gebouw voor statische opslag zal uitdrukkelijk niet als woonfunctie en verblijfsruimte in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.

2 BESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de feitelijke en planologische situatie beschreven anno 2018-2019. De planologische situatie is voor beide locaties tezamen beschreven.

2.1 Planologische situatie

De planologische situatie wordt bepaald door het geldende bestemmingsplan “*Gemert-Bakel, Buitengebied 2010*”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 mei 2010, besluitnummer 41 (gemeenteraad van Gemert-Bakel). De geldende verbeelding is weergegeven in Figuur 1.



Figuur 1. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “*Gemert-Bakel, Buitengebied 2010*”

Voor de locatie Hilakker 10-10A geldt de enkelbestemming “*Agrarisch - Agrarisch bedrijf*”. Daarnaast gelden er meerdere aanduidingen en dubbelbestemmingen:

1. Dubbelbestemming “*Waarde - Oude akker*”;
2. Dubbelbestemming “*Waarde – Archeologie*”;
3. Maatvoering: Maximaal aantal wooneenheden: “*2*”;
4. Functieaanduiding “*specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden bedrijf*”;
5. Gebiedsaanduiding “*luchtvaartverkeerzone – funnel*”;
6. Gebiedsaanduiding “*reconstructiewetzone – verwevingsgebied*”;

Voor de specifieke (on)mogelijkheden die het bestemmingsplan hiermee biedt verwijzen wij naar de betreffende regels uit het bestemmingsplan “*Gemert-Bakel, Buitengebied 2010*”.

Op hoofdlijnen biedt het geldende bestemmingsplan de volgende mogelijkheden voor de locatie.

Het bestemmingsvlak voor de locatie Hilakker 10-10A vormt één planologische vlak. Beide woonlocaties behoren dus tot hetzelfde (voormalige) agrarische bestemmingsvlak. Het betreft hier twee vergunde en bestaande (voormalige) agrarische bedrijfswoningen behorende bij een veehouderij van vóór 19 maart 2000 zoals bedoeld in artikel 3 lid 2 Wet geurhinder en veehouderij en artikel 3.116 Activiteitenbesluit.

Binnen het bestemmingsplan “*Gemert-Bakel, Buitengebied 2010*” heeft de locatie Hilakker 10-10A een bestemmingsvlak waarbinnen het mogelijk is om een agrarisch bedrijf te voeren of te vestigen, daaronder begrepen een grondgebonden agrarische bedrijf en niet-grondgebonden agrarische bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij. Er mogen binnen het bouwvlak twee bedrijfswoningen met bijhorende aan- en bijbouwen, bedrijfsgebouwen en o.a. 1.000 m² ondersteunende kassen worden gebouwd. Binnen het vigerende bestemmingsplan uit 2010 is het gebruik van gebouwen, anders dan de bedrijfswoning, voor bewoning aangemerkt als strijdig gebruik. Het bewonen van de bedrijfswoning door een burger zonder binding met het agrarisch bedrijf dat binnen het bestemmingsplan is toegestaan, is tevens als strijdig gebruik aan te merken.

2.2 Feitelijke situatie

2.2.1 *Hilakker 10*

Hilakker 10 is de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de zuidzijde van het perceel Hilakker 10 en 10A. Deze woning is destijds vergund en gebouwd ter vervanging van de oude – en toen reeds enigszins vervallen – langgevelboerderij aan Hilakker 10A als nieuwe bedrijfswoning.

Op het adres Hilakker 10 staat een woning met bijbehorende bouwwerken bestaande uit een bijgebouw en aanbouw. Deze eigenaar heeft de woning begin deze eeuw aangekocht van de toenmalige agrarisch ondernemer op de locatie. Er is momenteel geen relatie meer met agrarische activiteiten. In de huidige situatie is het perceel Hilakker 10 te klein en ontbreken de benodigde voorzieningen. Het bedrijfsperceel is ingeklemd door diverse ontstane burgerwoonbestemmingen die sinds de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010 zijn ontstaan.

De feitelijk vergunde woning van Hilakker 10 ligt op (meer dan) 50 meter van de bouwvlakgrens van het agrarische bedrijf aan Hilakker 3.



Figuur 2. Illustratie situatie Hilakker 10 (links) en 10A (langgevelboerderij rechts).



Figuur 3. Foto van zuidgevel langgevelboerderij Hilakker 10A

2.2.2 ***Hilakker 10A***

Aan de Hilakker 10A staat een herbouwde langgevelboerderij met cultuurhistorische (beeldbepalende) waarden. Zowel voor wat betreft locatie als voor wat betreft bouwstijl en kenmerken van het pand zelf, alsmede het nog te herbouwen bakhuis / bijgebouw, is dit pand en bijhorende bijgebouw op de lijst van waardevolle objecten van de gemeente Gemert-Bakel geplaatst. In voorliggende planherziening krijgt deze locatie ook een planologische aanduiding '*specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand*'.

De huidige eigenaar is de voormalig agrarisch ondernemer die ter plaatse een varkenshouderij heeft gevoerd met zijn vader. De waardevolle langgevelboerderij is voor de huidige eigenaar en diens broers en zussen het ouderlijk huis. Voorouders van de familie hebben de boerderij begin 20^e eeuw gesticht. Tot voor de bestemmingsplanwijziging heeft de locatie altijd een agrarische functie gehad en is de bestemming agrarisch bedrijf aanwezig.

Op 14 februari 2006 is door het college van de gemeente Gemert-Bakel bouwvergunning afgegeven voor het herbouwen van deze waardevolle langgevelboerderij en is hierbij tevens door de gemeente een nieuwe woonfunctie binnen de agrarische bedrijfsbestemming toegekend. De motivatie hiervoor is gelegen in het herstellen van het waardevolle pand in oude glorie en het behouden van de cultuurhistorische langgevelboerderij. Hierbij heeft de eigenaar in nauw overleg met de betrokken architect, de lokale monumentencommissie en het Monumentenhuis Brabant het pand in ere hersteld.

De eigenaar heeft in 2013 op nadrukkelijk verzoek van de gemeente en conform de afspraken die eerder tussen partijen waren gemaakt in het kader van de bestemmingsplanwijziging van agrarisch bedrijf naar wonen, de agrarische activiteiten die ter plaatse nog aanwezig en vergund waren ingetrokken en feitelijk ook gestaakt. Er wordt op dit moment ter plaatse gewoond binnen de vergunde agrarische bedrijfswoningen.

Het feitelijke woongedeelte zoals dat volgens de verleende vergunning aanwezig is ligt in het westelijke deel van de langgevelboerderij, op meer dan 50 meter van de

bouwblokgrens van het agrarische bedrijf aan Hilakker 3. De woonboerderij is in overeenstemming met het historisch ontwerp opgedeeld in een woongedeelte aan de westzijde van het pand en een stalgedeelte aan de oostzijde van het pand. Zo is het altijd ook geweest. Het 'achterhuis', beter bekend als de oude inpandige stallen c.q. het vergunde dierenverblijf, zijn thans in gebruik als opslagruimte.

2.3 Gewenste situatie

2.3.1 *Hilakker 10*

De eigenaar van de locatie Hilakker 10 wil een woonbestemming op de locatie en vergunde bouwwerken. Er zijn geen afwijkende wensen ten aanzien van de mogelijkheden die binnen deze bestemming zijn opgenomen in het zogenaamde moederplan, het recent vastgestelde bestemmingsplan "*Gemert-Bakel, Buitengebied 2017*". De vraag is derhalve een reguliere woonbestemming met de volgende mogelijkheden waarbinnen de vergunde bouwwerken passen:

- maximaal 750 m³ inhoud van de bestaande woning.
- maximaal 150 m² (aangebouwde of vrijstaande) bestaande bijgebouwen bij de woning.
- mogelijkheid voor een aan huis gebonden beroep / praktijkruimte / kantoor binnen de bestaande verblijfruimten, onder de gebruikelijke voorwaarden, waaronder de afstandseisen ten opzichte van omliggende bedrijven.

Het is volgens de planregels dus niet toegestaan om nieuwe extra bebouwing op te richten.

2.3.2 *Hilakker 10A*

De eigenaar van de locatie Hilakker 10A wil een woonbestemming op de locatie en vergunde bouwwerken. Hierbij wordt niets meer gevraagd dan het behoud van de woonfunctie op de boerderij voor wat betreft het vergunde woongedeelte (het voormalige voorhuis). Het achterhuis (stalgedeelte) van de woonboerderij krijgt een functie voor bedrijfsmatige statische opslag (bedrijf aan huis).

De woonruimte blijft zoals vergund identiek aanwezig in het westelijke deel van het de bestaande langgevelboerderij. Deze milieugevoelige functie ligt feitelijk en zoals vergund ook buiten de geldende milieufstanden ten aanzien van omliggende bedrijven. De zuidelijke gevel is de voorgevel van de woning. Zie hiervoor tevens de voorgevelrooilijn. Deze zuidelijke gevel richt zicht naar de weg Hilakker en de woning op het perceel Hilakker 10 toe.

Met wijziging van de bestemming is de wens om de bestemming om te zetten naar 'Wonen' en wil de eigenaar het stalgedeelte gaan gebruiken voor het stallen van *auto's, boten, caravans, campers, aanhangwagens, tractoren of (agrarische-), (bedrijfs-)machines, oldtimers en daarmee naar aard en soort gelijk te stellen statische goederen..* Nu beide bewoners op leeftijd zijn en onderhoud van het gehele pand zowel in tijd en arbeid als financieel de nodige inspanning vraagt, is een minder intensief gebruik van het achterhuis zowel voor wat betreft arbeid als ook financieel noodzaak geworden. Het blijkt steeds lastiger te worden om het gehele pand te (laten) onderhouden. Statische opslag in het achterhuis biedt meer (financiële) mogelijkheden om dit beeldbepalende pand op eigen kracht in stand te houden.

Op het perceel blijven verder binnen de standaard regeling uit het moederplan de bestaande aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gerespecteerd. De vraag is derhalve een reguliere woonbestemming met de volgende mogelijkheden waarbinnen de vergunde bouwwerken passen:

- maximaal 750 m³ inhoud van de bestaande woning, tenzij er reeds meer is vergund, welke inhoud dan behouden mag worden.
- maximaal 150 m² bestaande (aangebouwde of vrijstaande) bijgebouwen bij de woning tenzij er reeds meer is vergund, welke inhoud dan behouden mag worden.
- Statische bedrijfsmatige opslag in het achterhuis /stalgedeelte van de langgevelboerderij.

Daarnaast moeten er mogelijkheden blijven ten behoeve van behoud en herstel van de herstelde waardevolle langevelboerderij en bijhorende bebouwing. Concreet dus de met omgevingsvergunning gerealiseerde woonboerderij en de reeds vergunde eventueel nog niet gerealiseerde bijgebouwen. Het is volgens de planregels dus niet toegestaan om nieuwe extra bebouwing op te richten.



Figuur 4. Illustraties herbouw beeldbepalende pand Hilakker 10A, periode 2007-2010

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

De rijksoverheid heeft haar aandacht alleen nog op nationale belangen op lokaal niveau die er werkelijk toe doen. Deze belangen en eventuele doelstellingen en ambities zijn dan concreet opgenomen in het nationale beleid. Het Rijk heeft de meeste ruimtelijke taken en opgaven overgedragen aan de lagere overheden sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. Het Rijk stelt alleen nog regels ten aanzien van de nationale doelen en belangen. Deze zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Conclusie

Voor het plangebied gelden geen concrete opgaven of rijksbelangen.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen en bijhorende besluiten.

Conclusie

In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van gevolgen voor nationale belangen.

3.1.3 **AMvB Ruimte**

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. De onderwerpen betreffen: project mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied en defensie (met uitzondering van radar). Voor de in het Barro genoemde onderwerpen moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening alle bestemmingsplannen binnen een jaar aan de bepalingen uit het Barro voldoen. Geen van de in het Barro genoemde onderwerpen hebben echter betrekking op onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

3.1.4 **Ladder voor duurzame ontwikkeling**

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de plantoelichting moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden; de zogenaamde "*Ladder duurzame verstedelijking*".

De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Conclusie

Artikel 3.1.6 Bro heeft geen betrekking op onderhavig plan. Van een '*stedelijke ontwikkeling*' is geen sprake, omdat het plangebied zich in het buitengebied bevindt en het gaat om het herbestemmen van bestaande woningen. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

3.2 **Provinciaal beleid**

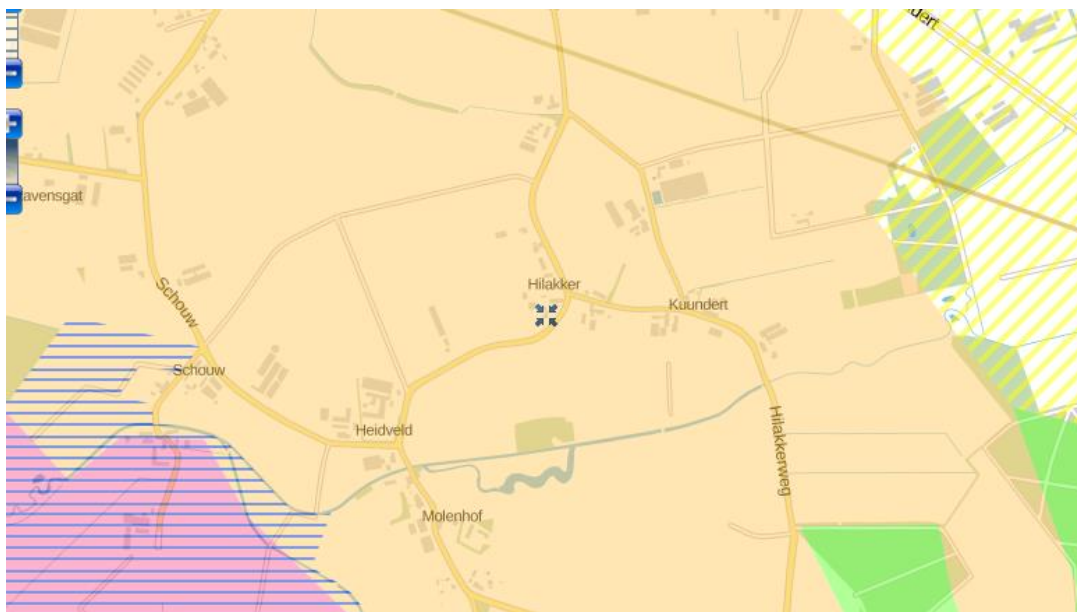
3.2.1 **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Provincie Noord-Brabant**

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) in werking getreden, nadat Provinciale Staten de structuurvisie op 7 februari 2014 hebben vastgesteld. De SVRO schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie, maar bindt gemeenten niet rechtstreeks. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wro biedt. De ambities uit de structuurvisie zijn vertaald in de provinciale Verordening Ruimte.

De provincie stuurt door middel van vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste, maatschappelijke ontwikkeling opgevangen en kiest de provincie een bepaalde ordening van functies. Hiermee wil de provincie een gevarieerd en aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat ontwikkelen waarin een kennis innovatieve economie centraal staat voor een duurzaam Brabant. Het principe van '*behoud en ontwikkeling*' staat hierin centraal.

Structurenkaart

Volgens de structurenkaart (zie Figuur 5) is het plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengd landelijk gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.



Figuur 5. Uitsnede uit Structurenkaart, Structuurvisie Noord-Brabant (2014)

Het *'gemengd landelijk gebied'* ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruijme voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. In het *'gemengd landelijk gebied'* moeten ontwikkelingen zoals wonen qua aard, schaal in de omgeving passen en rekening worden gehouden met omgevingskwaliteiten. Het gebied bevat geen bijzondere kwaliteiten die behouden moeten blijven.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich nog beperkt enkele veehouderijen en andere agrarische bedrijven, maar over het algemeen trekt de agrarische sector ter plaatse zich terug. De laatste jaren zijn diverse agrarische bedrijven, met name varkensbedrijven, gestopt, gesaneerd en ook herbestemd. Vooral naar *'Wonen'*. Het aandeel niet-agrarische functies is beperkt. Hierdoor is er een situatie ontstaan met vooral grondgebonden agrarische bedrijven, een enkele melkveehouderij en diverse woningen die verspreid in de omgeving liggen en grotendeels zijn ontstaan uit gestopte agrarische functies.

Het voorliggende plan voorziet in het herbestemmen van twee bestaande (voormalige) bedrijfswoningen. De structuurvisie verzet zich hier niet tegen. Deze ontwikkeling sluit aan bij het provinciale beleid voor de transitie van het landelijke gebied en de afwaartse beweging in de landbouw. Ook draagt het plan bij aan het behouden en herstellen van cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de structuurvisie.

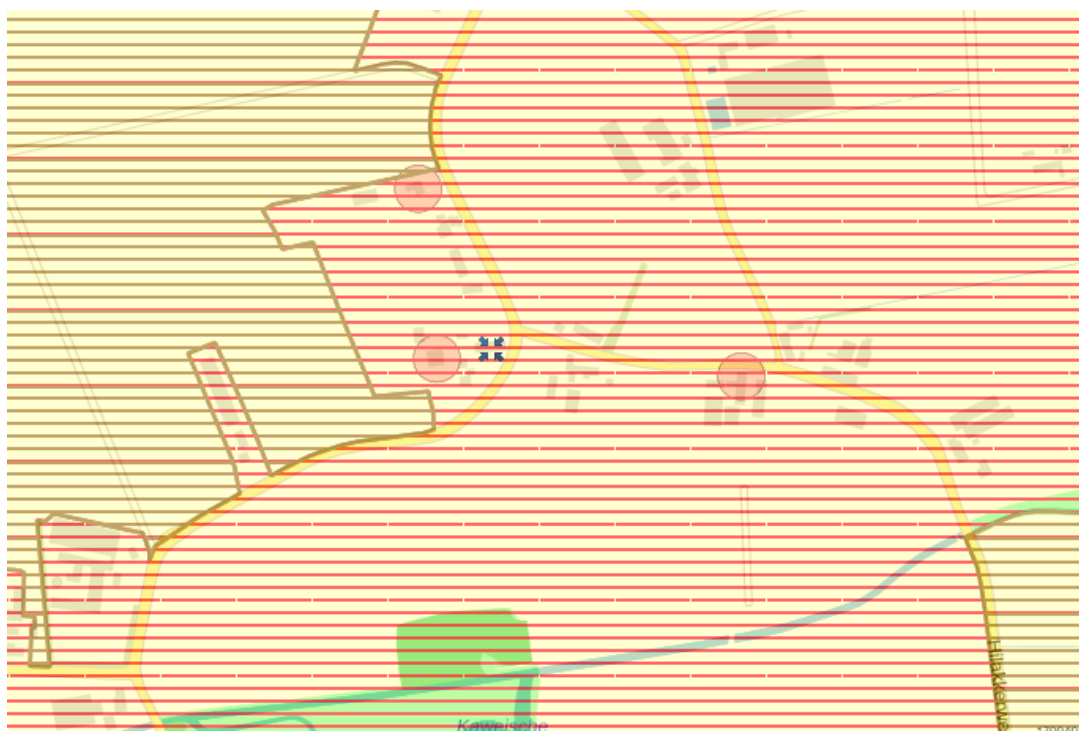
Conclusie

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in het gemengd landelijk gebied. De beleidsmatige uitgangspunten van de structuurvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Verordening Ruimte.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

In de Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie d.d. 31 juli 2018) staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het maken van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Bij de verordening horen diverse kaarten en regels die al dan niet aan functies of gebieden zijn gekoppeld.

Uitgangspunt zijn de vier hoofdstructuren: de stedelijke structuur, ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. Het plangebied ligt in het “*Gemengd landelijk gebied*”. De gemeenten moeten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houden met de regels die in de verordening voor dit gebied zijn opgenomen.



Figuur 6. Uitsnede uit verbeelding Verordening Ruimte 2014, provincie Noord-Brabant

Binnen het “*Gemengd landelijk gebied*” is het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie toegestaan. Hierbij is de ontwikkeling van landbouw van belang, maar ook andere functies, zoals bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen zijn mogelijk. Het is en blijft wenselijk om strijdige functies te voorkomen. Dit is echter niet in de vorm van een limitatieve lijst of anderszins in de verordening opgenomen. Wat wel en niet passend en aanvaardbaar is, is aan de gemeenten en staat in de op te stellen bestemmingsplannen.

Naast de hoofdstructuur zijn er ook andere regels van toepassing, maar niet altijd relevant voor alle ontwikkelingen. Voor het plangebied gelden voorts, naast artikel 7, de volgende artikelen:

- Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit
- Artikel 7 Gemengd landelijk gebied
- Artikel 26 Aanduiding Stalderingsgebied (niet relevant)
- Artikel 34 Rechtstreekse regels mestbewerking (niet relevant)
- Artikel 35 Rechtstreekse regels Veehouderijen (niet relevant)
- Artikel 37 Rechtstreekse regels Geitenhouderijen (niet relevant)

Artikel 7. Gemengd landelijk gebied

Voor het gebied is artikel 7 van de Verordening hoofdzakelijk bepalend. Aangezien het hier gaat om het herbestemmen van een agrarisch bouwvlak met de bestaande bebouwing naar twee woonbestemmingen is artikel 7.7 van belang.

7.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
 - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.
4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.
5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
 - a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.
6. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

Gezien artikel 7.7 en de feitelijke ontwikkeling is lid 5 van dit artikel voor beide bestaande bedrijfswoningen van toepassing. Het plan voldoet aan de voorwaarden die daarin zijn opgenomen voor allebei de woningen:

- a. Er vindt geen splitsing in meerdere woningen plaats;
- b. Alle overtollige bebouwing ter plaatse is feitelijk al helemaal gesloopt in het kader van het eerder vernietigde plan uit 2010;
- c. Er is geen sprake van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning van het agrarische bedrijf.

Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat de woonboerderij aan Hilakker 10A met het nog op te richten bakhuisje aangewezen is als cultuurhistorisch waardevol object door de gemeente. Behoud van dergelijke (waardevolle) objecten rechtvaardigt een eventuele overmaat aan bijgebouwen of inhoud van de woning. De Verordening Ruimte van de provincie zegt hier in artikel 7 verder niets over. Echter, de structuurvisie Brabant voert behoud en herstel van waardevolle objecten wel als beleidsdoelstelling op. Net als de gemeente Gemert-Bakel.

Daarnaast is bij alle ontwikkelingen het algemene beleid van de verordening van toepassing: artikel 3.1 (Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit) en artikel 3.2 (Kwaliteitsverbetering van het landschap).

Artikel 3.1 – Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Hieraan wordt voldaan doordat het plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving. De ruimtelijke kwaliteit wordt aanzienlijk verbeterd door het saneren van een agrarische bedrijfslocatie in een omgeving waar feitelijk vooral gewoond wordt. Op grond van het geldende bestemmingsplan kan er op Hilakker 10-10A nog altijd een nieuw agrarisch bedrijf worden opgestart. Gezien de fysieke omstandigheden en de kwaliteiten van de omgeving is dit een ongewenste ontwikkeling.

Ook het behoud en herstel van het cultuurhistorisch waardevolle pand Hilakker 10A is (destijds) direct gekoppeld aan het saneren van de agrarische activiteiten. Door het toekennen van een woonfunctie heeft de gemeente de eigenaar in financieel opzicht in de gelegenheid gebracht middelen te genereren om te kunnen investeren in het renoveren van het pand. Tot slot wordt er in het plan geen overbodig perceeloppervlak verhard of bebouwd met nieuwe opstallen en wordt gebruik gemaakt van de feitelijk bestaande bebouwing (zuinig ruimtegebruik).

Artikel 3.2 – Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de huidige situatie is het plangebied al goeddeels landschappelijk ingepast. Alle locaties hebben al de nodige groene erfinrichting. Mede door het jarenlang gevoerde beleid van de gemeente om bij alle ontwikkelingen een erfbeplanting te verlangen van de initiatiefnemer. Aangezien het hier ook gaat om het bestemmen van twee voormalige bedrijfswoningen tot 'Wonen', waarbij de sloop van alle bijgebouwen reeds volledig is uitgevoerd en een waardevol pand in ere is hersteld, kan alleen maar geconcludeerd worden dat er al uitvoering is gegeven aan een voldoende kwalitatieve verbetering van het landschap. Zie hiervoor verder paragraaf 3.3.4.

In de bestemmingsplannen voor het buitengebied van Gemert-Bakel is al sinds jaar en dag opgenomen dat planologische ontwikkelingen vergezeld moeten gaan met een erfinrichtingsplan. Dit moet aansluiten bij het beeldkwaliteitsplan van de gemeente en het lokale erfbeplantingsbeleid. Hiermee is ook voor elke toekomstige ontwikkeling of nieuwe bebouwing een kwaliteitsverbetering van het landschap gewaarborgd. In het vervolg van deze onderbouwing komt dit aspect nog aan bod, met name onder de paragraaf "Beeldkwaliteitplan".

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het plan voldoet aan de regels van de Verordening ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Structuurvisie+*

In de Structuurvisie+ voor de periode 2011-2021 beschrijft de gemeente het ruimtelijke beleid op hoofdlijnen voor de gemeente. De doelstelling van deze visie is daarin beschreven.

De Structuurvisie+ is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie + 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. De afwegingen welke worden gemaakt en die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van Gemert-Bakel worden gebaseerd op de Telos-driehoek: mensen, ruimte & middelen (people, planet & profit) en hun onderlinge relaties. De gewenste ontwikkelingen uit deze visie zijn als volgt samen te vatten: De gemeente streeft naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Dit is een document op hoofdlijnen; een nadere uitwerking van beleid vindt plaats in afzonderlijke nota's zoals de woonvisie, visie bedrijventerreinen en de centrumvisie.

In de Structuurvisie+ worden de volgende relevante hoofdlijnen aangegeven:

- Cultuurhistorie: cultuurhistorie is van belang. De gemeente wil oude gehuchten versterken.
- Woningbehoefte en -voorraad: Het inwoneraantal zal gaan afnemen. Het is noodzaak hier op te anticiperen, onder meer door woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen.
- Werken: kleinschalige ondernemingen krijgen ruimte bij de woon- en leefplek. Hierdoor wordt de vitaliteit binnen de gemeenschap geborgd.
- Landbouw: De gemeente wil de landbouw verduurzamen. Bedrijven kunnen verder ontwikkelen in landbouwontwikkelingsgebieden en bestaande bedrijven behouden het verwevingsgebied. Voorwaarde is duurzaam ondernemen. Er moet een meer kwalitatieve benadering komen.
- Toerisme en recreatie: De gemeente wil van een agrarisch- en intensieve veeteelt naar een meer toeristisch en recreatief aantrekkelijke gemeente.

Over het aspect cultuurhistorie stelt de Structuurvisie+ dat oude en nieuwe bebouwingsclusters versterkt kunnen worden door onder meer de beëindiging van de veehouderij. Ook het herstel van historische wandelpaden in en om de dorpen versterkt dit. Cultuurhistorie moet beleefbaar worden. Dit moet de identiteit van plek en mensen versterken en de geschiedenis visualiseren.

Ten aanzien van het aspect 'verbetering' stelt de Structuurvisie+ specifiek het volgende:

Verbetering

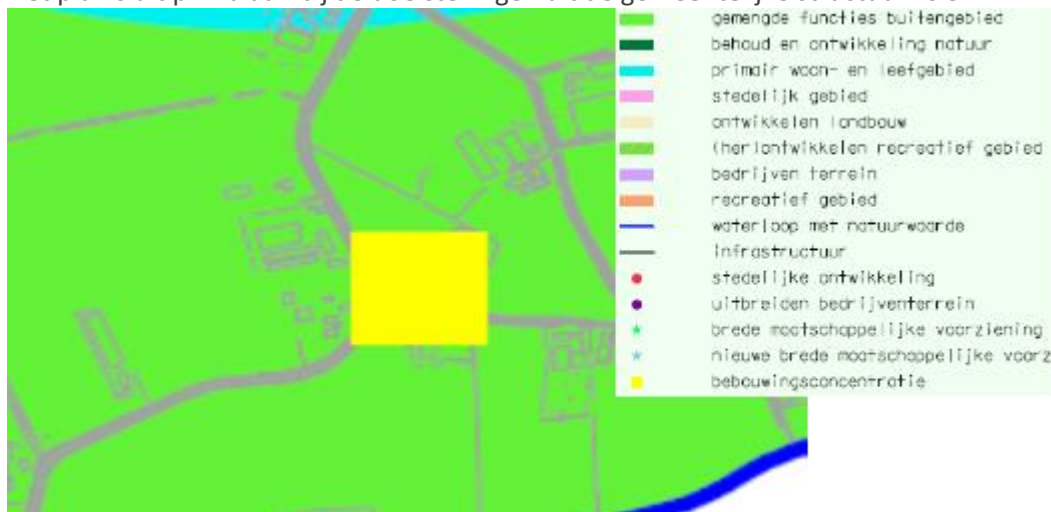
Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Ruimtelijk betekent dit dat het kleinschalig, cultuurhistorisch landschapsbeeld een startpunt is voor nieuwe ontwikkelingen, ontwikkelingen zijn mogelijk, mits ze voldoen aan gebiedsvisies of beeldkwaliteitplannen. Maatschappelijk worden er samen met de sociale partners inspanningen gedaan om met nieuwe ideeën te komen die recht doen aan de dorpse cultuur en gemeenschap, maar ook de ontheemden en vereenzaamden betreft.

Voor de woonfuncties wordt onder meer gesteld dat er ruimte is voor de ontwikkeling van 'landelijk wonen' in het buitengebied op basis van bestaande regelingen. Met name in de

kernrandzones en in historisch waardevolle gehuchten is ruimte hiervoor. De structuurvisie gaat uit van verdere detaillering van gebieden in deelvisies. Per thema en/of per gebied. Voor het voorliggende plangebied zijn met name het beeldkwaliteitplan (2006) en de gebiedsvisie Bakel-Zuid (2010) van belang.

Conclusie

Het plan sluit prima aan bij de doelstellingen uit de gemeentelijke structuurvisie+.



Figuur 1. Uitsnede uit Structuurvisie+ 2010, gemeente Gemert-Bakel

3.3.2 Gebiedsvisie Bakel-Zuid

In deze gebiedsvisie is een nadere uitwerking gemaakt voor het gebied ten zuiden van Bakel, tot aan de gemeentegrenzen. Het gebied heeft van oudsher hoge landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, maar kent een hoge dynamiek. Deze dynamiek heeft tot ongewenste veranderingen geleid en nog meer werd in 2010 verwacht. In 2010 heeft de gemeente de gebiedsvisie vastgesteld. Hiermee wil ze inspelen op veranderingsprocessen en de kansen die zich voordoen benutten.

Mogelijkheden voor ontwikkeling

In de visie is bekeken welke gebiedskenmerken versterkt kunnen worden en waar bestaande bebouwingsconcentraties uitgebreid zouden kunnen worden. Binnen de rode contouren is bebouwing mogelijk. Dit houdt niet in dat het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen elke rode contour altijd mogelijk is. Hier zal een integrale toetsing van alle ruimtelijke aspecten aan ten grondslag moeten liggen.

Beschrijving

De kaart bij de gebiedsvisie laat duidelijk zien dat Hilakker een bebouwingscluster betreft. De gebiedsvisie geeft aan dat het hier een historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur aan een historisch kruispunt betreft. Er zijn een aantal beeldbepalende panden aanwezig waardoor het een cultuurhistorisch waardevol gehucht betreft.

Deze structuur wordt voor een deel door recente grootschalige bebouwing (met name stallen van veehouderijen) verdrongen. Door deze te verwijderen wordt de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gehucht hersteld.

Ontwikkelingen

De laatste decennia is het gehucht flink ontwikkeld. Eerst vooral door toevoeging van veestallen en uitbreiding van de landbouwbedrijven. Her en der ook een nieuwe agrarische

bedrijfswooning. De laatste 10-15 jaar zijn veel van die stallen en agrarische bedrijven gesaneerd en is het gehucht uitgebreid met (nieuwe) woningen. De bebouwing rondom het plangebied is aan het historische kruispunt Hilakker – Kuundert *'geklit'* en langs de Hilakker steeds verder verbonden met de voormalige boerderijen die richting het dorp Bakel al aanwezig waren, maar inmiddels veelal zijn gesaneerd in ruil voor nieuwe woningen (Ruimte voor Ruimte). De Hilakker heeft steeds meer een gehuchtvorm gekregen.

Inmiddels zijn er dus meer agrarische bedrijven in de directe omgeving gesaneerd. En herbestemd. Zo is de locatie Hilakker 8 van *'Agrarisch bedrijf – veehouderij'* herbestemd naar *'Wonen'* en geheel gesaneerd. Dat geldt ook voor Hilakker 1. En ook voor Hilakker 12. Voor Hilakker 10 en 10A was dit ook al in 2010 beoogd, maar door de vernietiging van het bestemmingsplan is dit echter planologisch nog niet geregeld. De voormalige bedrijfsbebouwing aan Hilakker 10-10A is inmiddels wel geheel gesaneerd.

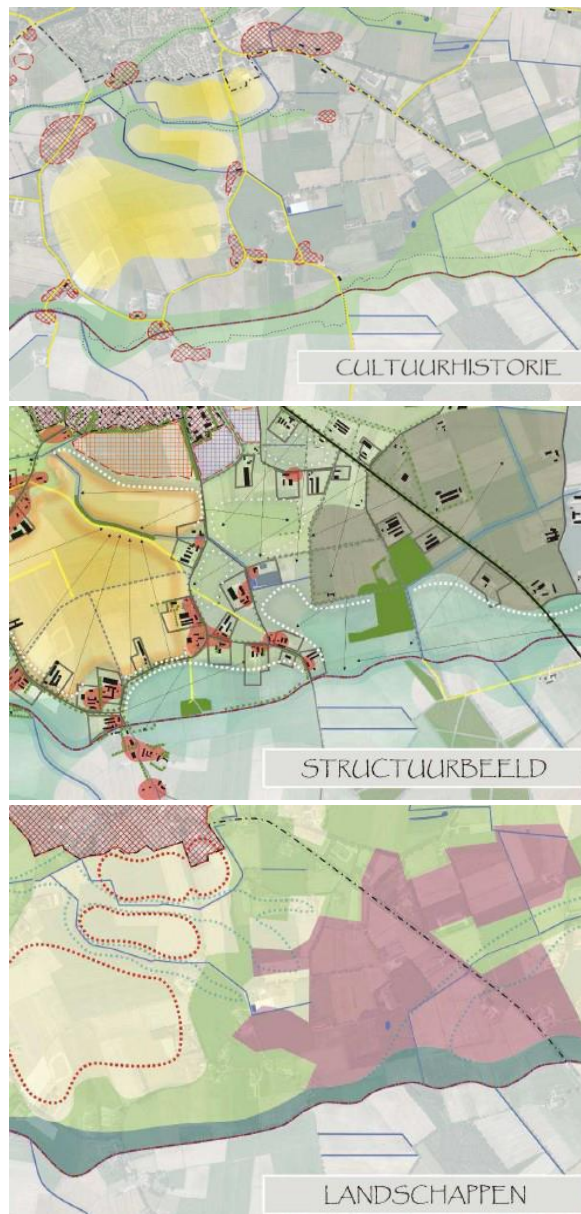
Streefbeeld

In de visie Bakel-Zuid is een streefbeeld opgenomen voor de ontwikkeling van het gebied. In dit streefbeeld moet worden gezocht naar een goede balans tussen de agrarische dynamiek binnen het gebied en het behoud van de landschappelijke kwaliteiten en dragers. Rode en groene onderdelen, zowel kwalitatief als kwantitatief, moeten worden geïntegreerd in samenhang met de gebiedsvisie.

Het landschap is een resultaat van de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Het landschap moet wat dat betreft weer meer beleefbaar worden. Niet alles moet per se zoals in 1950 hersteld worden, maar het gaat om het borgen van een landschap dat past bij de onderliggende structuren, die het landschap hebben gevormd.

Het streefbeeld (zie Figuur 8) geeft met de kaart aan waar nieuwe opgaande groenstructuren wenselijk zijn, maar ook behoud van openheid tussen bebouwde kom en buitengebied en tussen de verschillende clusters.

Het streefbeeld geeft ook aan waar het wenselijk is om landschapselementen toe te voegen,



Figuur 7. Kaarten uit gebiedsvisie Bakel-Zuid; Cultuurhistorie, Structuurbeeld en Landschappen



Figuur 8. Uitsnede uit het Streefbeeld, gebiedsvisie Bakel-Zuid

maar ook wat herstel van paden en andere structuren kan toevoegen aan kwaliteit voor recreatie, clusters, de agrarische sector en cultuurhistorische beleving.

Conclusie

De herbestemming van de woningen naar 'Wonen' sluit prima aan bij de doelstellingen van de visie: het beleefbaar maken van de historische dragers en structuren van het gebied Bakel-Zuid. Met name het wegnemen van de verstorende stallen en het open maken van de oude akkers, maar ook de doorzichten vanaf de wegstructuur de oude bolle akkers op draagt bij aan de gewenste kwaliteitsverbetering. In lijn met de visie is het beeldbepalende pand aan Hilakker 10A inmiddels door de eigenaar volledig gerenoveerd in de historische stijl in samenwerking met de gemeente en heemkundekring.

3.3.3 Beeldkwaliteitsplan buitengebied 2016

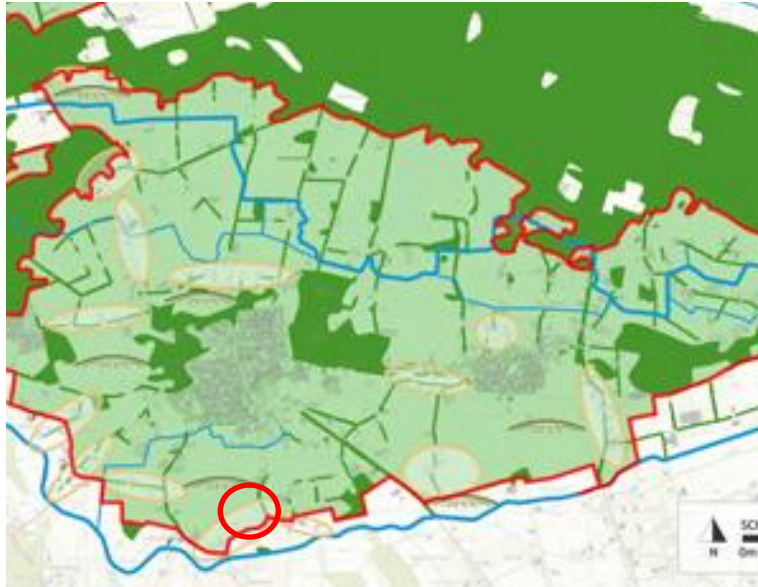
In 2016 heeft de gemeente Gemert-Bakel een nieuw beeldkwaliteitsplan laten opstellen voor het buitengebied. Dit Beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Voorliggend plan past binnen de kaders van dat nieuwe beeldkwaliteitsplan.

Kampenlandschap met oude akkers

Het plangebied ligt op de rand van 'Kampenlandschap met oude akkers' (zie ...). Aan de overzijde van de weg Hilakker begint ongeveer het meer open en nattere 'Beekdallandschap'. De begrenzing tussen beide gebieden is niet exact. Door de aanwezige bebouwing aan weerszijde van de Hilakker gaan beide landschappen op organische wijze over in elkaar.

Het 'Kampenlandschap met oude akkers' is omschreven als een hoog en droog gebied met van oudsher gunstige omstandigheden waarop men zich vestigde. Hier zijn de meeste dorpen en gehuchten van Gemert-Bakel te vinden. Tussen de hogere delen stromen beekjes, goed geschikt voor een gemengde agrarische bedrijfsvoering (akkerbouw en veeteelt). Het kampenlandschap bestaat uit individuele akkers. Ieder kamp bestond van oudsher uit:

- akkers op de hoger gelegen dekzandrug;
- grasland langs de beekjes tussen de ruggen, en;
- het boerenerf tussen de hoger gelegen akkers en de lager gelegen weilanden, op de flank van de rug.



Figuur 9. Uitsnede zoneringskaart Kampenlandschap met oude akkers, Beeldkwaliteitsplan 2016

Percelen zijn vaak met lijnvormige landschapselementen aangeplant op de perceelsgrenzen. Deze houtwallen- en singels vormden een geheel waartussen de erven lagen. Het kampenlandschap kenmerkt zich daardoor als een groen en kleinschalig landschap. Door de aanwezige hoogteverschillen is een grillige verkaveling ontstaan. De wegen zijn bochtig en erven liggen verspreid in het landschap. Door de potstaltechniek en gebruiken van de eigen stalmest op de akkers zijn de vaak karakteristieke oude akkers ontstaan. Door de wijze van ploegen is de glooiende bolle vorm ontstaan. Op de akker is vrijwel geen sprake van beplanting of water, waardoor de glooiende openheid karakteristiek is.

Werken aan beeldkwaliteit

Veel van de oorspronkelijke groene en kleinschalige uitstraling is verloren. Door ontwikkeling zijn veel landschapselementen verdwenen, zoals perceelsrandbeplantingen en esrandbeplantingen rondom de oude akkers. De huidige beeldkwaliteit van het kampenlandschap wordt bepaald door het glooiende landschap, grillige verkaveling en restanten van het oorspronkelijke netwerk aan landschapselementen.

Het oorspronkelijke groene en kleinschalige karakter van het kampenlandschap moet worden behouden en versterkt. Dit Door het toevoegen van lijnvormige landschapselementen, zoals houtwallen en –singels. Daartussen heeft de bebouwing een plek. In dit aantrekkelijke cultuurhistorisch waardevolle landschap kan worden gewerkt, gewoond en gerecreëerd. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt dan ook een zorgvuldig inpassing in het landschap gevraagd. Over het algemeen geldt het volgende:

Uw ontwikkeling dient bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake is van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. In dit landschapstype is de kleinschaligheid leidend.

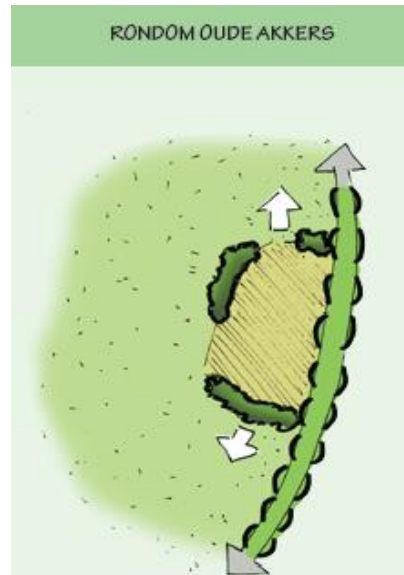
Voor een goede landschappelijke inpassingen dienen drie aspecten bekeken te worden:

- Past de ontwikkeling bij de karakteristieken van de omgeving, oftewel het landschap?
- Draagt de ontwikkeling bij aan de samenhang tussen erf & landschap?
- Past de bebouwing bij de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied?

De gemeente gaat daarbij uit van twee belangrijke aandachtspunten, te weten het respecteren van de kleinschaligheid van het kampenslandschap met oude akkers en de nadruk op cultuurhistorie en recreatie in dat gebied. Door het saneren van de stallen op de locatie Hilakker 10-10A en het herstellen van de waardevolle boerderij, alsmede het terugbrengen van de zichtlijn naar de oude akker, draagt de ontwikkeling op deze locatie bij aan de gestelde doelen. Hierbij moet wederom opgemerkt worden dat alle bijdragen reeds zijn uitgevoerd en voorliggende plan slechts voorziet in de bijhorende planologische regeling.

Conclusie

Het plan voldoet en draagt bij aan de voorwaarden en doelstellingen zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan buitengebied van 2016.



Figuur 10. Ontwikkelrichting van bouwperceel langs oude akkers

3.3.4 *Kwaliteitsverbetering van het Landschap*

Op 20 februari 2018 heeft de gemeente de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' vastgesteld. Deze handreiking dient ter uitvoering van de provinciale regels uit de Verordening ruimte 2014. In artikel 3.2 van de Verordening zijn hieromtrent regels gesteld. De gemeente heeft de handreiking opgesteld als uitvoeringsrichting.

Op grond van de Verordening Ruimte worden investeringen in de kwaliteit van bodem, water, natuur, landschap en cultuurhistorie, alsmede investeringen in extensieve recreatieve mogelijkheden allemaal beschouwd als investeringen in de kwaliteit van het landschap. De Verordening bepaalt echter niet 'Hoe' de kwaliteitsverbetering ingevuld kan of moet worden. De handreiking van de gemeente biedt daarvoor een uniforme aanpak.

Toepassingsbereik

De handreiking is van toepassing voor alle ontwikkelingen in het buitengebied, met uitzondering van ontwikkelingen in het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling', zoals opgenomen in de Verordening.

De notitie is onder andere van toepassing op ontwikkelingen waarvoor wijziging van het bestemmingsplan nodig is. Maar ook bij herzieningen van het bestemmingsplan Buitengebied ten behoeve van planontwikkeling.

Ontwikkelingscategorieën

Verskillende soorten ontwikkelingen hebben een verschillende impact op het buitengebied. Deze wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling;
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;

- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving.

Dit leidt tot twee verschillende categorieën van ontwikkelingen. De lichtste categorie 1 zijn ontwikkelingen waarbij zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing. De zwaardere categorie 2 zijn ontwikkelingen die een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap behoeven (conform artikel 3.2 Verordening Ruimte. Voorliggende plan voorziet in een wijziging naar de bestemming 'Wonen' bij bedrijfsbeëindiging. Hiermee valt de ontwikkeling in de zwaardere categorie 2. De investering die geleverd moet worden is de volgende:

- ❖ Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:
 - De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. (kwaliteit);
 - 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing ingezet te worden; (kwantiteit);
- ❖ Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Waardevermeerdering

Het plan voorziet in de herbestemming van een 'Agrarisch – bedrijf' met twee toegestane bedrijfswoningen naar twee bestemmingen 'Wonen'. Na toepassing van de handreiking resulteert dit voor het plangebied in een waardestijging van € 150.000 naar € 480.000, dus in totaal € 330.000.

De gemeentelijke regeling bepaalt dat 20% van de waardestijging moet worden gebruikt ter verbetering van de kwaliteit van het landschap. In dit geval dus zo'n € 66.000. Dat kan in velerlei vormen en wijzen plaatsvinden. In de handreiking is de volgende definitie daarvoor gegeven:

Kwaliteitsverbetering (van het landschap):

een fysieke verbetering van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie en/of de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Beide eigenaren hebben afgelopen jaren, vooruitlopend op het planologisch definitief maken van de beide woningen, al meerdere investeringen gedaan in het plangebied en de kwaliteit van het landschap. Dit terwijl er op het moment van het vergunnen van de renovatie en weer bewoonbaar maken van het beeldbepalende pand Hilakker 10A nog geen sprake was van een dergelijke kwaliteitsregeling. De situatie op het moment moet echter wel als uitgangspunt worden genomen nu de bouwvergunning verleend is vooruitlopend op de definitieve planologische regeling. Welke nu voor ligt.

De te nemen maatregelen

Het renoveren van de langgevelboerderij is één van de investeringen die zijn gedaan, voorafgaand aan deze planologische procedure. Ook het volledig saneren van alle resterende bedrijfsgebouwen die nog aanwezig waren, zo'n 500 m² heeft reeds rond 2004-2005 plaatsgevonden en waren noodzakelijk om de aanvraag bestemmingsplanwijziging in gang te zetten. Het terrein is daarnaast landschappelijk ingepast en de zichtlijnen op de oude akker achter het perceel Hilakker 10A is door het verwijderen van opgaande beplanting en het aanleggen van een weide in ere hersteld. In bijlage 7.3 is een uitgebreidere beschrijving en berekening van de te nemen maatregelen opgenomen.

Op hoofdlijnen zijn / worden de volgende maatregelen uitgevoerd:

Overzicht	waarde
Totale kosten renovatie boerderij Hilakker 10A	€ 350.430
Totale kosten sloop van agrarische voorzieningen	€ 11.100
Totale kosten landschappelijk inpassingsplan	€ 17.866
Totale investering in kwaliteitsverbetering van het landschap	€ 379.396

De waardering van de landschappelijke maatregelen is gebaseerd op de normbedragen en systematiek uit het landelijk toegepaste Groen-blauw Stimuleringskader. Hierin is opgenomen dat verbeteringsmaatregelen voor het landschap bestaan uit een combinatie van aanleg, onderhoud en inzet van grond. Deze vergoeding systematiek voor het Groen-blauw Stimuleringskader is gebaseerd op regels van de Europese Unie (zie onder andere de [website van Brabants Landschap](#)).



Figuur 11. Landschappelijk inpassingsplan Hilakker 10 en 10A.

Conclusie

Hiermee voldoet het plan aan de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' van de gemeente Gemert-Bakel en daarmee ook aan artikel 3.2 van de Verordening Ruimte.

4 OMGEVINGSWAARDEN

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten beschreven die van belang zijn voor het plan. Zowel voor de herbestemming van de beide woningen naar 'Wonen', als voor de eventueel omliggende bedrijven. Hierbij wordt met name gekeken naar de locatie Hilakker 3, een melkveebedrijf dat op relatief korte afstand van het plan ligt.

4.1 Geur

De geldende voorgrondnorm voor de Hilakker 10 en 10A is 14,0 Ou_E. Dit is in de gemeentelijke geurverordening vastgelegd. In de directe omgeving zijn geen veehouderijen meer aanwezig die dieren houden met vastgestelde geuremissies. In de omgeving zijn nog wel enkele (melk)rundveebedrijven aanwezig. Het betreft dan met name de locatie Hilakker 3. Voor dit bedrijf gelden de zogenaamde vaste afstanden als uitgangspunt.

4.1.1 *Uitbreiding van Hilakker 3 richting het plangebied*

Gezien het feit dat het agrarische bedrijf aan Hilakker 3 reeds een kleinere afstand kent tot de omliggende met vergunning opgerichte gevoelige objecten uit het plan dan in het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) is voorgeschreven (50 meter) kan deze veehouderij niet nog meer geurbelasting veroorzaken ten opzichte van het plangebied dan nu vergund is. Bestaande en vergunde functies verkeren immers al in een overbelaste situatie en dit mag bij ontwikkeling van het veehouderijbedrijf niet verslechteren. Er zijn derhalve geen uitbreidingsmogelijkheden meer voor dit bedrijf richting het plangebied Hilakker 10 en 10A. Uitbreiding is alleen mogelijk verder van het plangebied af, inhoudende dat alle emissiepunten van dierverblijven en de kuilvoerplaten buiten de wettelijke voorgeschreven afstanden worden gelegd en de bestaande overbelasting, voor wat betreft geur, wordt teruggebracht naar de toegestane belasting op gevoelige objecten / functies. Dit geldt overigens ook al binnen het voorheen vigerende bestemmingsplan waarbinnen Hilakker 10 en 10a een agrarische bestemming hadden. In deze situaties mag bij de ruimtelijke toets van nieuwe bestemmingsplannen uitgegaan worden van de bestaande emissiepunten en niet de bouwvlakgrens voor wat betreft het aspect geur.¹ Met betrekking tot eventuele uitbreidingsmogelijkheden is anders dan het bestemmingsplan Buitengebied herziening Juli 2016 een grotere milieuzone toegekend, namelijk 50 meter vanaf de rand van het bestemmingsvlak, tenzij reeds kortere afstanden gelden. Dit is als zodanig verwerkt in de verbeelding van het bestemmingsplan. De omliggende gronden binnen de aanduidingen om het gebouw worden daarmee niet als volwaardig erf aangemerkt bij de woning. Met deze plansystematiek is het niet mogelijk voor het adres Hilakker 10 en 10a om nieuwe bouwwerken op te richten die dichterbij het bedrijf van Hilakker 3 komen, zodat ook de theoretische uitbreidingsmogelijkheden binnen het bestemmingsvlak van Hilakker 3 volledig zijn gerespecteerd. Hiermee wordt gebruik gemaakt van de uitzonderingen die het Besluit omgevingsrecht biedt, zoals verwoord in de Nota van toelichting bij het Bor.² Met de zoneringen is in ruimtelijke zin gemotiveerd waarom het perceel niet als erf qua bouwen gebruikt mag worden en daarom het

¹ Zie bijvoorbeeld AbRS 1 oktober 2008, zaaknummer 200800188/1.

² Stb. 2014, 333. P. 43-45, Stb. 2010, 143 p.134-135, AbRS 14 december 2016, Ecli:NL:RVS;2016:3319.

noodzakelijk is dat er geen bouwmogelijkheden zijn.³ Deze mogelijkheid wordt benoemd bij de wijziging van het Bor die sinds 1 november 2014 in werking is getreden. Dit staat ten dienste van het voorkomen van enige hinder in de bedrijfsvoering en eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf aan de Hilakker 3 te Bakel en voldoet daarmee aan een goede ruimtelijke ordening.

Uit het advies van Hekkelman advocaten & notarissen aan de gemeente Gemert-Bakel, d.d. 13 november 2014 (kenmerk 20141753 – 837869/1 – TL/rw) komt bovenstaande onder punt 1 ook naar voren:

Nu de bestaande afstand tussen een van de dierenverblijven van de veehouderij aan de Hilakker 3 en de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Hilakker 1 minder dan 50 meter bedraagt (en uw gemeente in de geurverordening geen afwijkende vaste afstanden heeft vastgelegd), [...]. Deze veehouderij heeft dus geen uitbreidingsmogelijkheden.

In de ruimtelijke toets is gekeken naar de bestaande emissiepunten. Tevens is rekening gehouden met enige theoretische uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf Hilakker 3 voor zover het gaat om de ruimte die het bestemmingsplan nog biedt, tenzij er eerdere gevoelige objecten / functies aanwezig zijn die maatgevend zijn voor het aspect geur. Zo is bepalend de geurgevoelige / milieugevoelige functies van de woning Hilakker 1, 10 en 10a met eventuele vergunde milieugevoelige functies in bijhorende bouwwerken. Dit brengt met zich mee dat waar de afstand nog wel 50 meter of meer bedroeg, deze afstand in de verbeelding van het bestemmingsplan is verwerkt als milieuzone, zodat voor het bedrijf Hilakker 3 de uitbreidingsmogelijkheden enerzijds al beperkt waren door het aanwezig zijn van vergunde woningen en verblijfsgebouwen en anderzijds deze theoretische ruimte nu anders dan in het voorheen vigerende bestemmingsplan in planologische zin gereserveerd zijn voor de theoretische uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf Hilakker 3 te Bakel. Bij het voorheen vigerende bestemmingsplan waarbinnen de locaties Hilakker 10 en 10a zijn gelegen was er namelijk geen beperking opgenomen om geurgevoelige objecten op te richten, zodat het bedrijf van Hilakker 3 hier last van kon ondervinden. Deze mogelijkheid is met het nu vastgestelde bestemmingsplan weggenomen, zodat het bedrijf aan de Hilakker 3 zijn theoretische bouw- en uitbreidingsmogelijkheden behoudt. Er wordt met “theoretische bouw en uitbreidingsmogelijkheden” bedoeld dat er niet gekeken is naar de economische en juridische beperkingen die vanuit de Verordening ruimte en het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” aan een veehouderij zijn gekoppeld. Daarmee is uitbreiding nagenoeg uitgesloten, maar theoretisch nog wel, maar dan in zeer beperkte omvang mogelijk.

4.1.2 **Achtergrondbelasting**

In 2014 heeft de gemeente de geurgebiedsvisie en –verordening vastgesteld. Hierbij is een analyse gemaakt van de bestaande geursituatie anno 2014. Op dat moment was er al sprake van een aanvaardbaar achtergrondniveau voor geur. Inmiddels is het veebedrijf aan Hilakker 8 gesaneerd en herbestemd na toepassing van Ruimte-voor-Ruimte.

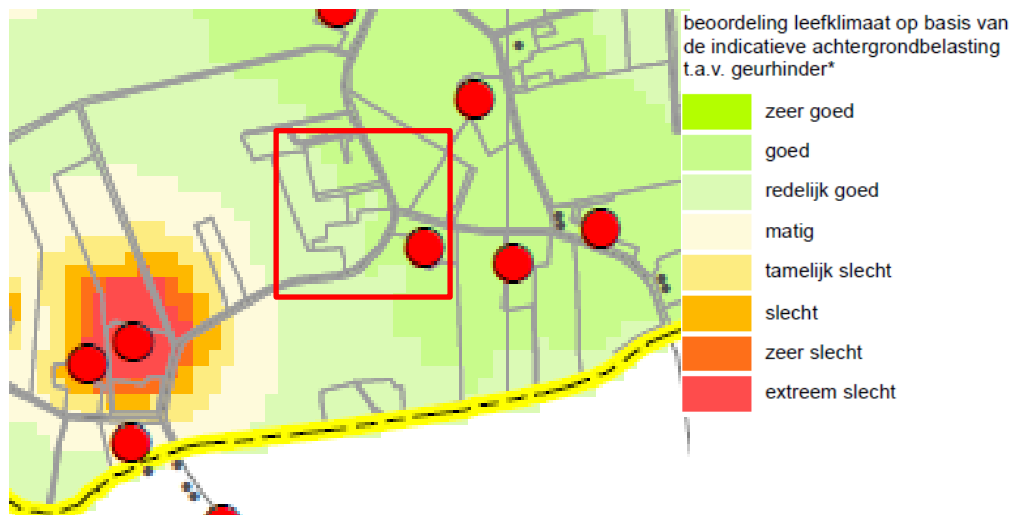
In Figuur 12 is een actueel beeld van de geurbelasting weergegeven. Deze is in 2017 berekend op basis van de vergunde situatie op dat moment. Hilakker 8 is daar geen veehouderij meer. Het leefklimaat op basis van het aspect geur wordt in het plan-MER bij het bestemmingsplan Buitengebied 2017 als ‘redelijk goed’ tot ‘goed’ beoordeeld.

³ AbRS 21 februari 2018, Ecli:NL:RVS:2018:571, r.o. 3.4.2.

Voor het bedrijf aan Hilakker 3 geldt een vaste afstand. Dit bedrijf kan van invloed zijn op de feitelijke achtergrondbelasting. Gezien het feit dat dit bedrijf niet in geurbelasting kan uitbreiden richting de bestaande woningen aan Hilakker 10 en Hilakker 10A, mag worden aangenomen dat zich ten aanzien van deze twee woningen geen overbelaste situatie voordoet of kan voordoen (zie AbRS 24 oktober 2012, zaaknummer 201107891/1/R3).

Tevens wonen de betreffende eigenaren al sinds jaar en dag ter plaatse en hebben deze nooit melding gemaakt van geuroverlast bij enige instantie. Ook niet toen er nog meer veehouderijen in de directe omgeving aanwezig waren.

Voor wat betreft de achtergrondbelasting voor geur is de conclusie dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voor beide woningen binnen het voorliggende plan. Nu het naastgelegen melkveebedrijf aan Hilakker 3 geen extra nieuwe geurbelasting kan veroorzaken door uitbreiding t.o.v. de reeds bestaande, vergunde en in gebruik zijnde woningen Hilakker 10 én Hilakker 10A is ook voor de toekomst een aanvaard geurniveau gegarandeerd.



Figuur 12. Beoordeling leefklimaat o.b.v. achtergrondbelasting geur - huidige vergunde situatie, plan-MER bij bestemmingsplan Buitengebied 2017.

Zie ook bijlage 7.2 voor de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak waarin een aanvaardbare achtergrondbelasting op Hilakker 10 en Hilakker 10A door de Afdeling wordt bevestigd.

4.1.3 **Voorgrondbelasting**

Binnen de gebiedsindeling van de Geurgebiedsvisie en –verordening van de gemeente ligt het plangebied in het zogenaamde ‘verwevingsgebied’. Dit betekent dat de gemeenteraad in z’n algemeenheid stelt dat een bedrijf in dat gebied geen hogere geurbelasting op gevoelige objecten mag veroorzaken dan 14 OU_E.

Het plan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe geurgevoelige objecten, anders dan objecten die feitelijk al aanwezig zijn en als woning gebruikt mogen worden. Daarbij betreft het woningen met bijbehorende bouwwerken die voortkomen uit het saneren van een veehouderij na 19 maart 2000. Daarmee verandert er voor wat betreft de mogelijke belemmering ten aanzien van de veehouderij aan Hilakker 3 voor geur niets aan de situatie: er ontstaan geen nieuwe belemmerende objecten voor het bedrijf die op kortere

afstand liggen dan feitelijk al aanwezige bestaande en vergunde verblijfsobjecten. Hiermee gaat er geen belemmerende werking uit van het plan ten opzichte van bestaande veehouderijen of andere (agrarische) bedrijven.

Zie ook bijlage 7.2 voor de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak waarin de Afdeling bevestigt dat het bedrijf Hilakker 3 niet extra wordt belemmerd ten aanzien van geur uit de dierverblijven door Hilakker 10 en 10A. Nu in het voorliggende bestemmingsplan rekening wordt gehouden met eventuele theoretische uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf Hilakker 3 door een geurzone van 50 meter op te nemen en tevens een verbod op te nemen voor het oprichten van nieuwe bouwwerken voor de adressen Hilakker 10 en 10a, wordt het bedrijf Hilakker 3 niet gehinderd in de bestaande bedrijfsvoering en worden ook theoretische mogelijkheden voor het bedrijf Hilakker 3 volledig beschermd. Het voorheen vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2010" waarin de locatie Hilakker 10 en 10a een agrarische bestemming had, maakte het nog wel mogelijk om milieugevoelige bouwwerken op te richten in de richting van het bedrijf Hilakker 3. Met het voorliggende bestemmingsplan zijn dus anders dan in het voorheen vigerende bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010 extra waarborgen opgenomen ter bescherming van de theoretische uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf aan de Hilakker 3 te Bakel. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande rechten.

4.1.4 *Geur uit voeropslag*

Op 6 juni 2018 heeft de Afdeling in de uitspraak 201704730/1/R2 de aanvaardbaarheid van de beide woningen Hilakker 10 en 10A ten opzichte van het bedrijf Hilakker 3 getoetst. Het betrof in die uitspraak het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad van Gemert-Bakel van 16 maart 2017, waarin de raad het bestemmingsplan "*Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juli 2016*" voor de locaties Hilakker 1, Hilakker 10 en Hilakker 10A vast heeft gesteld (zie ook bijlage 7.2).

In deze uitspraak is de Afdeling helder voor wat betreft de geurbelasting door Hilakker 3 op Hilakker 10. Deze woning voldoet, ook voor wat betreft de geurbelasting als gevolg van de opslag op de kuilvoerplaten aan Hilakker 3.

De afstand van de langgevelboerderij aan Hilakker 10A tot de grens van de bestaande kuilvoerplaten op Hilakker 3 is ongeveer 19 meter, gemeten vanaf het dichtstbijzijnde hoekgevel van de langgevelboerderij. Daarmee is deze afstand kleiner dan 25 meter en wordt niet voldaan aan de afstandsnorm van 25 m, gemeten vanaf de bestaande kuilvoerplaten. Zo constateert de Afdeling.

In het plan zoals de raad in maart 2017 heeft vastgesteld was aan de langgevelboerderij de bestemming 'Wonen' toegekend, waardoor het gebruik voor wonen ter plaatse van de langgevelboerderij was toegestaan. Daarmee voorzag het plan destijds naar oordeel van de Afdeling in een geurgevoelig object op minder dan 25 m van de bestaande kuilvoerplaten.

Het voorliggende plan voorziet daar niet meer in, nu het achterhuis van de langgevelboerderij aan Hilakker 10A slechts gebruikt kan en zal worden voor statische bedrijfsmatige opslag van de in de planregels opgesomde goederen, niet zijnde privéopslag. Ander gebruik is niet toegestaan en ook als strijdig gebruik aangemerkt. De ruimte voor statische opslag maakt dan ook geen onderdeel uit van de woning. Het gebruik als verblijfsruimte is dan ook niet toegestaan en planologisch uitgesloten. In de verbeelding

en regels wordt het gebruik en de functie beperkt tot deze soort van ‘*statische opslag*’. De eigenaren van het pand hebben deze keuze gemaakt nu beiden op leeftijd en met pensioen zijn of op korte termijn zullen gaan en het onderhoud en gebruik van het gehele pand te veel tijd, energie en kosten met zich meebrengt. Voor wat dat betreft is de situatie veranderd en het gebruik anders dan ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan in 2017.

In de verbeelding en de regels van het nu voorliggende bestemmingsplan wordt het gebruik van het achterhuis, het meest oostelijk gelegen deel van de langgevelboerderij (voorheen vergunde dierenverblijf) verder beperkt tot deze statische opslag. Statische opslag moet gezien worden als opslag van goederen en voorwerpen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals stalling van *auto's, boten, caravans, campers, aanhangwagens, tractoren of (agrarische-), (bedrijfs-)machines, oldtimers en daarmee naar aard en soort gelijk te stellen statische goederen*. De opslag, goederen en voorwerpen zijn niet bedoeld voor (detail-) handelsactiviteiten. Er is ter plaatse dan ook geen langdurig menselijk verblijf aanwezig, nodig en ook niet toegestaan op grond van deze aanduiding ‘*statische bedrijfsmatige opslag*’. Met statische opslag wordt er in ieder geval geen ruimte voor menselijk verblijf bedoeld. Hierdoor is er sprake van een niet-milieugevoelig object c.q. functie.

In zoverre is er nu geen sprake meer van een (deel van het) object waarvoor sprake moet zijn van eenzelfde aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er wordt immers niet gewoond en geleefd of anderszins verbleven ter plaatse van het achterhuis. Hiermee wordt tevens ook het bedrijf aan Hilakker 3 niet gehinderd in de bedrijfsvoering en in de uitbreidingsmogelijkheden. De bestaande vergunde woningen liggen buiten de 25 meter zone. Wel ligt de vergunde voormalige agrarische bedrijfswoning Hilakker 1 binnen de 25 meter zone. Deze woning maakt echter geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Gezien de sleufsilos aan de rand van het bouwblok liggen en deze ook niet dichterbij de bestaande woningen en overige gevoelige functies kunnen worden gelegd, wordt het bedrijf ook niet gehinderd door het voorliggende bestemmingsplan op dit aspect.

4.1.5 *Aanvullende overwegingen*

De gemeenteraad is daarnaast van mening dat deze situatie een vanuit historisch perspectief gegroeide en reeds bestaande situatie betreft waarin geen feitelijke verandering plaatsvindt. Het betreft een vergunde situatie van twee woningen. Slechts de bestemming wordt gewijzigd van ‘*Agrarisch bedrijf*’ naar ‘*Wonen*’.

Ook voor de bedrijfsvoering van Hilakker 3 verandert niets door het voorliggende plan. De bestaande bouwwerken worden planologisch vastgelegd zodat ze niet dichterbij kunnen ontstaan richting het plangebied van het bedrijf Hilakker 3. In het hier voorheen vigerende plan was het immers wel mogelijk om gevoelige functies richting het bedrijf van Hilakker 3 op te richten. Dat is nu planologisch uitgesloten. Indien er sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat of hinder voor het bestaande bedrijf of de uitbreidingsbeperkingen zouden bestaan, dan zou dat in de oude planologische situatie ook het geval zijn. Daarvan is de raad echter nooit iets gebleken. Er is geen enkele klacht, melding of anderszins bij de gemeente bekend waaruit een feitelijk onaanvaardbare situatie zou blijken. Het is daarbij tevens de vergunde situatie ter plaatse.

Tevens hebben de huidige eigenaren van de woningen zelf gevraagd om de herbestemming naar ‘*Wonen*’ met het oog op een passende bestemming voor het feitelijke gebruik dat deze partijen zelf voor nu en voor de komende jaren voor ogen

hebben. Wetende dat er op korte afstand een agrarisch bedrijf aanwezig is en voorlopig en wellicht voor altijd aanwezig zal blijven.

De raad is tevens van mening dat het cluster Hilakker gekenmerkt wordt door een typische bebouwing en bebouwingspatroon. De ligging van de woningen en oude boerderijen zoals die in de huidige setting staan past daar bij. Behoud van deze structuur acht de raad van cultuurhistorische waarde (zie ook paragraaf 3.3.2, 3.3.3, 4.11).

4.1.6 **Conclusie**

Gelet op bovenstaande en de feitelijke situatie is de raad van mening dat ter plaatse van de bestaande vergunde (voormalige bedrijfs-)woningen aan Hilakker 10 en Hilakker 10A een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur gegarandeerd is.

Om te voorkomen dat er onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat, is er in de verbeelding een aanduidingsvlak *'milieuzonering – beperking geurhinder'* opgenomen. De zonering vastgesteld rekening houdend met de eventuele theoretische bouw mogelijkheden van nieuwe dierenverblijven, gerekend 50 meter vanaf de bestaande gevoelige functies Hilakker 10 en 10a en op plaatsen waar de 50 meter afstand nog niet beperkt is door vergunde bouwwerken daar is de ruimte gereserveerd vanuit de rand van het bestemmingsvlak Hilakker 3.

Daarnaast moet het achterhuis is voorzien van een specifieke functieaanduiding *'bedrijfsmatige statische opslag'* om het gebruik als opslagruimte voor enkel statische goederen te borgen. Binnen deze aanduidingen wordt het gebruik van deze bebouwing als woon- en leefruimte ten behoeve van de woondoeleinden uitgesloten in de bijbehorende regels. Nu dit "achterhuis" feitelijk geen woonfunctie of –ruimte betreft en ook niet zodanig in gebruik kan worden genomen, kan deze ruimte niet gezien worden als milieugevoelig. Het is immers planologisch uitgesloten dat het als nieuw verblijfsruimte in gebruik kan worden genomen.

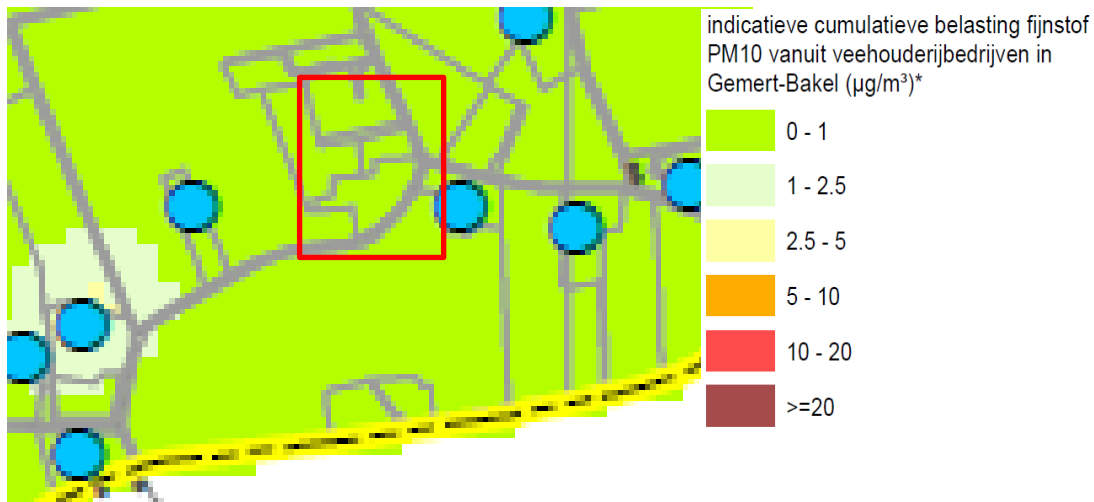
Conclusie het stalgedeelte krijgt de functieaanduiding "bedrijfsmatige statische opslag" waar bij de toegestane goederen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Binnen deze ruimte is verblijfsruimte planologisch uitgesloten.

Aangezien de functie in het achterhuis (dierenverblijf) van de langgevelboerderij reeds beperkt is tot *'bedrijfsmatige statische opslag'* en er geen milieugevoelige functie aanwezig is of kan ontstaan, wordt reeds voldaan aan de minimaal vereiste afstand tot aan de voersilo's.

4.2 **Luchtkwaliteit**

4.2.1 **Kader**

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze *'niet in betekenende mate'* (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.



Figuur 13. Beoordeling leefklimaat o.b.v. achtergrondbelasting fijnstof PM10 - huidige vergunde situatie, plan-MER bij bestemmingsplan Buitengebied 2017.

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen kantoren gelden in de Regeling NIBM de grenzen van enkele honderden woningen. In voorliggende plan gaat het om twee (bestaande) woningen. Het plan draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

Ook ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is het relevant dat het bedrijf aan Hilakker 3 niet meer fijnstofbelasting kan gaan veroorzaken ten opzichte van het reeds overbelaste plangebied. Toename van fijnstofbelasting gaat bij rundveebedrijven veelal gepaard met toename van geur. Zolang dat het geval is mag de milieubelasting door Hilakker 3 niet toenemen, zonder dat er voldaan wordt aan de afstanden / normen die wettelijk zijn vastgelegd. De bestemming van de twee woningen doet daar niets aan af.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen moet ook de luchtkwaliteit ter plaatse van de woningen op een aanvaardbaar niveau liggen. De gemeente Gemert-Bakel hanteert hierbij de landelijke normen. De achtergrondbelasting voor PM10 mag niet hoger zijn dan de wettelijk bepaalde norm van 31,2 jaargemiddelde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$).

In Figuur 13 is te zien dat de achtergrondbelasting voor PM10 (fijnstof) in Gemert-Bakel vrijwel overal voldoet aan de maximale norm van 31,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Slechts in de directe nabijheid van bepaalde veehouderijbedrijven (pluimveebedrijven), wordt het jaargemiddelde overschreden.

4.2.2 **Conclusie**

Het planvoornemen betreft het herbestemmen van twee bestaande vergunde woningen. Hiermee wordt onder de getalsmatige grenzen van de NIBM gebleven. Er is geen sprake van een onevenredige uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen.

Als naar het plangebied Hilakker wordt gekeken, blijkt dat het jaargemiddelde in de gehele omgeving niet hoger is dan 25-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Er wordt ruimschoots voldaan aan de maximaal aanvaardbare achtergrondbelasting voor PM10 (fijnstof).

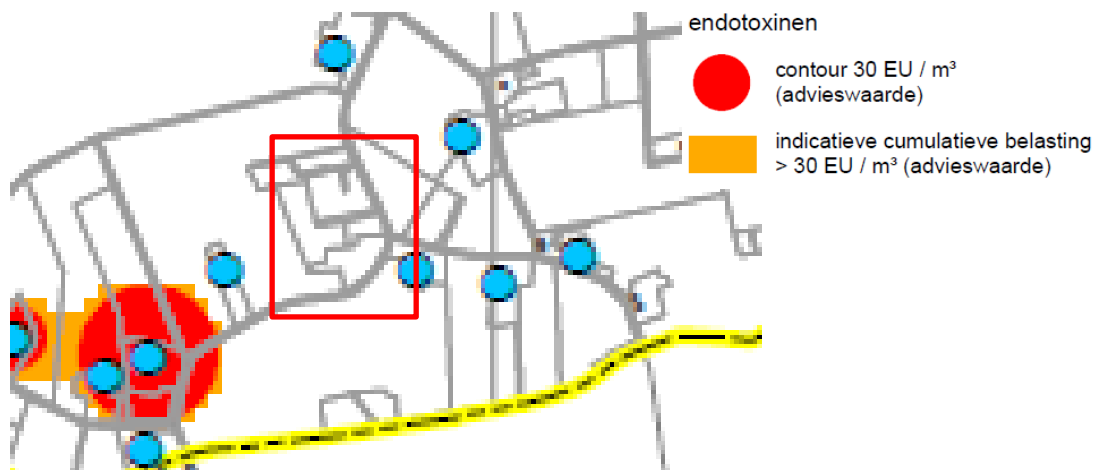
4.3 Gezondheid

4.3.1 Kader voor gezondheid

Er is nog geen duidelijk en wettelijk vastgelegd kader als het om volksgezondheid gaat in de ruimtelijke ordening. Er zijn echter wel indicaties dat bepaalde veehouderijen van invloed zijn op de gezondheid en verhoogde gezondheidsrisico's met zich mee kunnen brengen. Regionaal is in Oost-Brabant door de gemeente afgesproken om het toetsingskader veehouderij en gezondheid toe te passen. Zo ook in Gemert-Bakel.

4.3.2 Gezondheidsrisico's in de omgeving

In het plan-MER bij het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is ook een analyse gemaakt voor het gehele buitengebied voor wat betreft eventuele gezondheidsrisico's als gevolg van Endotoxinen die afkomstig kunnen zijn van veehouderijen. Voor het voorliggende plangebied zijn die risico's nauwelijks aanwezig. De locatie ligt buiten zowel de geadviseerde afstandscontour rondom bijvoorbeeld pluimveehouderijen. Ook is er geen sprake van cumulatie van Endotoxinen door aanwezigheid van meer risicovolle



Figuur 14. Indicatieve gezondheidsrisico's i.v.m. Endotoxinen, huidige vergunde situatie, plan-MER bij bestemmingsplan Buitengebied 2017.

bedrijfstypen.

Figuur 14 geeft hier een beeld van. De raad van Gemert-Bakel heeft in dit kader onder andere de omschakelingsmogelijkheden naar kippenbedrijf uit de rechtsreekse mogelijkheden binnen de regels van het bestemmingsplan Buitengebied gehaald. Met de toepassing van het toetsingskader gezondheid en veehouderij dat de raad heeft ingesteld, is het hiermee niet meer mogelijk dat binnen voorliggende plangebied een te hoog gezondheidsrisico ontstaat. Alle veehouderijlocaties worden wat dat betreft al eerder belemmerd door andere gevoelige functies.

4.3.3 Conclusie

Voor wat betreft gezondheid kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en levert het plan ook geen belemmeringen op voor omliggende bedrijven.

4.4 Geluid

Voor geluid geldt dat niet aan de vaste afstanden uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan als gekeken wordt naar de inrichting Hilakker 3. Het activiteitenbesluit kent immers voor agrarische inrichtingen geen vaste afstanden met betrekking tot geluid. In

2018 is er een geluidsonderzoek⁴ uitgevoerd door de gemeente voor deze inrichting ten aanzien van Hilakker 10 en 10A.

4.4.1 *Geluidsonderzoek 2018*

Het meest recente akoestische onderzoek, in aanvulling tot eerdere onderzoeken en aanvullingen daarop, heeft de gemeente Gemert-Bakel laten uitvoeren met inachtneming van alle overwegingen die de Afdeling in zijn uitspraak (201704730/1/R2, d.d. 6 juni 2018) zijn gedaan. Alle zaken zijn meegenomen om te kunnen beoordelen in hoeverre voorliggend plan voldoet en eventueel kan voldoen aan de gestelde eisen voor wat betreft geluid. De Afdeling heeft in zijn uitspraak gesteld dat voor de woningen aan Hilakker 10 en 10a niet voldoende is onderbouwd, dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook is bij de woning aan Hilakker 10a niet uitgegaan van het juiste toetspunt. Daarnaast werd geconcludeerd dat niet voldoende onderbouwd is dat de inrichting aan Hilakker 3 niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd als gevolg van het plan.

De Omgevingsdienst heeft op verzoek van de gemeente het akoestische onderzoek van 11 januari 2017 aangevuld. Hierbij wordt tevens onderzocht of er maatregelen mogelijk zijn bij de inrichting Hilakker 3, zodat de inrichting zelf ook aan het Activiteitenbesluit gaat voldoen. Gebleken is immers dat deze inrichting, op basis van onder andere de opgegeven bedrijfsactiviteiten niet voldoet aan de gestelde normen. Het akoestische onderzoek is opgenomen in bijlage **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** Hierin zijn de volgende conclusies opgenomen.

1. Situatie zonder maatregelen

Wanneer gekeken wordt naar de huidige situatie zonder maatregelen, uitgaande van de inrichtinghouder aan Hilakker 3 geen maatregelen zal of hoeft te nemen, dan bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bij de oostgevel van de langgevelboerderij aan Hilakker 10A in de dagperiode 58 dB(A). De bedrijfsactiviteiten zijn door de inrichtinghouder opgegeven bij het opstellen van het akoestische rapport van 11 januari 2017. Ter plaatse van de feitelijk vergunde woning in de langgevelboerderij (voorhuis) bedraagt de het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode 52 dB(A). Bij de woning en het bijgebouw aan Hilakker 10 bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de dagperiode ook ten hoogste 52 dB(A). In de avond- en nachtperiode wordt voldaan aan de richtwaarden van de Nota geluid van de gemeente Gemert-Bakel. Het vergunde voorhuis aan Hilakker 10A en de vergunde woning en bijgebouw aan Hilakker 10 voldoen aan de normen.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat voor het opslaggedeelte (achterhuis/ voorheen dierenverblijf) bij de woning Hilakker 10A (oostgevel) een gevelwering van 23 dB(A) gerealiseerd moet worden om binnen dit deel van de langgevelboerderij een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Een dergelijke gevelwering is eenvoudig haalbaar en te realiseren in een bestaand bouwwerk in de praktijk. Tegenwoordig heeft standaard HR⁺⁺ (standaard in de woningbouw) glas al een geluidwering van minimaal 25-30 dB(A). Een normale gemetselde gevelmuur met spouwisolatie gerealiseerd in normale omstandigheden een geluidwering van +- 50-60 dB(A). In het achterhuis zijn enkele kleine geïsoleerde ramen aanwezig. De massief houten staldeuren zijn voorzien van isolatiestrips.

⁴ 'Akoestisch onderzoek industrielawaai t.b.v. herbestemming. Toets Wet ruimtelijke ordening Hilakker 10 en 10A, Bakel', Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, d.d. 30 oktober 2018, nr 253341.

2. Belemmering uitvoeren bedrijfsactiviteiten Hilakker 3

De woning aan Hilakker 1 is maatgevend voor de geluidsbelasting. In principe is deze woning bepalend voor de mogelijkheden van de inrichting. Als gevolg van de door de inrichtinghouder opgegeven bedrijfsactiviteiten (rapport Odzob van 11 januari 2017) wordt niet voldaan aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit. Wat dat betreft kan de inrichting al niet verder uitbreiden met extra bedrijfsactiviteiten.

Indien er maatregelen getroffen worden om te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit, zal er bij de oostgevel van de langgevelboerderij aan Hilakker 10A in de dagperiode een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A) toegestaan moeten worden om de bedrijfsvoering niet te belemmeren. Hierin is te voorzien door de gemeente.

Voor de berekende waarden en (wettelijke) normen wordt verwezen naar het bijgevoegde akoestisch onderzoek uit bijlage **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van deze onderbouwing.

3. Situatie met maatregelen in het kader van een toets aan het Activiteitenbesluit

Bij de toets aan het Activiteitenbesluit hoeft geen rekening gehouden te worden met mobiele bronnen maar enkel met vaste bronnen. De inrichting aan Hilakker 3 moet maatregelen treffen om in de representatieve bedrijfssituatie (RBS) te kunnen voldoen aan het Activiteitenbesluit of de richtwaarden van de "Nota geluid" van de gemeente Gemert-Bakel ter plaatse van de alle bestaande woningen van derden (Hilakker 1, 10 en 10A). Het onderzoek doet hiertoe aanbevelingen.

Bij het uitkuilen van kuilvoer mag er wel sprake zijn van een geringe periode van tractorgebruik voor het snijden van voer. Deze periodes zijn concreet begrensd. En alleen in de dagperiode toegelaten.

Als de voorgestelde maatregelen worden uitgevoerd bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bij de oostgevel van de langgevelboerderij aan Hilakker 10A 50 dB(A) in de dagperiode. Bij de woning (en de vergunde bijbehorende bouwwerken) van Hilakker 10 wordt dan voldaan aan de eisen van het Activiteitenbesluit.

Voor de gevelbelasting van 50 dB(A) in de dagperiode op de oostgevel van de langgevelboerderij hoeven geen maatregelen getroffen te worden om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen binnen de langgevelboerderij (zowel de vergunde woning als het opslaggedeelte). Het Bouwbesluit vereist immers een gevelwering van ten minste 20 dB(A), waarmee het geluidsniveau binnen niet hoger komt dan 30 dB(A).

Om de bedrijfsactiviteiten aan Hilakker 3 niet te belemmeren moet dit langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A) in de dagperiode wel worden toegestaan ter plaatse van de oostgevel van de woning aan Hilakker 10A. Hiervoor moeten maatwerkvoorschriften worden opgesteld door de gemeente. Voor de overige woningen volstaan de normen uit het Activiteitenbesluit, zoals deze nu ook al gelden. De afwijking van de RBS en de incidentele bedrijfssituaties aan Hilakker 3 komen beperkt voor en hoeven in het kader van een goed woon- en leefklimaat niet in beschouwing genomen te worden.

4. Toets woon/leefklimaat

Uitgaande dat er voor een goed woon- en leefklimaat ook rekening gehouden wordt met mobiele bronnen, is hiervoor ook het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de oostgevel van de langgevelboerderij berekend. In de dagperiode bedraagt deze 51 dB(A). In de avond- en nachtperiode en ter plaatse van de woning en het bijgebouw aan Hilakker 10 wordt voldaan aan de eisen van het Activiteitenbesluit.

Ook in deze situatie geldt dat de eisen van het Bouwbesluit (min. gevelwering 20 dB(A)) voldoende zijn om een goed woon- en leefklimaat binnen te kunnen garanderen.

4.4.2 *Wegverkeerslawaai*

Gelet op het feit dat de Hilakker een landbouwweg met beperkte verkeersintensiteit is en met een maximale toegestane snelheid van 60 km/uur, vormt geluid veroorzaakt door wegverkeerslawaai geen belemmering. Hierbij moet worden meegenomen dat de bestaande woningen allemaal reeds vergund zijn en destijds getoetst zijn aan de toenmalige eisen voor wegverkeerslawaai. Er worden met dit plan geen nieuwe gevoelige functies toegevoegd.

4.4.3 *Conclusie*

Gelet op het recente geluidsonderzoek van de Omgevingsdienst, d.d. 30 oktober 2018, kan tot op zekere hoogte een aanvaardbaar danwel goed woon- en leefklimaat worden geborgd. Indien de inrichting aan Hilakker 3 voldoet aan de eisen van het Activiteitenbesluit milieubeheer (en de richtwaarden van de Nota geluid van de gemeente Gemert-Bakel) ter plaatse van de huidige, feitelijke woningen van derden, zal het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de oostgevel van het opslaggedeelte van Hilakker 10a 50 dB(A) bedragen in de dagperiode. Wanneer hierbij ook nog rekening gehouden wordt met mobiele bronnen, die door het Activiteitenbesluit voor agrarische inrichtingen buiten beschouwing mogen worden gelaten maar die voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wel beschouwd moeten worden, dan bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de oostgevel 51 dB(A) in de dagperiode. Op basis van de standardeisen van het Bouwbesluit voor gevelwering wordt dan een goed woon- en leefklimaat geborgd binnen de woning. Indien, worstcase, wordt uitgegaan van de bedrijfsactiviteiten, zoals opgegeven door de inrichtinghouder van Hilakker 3 bij het akoestische onderzoek van 11 januari 2017, dan zal het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bij de oostgevel 58 dB(A) bedragen in de dagperiode. De toelaatbare norm voor een goed woon- en leefklimaat binnen bedraagt 35 dB(A). De gevelwering ter plaatse van het opslaggedeelte dient dan derhalve tenminste 23 dB(A) te bedragen. Deze regeling wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

Om te voorkomen dat er een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat, is er in de verbeelding ook een aanduidingsvlak '*milieuzonering – beperking geluidhinder*' opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn nieuwe geluidsgevoelige objecten en functies niet toegestaan. Deze zonering houdt rekening met de bestaande gevels van de geluidsgevoelige objecten ten opzichte van het bestemmingsvlak bij de inrichting Hilakker 3. Zo is geregeld dat er geen nieuwe gevoelige functies of bebouwing kunnen worden opgericht op een kortere afstand dan de nu bestaande functies.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de inrichting Hilakker 3 in eerste instantie al beperkt wordt door de bestemde woning⁵ aan Hilakker 1. Deze woning is eveneens maatgevend voor de mogelijkheden voor wat betreft de geluidsbelasting door de bedrijfsvoering aan Hilakker 3. Gezien de maatregelen die planologische geregeld worden in het voorliggende plan, wordt voorkomen dat er ten opzichte van de huidige situatie nieuwe gevoelige functies of objecten worden toegevoegd die verder belemmerend kunnen werken ten aanzien van de bedrijfsvoering aan Hilakker 3.

4.5 Externe veiligheid

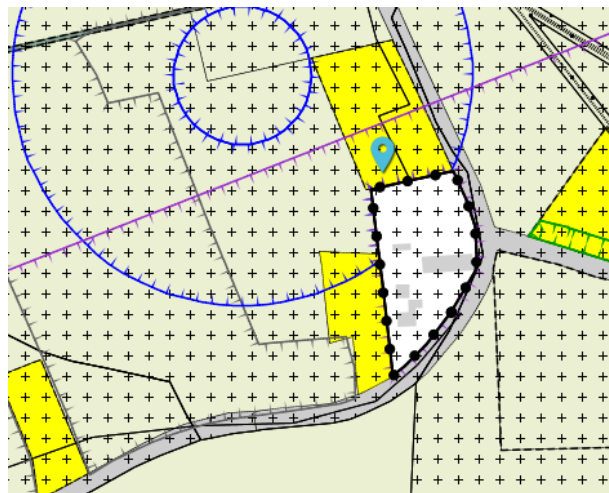
4.5.1 *Beleid*

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

4.5.2 *Plangebied*

Uit de risicokaart blijkt dat er zich in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen bevinden. In het vastgestelde bestemmingsplan "Gemert-Bakel, Buitengebied 2017" zijn de risicobronnen opgenomen in de verbeelding. Ook voorziet dat plan in een algemene verantwoording voor de Externe Veiligheid. Op de uitsnede uit de verbeelding is te zien dat het plangebied wordt overlapt met een 'Veiligheidszone Bevi – 2'. Hiervoor is in het vastgestelde bestemmingsplan het volgende gesteld:



Figuur 15. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Gemert-Bakel, Buitengebied 2017", d.d. 5-7-2018.

In het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn veiligheidszones opgenomen waaraan getoetst moet worden op externe veiligheid wanneer een initiatiefnemer in deze zone een ontwikkeling (realisering van een (beperkt) kwetsbaar object) wil mogelijk maken of uitbreiden.

⁵ Bedrijfswooning betreft een woning in Buitengebied Gemert-Bakel 2010 en bestemmingsplan Buitengebied herziening juli 2016 beide als woning en verblijfsgebied

Geconstateerd wordt dat er binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' geen mogelijkheden zijn om binnen de zonering een (beperkt) kwetsbaar object op te richten. Hiervoor is in alle gevallen de afstand tot het hoofdgebouw te groot. Deze zonering en bijhorende regeling wordt overgenomen voor voorliggende plangebied.

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft de 'Visie externe veiligheid gemeente GemertBakel 2013' vastgesteld. In de visie is hierbij onder andere aangegeven dat risicovolle situaties worden voorkomen en dat bij ruimtelijke ontwikkeling externe veiligheid tijdig wordt betrokken.

Er zijn geen relevante inrichtingen in de buurt van het plangebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen gevaarlijke transportroutes of buisleidingen. Externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

Voor de verdere verantwoording van het groepsrisico verwijzen we naar de verantwoording bij het moederplan "Gemert-Bakel, Buitengebied 2017", bijlage 13 bij de toelichting genaamd 'Groepsrisicoverantwoording bestemmingsplan Buitengebied', d.d. 16 augustus 2018 van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant.

4.5.3 **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 **Verkeer**

Over het algemeen genereert een agrarisch bedrijf meer verkeersbewegingen dan een woning, zeker verkeersbewegingen van zware en grote landbouwvoertuigen. De statische opslag is daarbij tevens een verkeersluwe ontwikkeling zoals gelijkgesteld dan wel minder belastend dan een dierenverblijf. De bestemmingswijziging heeft qua verkeer dan ook een positief effect op de omgeving.

4.6.2 **Parkeren**

Binnen beide woonbestemmingen is ruim voldoende verkeersruimte beschikbaar voor parkeervoorzieningen ten behoeve van de woonfunctie.

4.6.3 **Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 M.e.r. beoordeling

4.7.1 **Beleid**

In gevallen dat een besluit betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. kent de vormvrije m.e.r.-beoordeling in essentie twee mogelijke uitkomsten:

1. het is uitgesloten dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten;

In het tweede geval is tenminste een m.e.r.-beoordeling nodig (bij besluiten) of een m.e.r. noodzakelijk (bij een plan).

Voor elk besluit dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Het voornemen binnen het plangebied komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Beoordeeld moet worden of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten.

4.7.2 Beoordeling voor het plangebied

In deze planologische onderbouwing komt nadrukkelijk naar voren dat de ontwikkeling juist positieve gevolgen heeft voor het milieu. Er is geen verdere m.e.r. beoordeling nodig.

4.7.3 Conclusie

Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.8 Bodemkwaliteit

4.8.1 Beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

4.8.2 Plangebied

De nieuw bestemde maar reeds bestaande woningen zijn in het verleden vergund onder de toen geldende regels. Het plan verandert verder niets aan deze woningen. Omdat het initiatief slechts betrekking heeft op het veranderen van de bestemming 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' vindt er voor wat betreft het aspect bodem geen feitelijke verandering plaats. Voor beide bestaande woningen geldt dat er bij de vergunningverlening een bodemonderzoek is uitgevoerd en gebleken is dat de bodemkwaliteit voldoet aan de geldende eisen. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat dat thans anders zou zijn.

4.8.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9 Water

De nieuw bestemde maar reeds bestaande woningen zijn in het verleden vergund onder de toen geldende regels. Het plan verandert verder niets aan deze woningen. Omdat het initiatief slechts betrekking heeft op het veranderen van de bestemming 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' vindt er voor wat betreft het aspect water geen feitelijke verandering plaats.

4.9.1 Beleid Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW moet in landelijke wet- en

regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

4.9.2 Nationaal Waterplan 2016-2021

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.9.3 Gemeentelijk beleid

Het Gemeentelijk Watertakenplan 2013-2016 vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. Speerpunten in dit plan zijn.

- Voorkomen van wateroverlast/waterhinder;
- Verbetering van de waterkwaliteit;
- Bestrijding van droogte.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente gaat in haar beleid verder dan enkel hydrologisch neutraal ontwikkelen. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Daar heeft zij haar waterbeleid op aangepast.

Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuwe verhard oppervlak kleiner is. De beslisboom over hoe om te gaan met regenwater binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom kan hierbij een handvat zijn. Het plan gaat niet uit van nieuwbouw.

Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 vierkante meter dient nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Voor alle plannen boven de 2000 vierkante meter wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd. Het plan gaat niet uit van nieuwbouw.

Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42.9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. De te realiseren bergings- of infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan globaal berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,0429 meter.

4.9.4 Beleid Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas heeft, in overleg met de gemeenten in haar beheergebied, een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met

water opgesteld. Deze worden toegepast bij het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen, zoals ver- en nieuwbouwplannen. Deze uitgangspunten vormen het vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en gemeente. De initiatiefnemer dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hier invulling aan te geven.

Het waterschap Aa en Maas heeft in het kader van waterbeheer het 'Waterbeheerplan 2016-2021 opgesteld, waarin zij de volgende missie heeft opgenomen: *"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."* De strategie die het Waterbeheerplan 2016-2021 uiteenzet, haakt in op het doorzetten van de lijn uit het beheerplan voor de periode 2010-2015 met nieuwe accenten, het gebiedsgericht werken vanuit een sterke regionale verankering en vanuit de regionale verankering multischalig denken en handelen.

4.9.5 Keur 2015 Waterschap Aa en Maas

De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (o.a. agrariërs en tuinders). De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug. Medewerkers van het waterschap controleren de naleving van de Keur en overtredingen worden bestraft.

In de keur wordt er een algemene (reken)regel voor verhardingstoename van 2.000 t/m 10.000 m² gehanteerd en geldt een vrijstelling voor een verhardingstoename onder de 2.000 m² (zie ook hierna bij de watertoets).

4.9.6 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- a) de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken;
- b) de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Het waterschap Aa en Maas hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

1. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal

in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

3. Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik - infiltratie - buffering -afvoer”

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer” (afgeleid van de trits “vasthouden - bergen - afvoeren”) doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

5. Water als kans

“Water” wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem (“er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur”). Dat is erg jammer, want “water” kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etc.

6. Meervoudig ruimtegebruik

“Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur”. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het “verlies” van m2 als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

7. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

8. Waterschapsbelangen

Er zijn belangen die worden behartigd door het waterschap met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- aanwezigheid en ligging watersysteem
- aanwezigheid en ligging waterkeringen
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Deze belangen spelen op deze locatie geen rol.

Conform de Waterwet is het verboden om zonder vergunning afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen in welke vorm dan ook te lozen in oppervlaktewateren. Verontreinigingen worden zoveel mogelijk voorkomen en aangepakt bij de bron (trits 'schoonhouden, scheiden, zuiveren'). Het waterschap adviseert geen uitlopende bouwstoffen toe te passen die via het afstromend hemelwater het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Dit zal worden toegepast.

4.9.7 Beoordeling voor het plangebied

Met behulp van de website <http://www.dewatertoets.nl> is bekeken of er waterschapsbelangen zijn voor het plan. Dit blijkt niet het geval te zijn.

In en rondom het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en het plangebied valt buiten ruimtelijk begrensde waterbelangen. De toename van verharding in het plangebied is nihil. Binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan kan het '*Agrarisch bedrijf*' volledig worden benut voor bebouwing en verhardingen. Hetzelfde geldt voor de gewenste situatie met twee woonbestemmingen. In dat geval is de bebouwing echter veel strakker begrensd en zal in de praktijk het verharde oppervlak alleen maar minder worden t.o.v. een agrarische bedrijfsfunctie.

In de nieuwe situatie bestaat het verharde oppervlak uit de bebouwing van twee woningen en verharding in de tuinen zoals paden en parkeerplaatsen. Gezien het plan en het landschappelijke inpassingsplan blijft het plan ruim onder de oppervlakte van 2.000 m² waarvoor een vrijstelling geldt voor compensatie. Bij beide woningen wordt het hemelwater op eigen terrein geborgen. De gerenoveerde langgevelboerderij Hilakker 10A is rondom het gebouw geheel voorzien van grintkoffers. Het dakwater wordt daar rechtsreeks opgevangen en vastgehouden. Voor het overige vloeit het hemelwater af op de omliggende gronden.

4.9.8 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.10 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

4.10.1 *Gebiedsbescherming*

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied. Het plangebied ligt op grote afstand van Natura 2000-gebieden.

4.10.2 *Soortenbescherming*

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen altijd, dus ook los van het voorliggende plan, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat zorgplicht nagekomen moet worden. Dan is een project ook uitvoerbaar.

4.10.3 *Beoordeling voor het plangebied*

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van Natura 2000-gebieden. Ook voorziet het plan niet (meer) in concrete bouwingrepen of werken en werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op beschermde soorten. De renovatie van de boerderij aan Hilakker 10A is destijds getoetst op aanwezige soorten. Op dat moment waren er beschermde soorten aanwezig in en rondom de vervallen boerderij. Deze zijn bij de werkzaamheden via concrete maatregelen veilig gesteld. Hierbij is uitvoering gegeven aan de algemene zorgplicht. De gemeente is hierbij betrokken geweest. Het nu voorliggende plan betreft de bestemming van de bestaande bebouwing en zal niet meer tot nieuwe ingrepen zorgen.

4.10.4 *Conclusie*

Het bestemmingsplan is, gezien de hiervoor beschreven aspecten, uitvoerbaar op het gebied van ecologie. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.11 Cultuurhistorie

In juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze vervangt onder andere de Monumentenwet 1988. In de Erfgoedwet worden zes wetten en regelingen gebundeld tot

één wet op het gebied van cultureel erfgoed. Uiteindelijk worden onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de fysieke leefomgeving betreffen, ondergebracht in de Omgevingswet. Vanaf het moment van invoering van de Erfgoedwet tot het moment van invoering van de Omgevingswet zijn deze onderdelen ondergebracht in een overgangsregeling. De Erfgoedwet, de erfgoedverordening van de gemeente en bestemmingsplannen beschrijven vervolgens de procedures.

De aandacht voor cultuurhistorie is ook vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 5 geeft aan dat *'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden'* in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar ook om als inspiratiebron te dienen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. *"Behoud door ontwikkeling"* is hierbij uitgangspunt. Daarom heeft de provincie haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

Het beleid van de gemeente Gemert-Bakel is gebaseerd en afgestemd op de beschreven beleidskaders. In paragraaf 3.3.1 tot en met 3.3.4 is ingegaan op dat beleid. Het voorliggende bestemmingsplan vindt zijn rechtvaardiging mede in verbetering en versterking van de cultuurhistorische waarden; een verwaarloosde waardevolle langgevelboerderij, op een historisch waardevolle plek, is in ere hersteld, inclusief het bijhorende bakhuis, landschappelijke inpassing en herstellen van een deel van de oude akker.

4.11.1 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Planologische regeling en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het herbestemmen van de locaties is in het bestemmingsplan "*Gemert-Bakel, Buitengebied 2010*" en bestemmingsplan "*Gemert-Bakel, Buitengebied, herziening juli 2016*" al opgenomen geweest. In beide procedures is door een en dezelfde belanghebbende beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de laatste uitspraak van de Afdeling heeft de Afdeling alle ingebrachte beroepsgronden behandeld en een duidelijke uitspraak gedaan over eventuele gebreken in het plan. Niet is gebleken dat voorliggende plan per onhaalbaar moet worden geacht. De Afdeling heeft geconcludeerd dat de eerdere plannen ontoereikend waren gemotiveerd.

Voorliggende onderbouwing en bijhorende planologische regeling voorzien in een aanvullende motivatie en aangepaste planologische regeling die aan de laatste uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak tegemoet komen.

Door het opnemen van extra beperkende planologische maatregelen, in de vorm van milieuzoneringen, beperkende gebruiksaanduidingen, bouwkundige vereisten wordt in het huidige plan tegemoet gekomen aan de beroepsgronden die door de Afdeling als ontoereikend gemotiveerd zijn beoordeeld. Hiermee wordt voor een groot deel het maatschappelijke draagvlak voor de herbestemming van de betreffende percelen geborgd.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 *Exploitatie*

Het betreft hier een herbestemming van twee reeds vergunde en bestaande woningen. Er vindt geen concrete ontwikkeling plaats. Er hoeven noch door de gemeente, noch door de belanghebbenden enige financiële investeringen gedaan te worden of voorzieningen getroffen te worden om het plan uit te kunnen voeren. De financiële risico's komen ook geheel voor rekening van de initiatiefnemers. De gemeente heeft ook geen redenen om te twifelen aan de liquide positie van deze partijen.

5.2.2 *Planschade*

Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening ten gevolge van het bestemmingsplan is door de gemeente met initiatiefnemers een planschadeverhaalovereenkomst op grond van 6.24 Wet ruimtelijke ordening gesloten.

6 LITERATUUR EN FIGUREN

6.1 Literatuur

- *Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'*, Gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld d.d. 5 juli 2018, NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-VA01;
- *Cultuurhistorische waardenkaart 2010*, provincie Noord-Brabant, 2010;
- *Structuurvisie Brabant*, provincie Noord-Brabant, 2014;
- *Verordening Ruimte 2014*, geconsolideerde versie juli 2018, provincie Noord-Brabant;
- *Beeldkwaliteitplan buitengebied*, gemeente Gemert-Bakel, 2016;
- *Structuurvisie plus*, gemeente Gemert-Bakel, 2010;
- *Gebiedsvisie Bakel-Zuid*, gemeente Gemert-Bakel, 2010;
- *Gemeentelijke Erfgoedkaart*, gemeente Gemert-Bakel, 2010;
- Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak, Raad van State, herziening bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel, oktober 2010, zaaknummer 201104247/1/R3, d.d. 21 maart 2012;
- Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak, Raad van State, bestemmingsplan "Gemert-Bakel, Buitengebied, herziening juli 2016"
- *'Advies milieusituatie Hilakker e.o.'*, Hekkelman advocaten & notarissen, kenmerk 20141753 – 837869/1 – TL/rw, d.d. 13 november 2014;
- *'Akoestisch onderzoek industrielawaai t.b.v. herbestemming. Toets Wet ruimtelijke ordening Hilakker 10 en 10A, Bakel'*, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, d.d. 30 oktober 2018, nr 253341.;

6.2 Figuren en afbeeldingen

Figuur 1. Luchtfoto Hilakker 10 en 10A en omgeving (bron: Google maps) .**Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Figuur 2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Gemert-Bakel, Buitengebied 2010" ____ 7

Figuur 3. Illustratie situatie Hilakker 10 (links) en 10A (langgevelboerderij rechts). _____ 8

Figuur 4. Foto van zuidgevel langgevelboerderij Hilakker 10A _____ 9

Figuur 5. Illustraties herbouw beeldbepalende pand Hilakker 10A, periode 2007-2010 __ 11

Figuur 6. Uitsnede uit Structurenkaart, Structuurvisie Noord-Brabant (2014) _____ 15

Figuur 7. Uitsnede uit verbeelding Verordening Ruimte 2014, provincie Noord-Brabant _ 16

Figuur 8. Uitsnede uit Structuurvisie+ 2010, gemeente Gemert-Bakel**Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Figuur 9. Kaarten uit gebiedsvisie Bakel-Zuid; Cultuurhistorie, Structuurbeeld en Landschappen _____ 21

Figuur 10. Uitsnede uit het Streefbeeld, gebiedsvisie Bakel-Zuid _____ 22

Figuur 11. Uitsnede zoneringskaart Kampenlandschap met oude akkers, Beeldkwaliteitsplan 2016 _____ 23

Figuur 12. Ontwikkelrichting van bouwperceel langs oude akkers _____ 24

Figuur 13. Landschappelijk inpassingsplan Hilakker 10 en 10A. _____ 26

Figuur 14. Beoordeling leefklimaat o.b.v. achtergrondbelasting geur - huidige vergunde situatie, plan-MER bij bestemmingsplan Buitengebied 2017. _____ 29

Figuur 15. Beoordeling leefklimaat o.b.v. achtergrondbelasting fijnstof PM10 - huidige vergunde situatie, plan-MER bij bestemmingsplan Buitengebied 2017. _____ 33

Figuur 16. Indicatieve gezondheidsrisico's i.v.m. Endotoxinen, huidige vergunde situatie, plan-MER bij bestemmingsplan Buitengebied 2017. _____ 34

Figuur 17. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “*Gemert-Bakel, Buitengebied 2017*”, d.d. 5-7-2018. _____ 38

7 BIJLAGEN

7.1 Bijlage 1 - Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, bestemmingsplan "Gemert-Bakel, Buitengebied 2010, oktober 2010"

Zaaknummer 201104247/1/R3
datum van uitspraak woensdag 21 maart 2012

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

[...]

2. Overwegingen

Het beroep van [appellant sub 1]

[...]

Het beroep van [appellant sub 2]

2.4. Ter zitting heeft [appellant sub 2] zijn beroepsgrond dat de in het plan voorziene woningen op de Hilakker in strijd zijn met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 ingetrokken.

2.5. [appellant sub 2] betoogt dat de wijze waarop de raad de naar voren gebrachte zienswijzen heeft behandeld in strijd is met artikel 3:46 van de Awb. Artikel 3:46 van de Awb verzet zich er niet tegen dat de raad de zienswijzen samengevat weergeeft. Dat niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk is ingegaan, is op zichzelf geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit niet voldoende is gemotiveerd. Niet is gebleken dat bepaalde bezwaren of argumenten niet in de overwegingen zijn betrokken.

2.6. [appellant sub 2], die een agrarisch bedrijf exploiteert op het perceel Hilakker 3, komt in beroep tegen de plandelen met de bestemming 'Wonen' die zien op de percelen Hilakker 1, Hilakker 10A, Hilakker 10 en 12. Volgens hem is de raad ten onrechte van het akoestisch rapport van 31 augustus 2010 uitgegaan, nu dit op verkeerde gegevens is gebaseerd. Zo is volgens [appellant sub 2] uitgegaan van te weinig verkeersbewegingen van en naar de voederkuilen op zijn perceel, aangezien het van en naar de voederkuilen rijden ten onrechte als één verkeersbeweging is aangemerkt. Voorts is in dat onderzoek geen rekening gehouden met de geluidsemissies van het wekelijks overpompen van mest en van de op zijn perceel aanwezige melkkoeling, nu deze ten tijde van de geluidsmetingen niet aanstond.

2.6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het heen- en terugrijden van en naar de voederkuilen dient te worden aangemerkt als één verkeersbeweging. Voorts is de koeling volgens hem in het rapport betrokken bij de beoordeling van de geluidsemissie van het perceel van [appellant sub 2]. Bij het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de bedrijfssituatie zoals door [appellant sub 2] geschetst. Hierbij is door hem kennelijk niet te kennen gegeven dat hij wekelijks mest overpompt, aldus de raad.

2.6.2. Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van het bedrijf van [appellant sub 2] op het beeldbepalende pand op het perceel Hilakker 1. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport van G&O Consult van 31 augustus 2010.

In het rapport is voor het aan- en afrijden naar de voederkuilen per beweging gerekend met vijf minuten bedrijfstijd. Door [appellant sub 2] is niet bestreden dat binnen deze tijd van en naar de voederkuilen kan worden gereden. Of het aan- en afrijden naar de voederkuilen moet worden gezien als één of twee verkeersbewegingen is derhalve niet van belang. Voorts is de melkkoeling in het rapport als puntbron 10 opgenomen. Blijkens paragraaf 5.4 van het rapport zijn de gehanteerde bronvermogens in het rapport afkomstig van het meetarchief van G&O Consult, danwel van bij het bedrijf van [appellant sub 2] uitgevoerde geluidsmetingen. Voor de melkkoeling is in het rapport een bronvermogen van 91 dB(A) gehanteerd. Het betoog dat met de geluidsemissie van de melkkoeling geen rekening is gehouden mist, gelet hierop feitelijke grondslag. Dat deze ten tijde van de metingen uitstond, kan, wat daarvan ook zij, hier niet aan af doen, nu in dat geval een bronvermogen uit het archief van G&O Consult is gehanteerd. [appellant sub 2] heeft niet bestreden dat een bronvermogen van 91 dB(A) voor een melkkoeling juist is.

Ten aanzien van het overpompen van mest overweegt de Afdeling dat met het akoestisch onderzoek een bedrijfssituatie is berekend, zoals die door [appellant sub 2] is weergegeven. [appellant sub 2] heeft niet aannemelijk gemaakt dat hij daarbij ook te kennen heeft gegeven dat het wekelijks overpompen van mest deel uitmaakt van zijn bedrijfssituatie en dat dit daarom ten onrechte niet zou zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Het betoog faalt.

2.7. Voorts betoogt [appellant sub 2] dat het plan in strijd met hetgeen de raad heeft beoogd op het perceel Hilakker 1 in drie in plaats van twee woningen voorziet. De raad stelt in de Nota van zienswijzen weliswaar dat abusievelijk in de plantoelichting staat dat het plan op het perceel Hilakker 1 voorziet in drie woningen, maar dit volgt volgens [appellant sub 2] niet uit hoofdstuk 5 van de toelichting op het vastgestelde plan. Deze is naar aanleiding van zijn zienswijze niet aangepast, waardoor sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding, aldus [appellant sub 2].

2.7.1. De raad stelt dat het plan voorziet in twee woningen op het perceel Hilakker 1. In hoofdstuk 5 van de plantoelichting staat abusievelijk dat het plan voorziet in drie woningen ter plaatse.

2.7.2. Aan het zuidoostelijke bestemmingsvlak op het perceel Hilakker 1 is de bestemming 'Wonen' toegekend. Aan het zuidwestelijke bestemmingsvlak op het perceel is, voor zover hier van belang, de bestemming 'Wonen' en de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bio" toegekend.

Ingevolge artikel 14, lid 14.1, aanhef en onder 2, van de planregels is op de voor 'Wonen' aangewezen gronden per bestemmingsvlak één woning toegestaan. Voor bestemmingsvlakken met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" geldt het daarin aangegeven aantal als het maximum.

2.7.3. Gelet op het voorgaande en het ontbreken van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" op het perceel Hilakker 1 zijn op het perceel ingevolge de planverbeelding en de planregels twee woningen toegestaan. Dat in de plantoelichting staat dat op het perceel drie woningen zijn toegestaan, doet daar niet aan af, nu aan de plantoelichting geen bindende betekenis toekomt.

Het betoog faalt.

2.8. Voorts betoogt [appellant sub 2] ten aanzien van de in het plan voorziene buitengebied in ontwikkeling woning (hierna: BIO-woning) op het perceel Hilakker 1 dat niet wordt voldaan aan de op grond van de gemeentelijke BIO-regeling Bestemmingswinsten gemert-bakel (hierna: BIO-regeling) geldende voorwaarde dat de woning een inhoud van minstens 600 m³ heeft. Deze voorwaarde is ten onrechte niet opgenomen in de planregels, aldus [appellant sub 2].

2.8.1. Ingevolge artikel 14, lid 14.2, aanhef en onder 3, voor zover hier van belang, van de planregels mag op de voor 'Wonen' bestemde gronden worden gebouwd met inachtneming van de regel dat voor de bestemmingsvlakken met de aanduiding "BIO" geen maximale inhoud geldt voor de woning.

2.8.2. In paragraaf 2 van de provinciale beleidsnota buitengebied in ontwikkeling staat dat vanuit het provinciale beleid geen beperkingen worden gesteld aan functies en/of maximaal toelaatbare oppervlakten van BIO-woningen. Van het gemeentebestuur wordt verwacht dat het aangeeft welke functies, en tot welke omvang, het passend vindt binnen de bebouwingsconcentraties.

In de BIO-regeling wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds het bouwen van een woning in het buitengebied met een inhoud van meer dan 600 m³ en anderzijds het toevoegen van een burgerwoning aan een bebouwingscluster in het buitengebied, waarbij geen eisen aan de inhoud zijn gesteld. Blijkens bijlage 5 bij het plan heeft de raad de op de Hilakker voorziene of als zodanig bestemde woningen aangemerkt als een bebouwingscluster in het buitengebied, u sprake is van een historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur aan een kruispunt. Dit standpunt acht de Afdeling niet onredelijk. Gelet hierop heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat voor de BIO-woning op het perceel Hilakker 1 geen voorwaarde in de planregels hoefde te worden opgenomen dat de woning een inhoud van minstens 600 m³ heeft.

Het betoog faalt.

2.9. Voorts betoogt [appellant sub 2] dat de plandelen met de bestemming 'Wonen' die zien op de percelen Hilakker 10A en Hilakker 10 niet in overeenstemming zijn met de in april 2005 verleende milieuvergunning voor een geitenhouderij op het perceel Hilakker 10A (thans: Hilakker 10). Anders dan de raad stelt is volgens [appellant sub 2] geen sprake van het in overeenstemming brengen met de feitelijke situatie.

2.9.1. Door de raad is ter zitting onweersproken gesteld dat de woningen op de percelen Hilakker 10A en Hilakker 10 reeds sinds 1999 als burgerwoning worden gebruikt en sindsdien meerdere malen onder het overgangsrecht zijn gebracht. Gelet hierop faalt het betoog van [appellant sub 2] dat de stelling van de raad dat de plandelen met de bestemming 'Wonen' die zien op de percelen Hilakker 10A en Hilakker 10 niet in overeenstemming zijn met de feitelijke situatie, onjuist is. Voorts overweegt de Afdeling dat met eigenaren van de percelen Hilakker 10A en Hilakker 10, is overeengekomen dat de milieuvergunning voor een geitenhouderij op zijn perceel wordt ingetrokken bij het onherroepelijk worden van het thans voorliggende bestemmingsplan. Door de raad is ter zitting onweersproken gesteld dat het besluit tot intrekking inmiddels is genomen.

Het betoog faalt.

2.10. Ten aanzien van de door [appellant sub 2] gestelde aantasting van zijn vrije uitzicht en woongenot overweegt de Afdeling dat geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht en niet aannemelijk is gemaakt dat ten gevolge van het plan zijn woon- en leefklimaat in zoverre onevenredig wordt aangetast.

Het betoog faalt.

2.11. [appellant sub 2] betoogt dat het plan ten onrechte voorziet in de bouw of het als zodanig bestemmen van burgerwoningen op de percelen Hilakker 1, Hilakker 10A, Hilakker 10 en 12 te Bakel, gemeente gemert-bakel. [appellant sub 2] stelt dat hij gelet op de afstand tussen zijn bedrijf en deze woningen door het plan onevenredig in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt. In dit verband wijst hij erop dat binnen een afstand van 50 m van zijn inrichting, die onder meer bestaat uit een verblijf voor landbouwhuisdieren en een kuilvoeropslag, woningen zullen worden gerealiseerd.

2.11.1. De raad stelt dat op het bedrijf van [appellant sub 2] het Besluit landbouw milieubeheer (hierna: Blm) van toepassing is, zodat bij ruimtelijke ontwikkelingen vanaf de inrichting een afstand van 50 m moet worden aangehouden om het Blm op de inrichting van [appellant sub 2] van toepassing te laten blijven. Een van de panden op het perceel Hilakker 1 valt weliswaar binnen deze afstand van 50 m, maar hierin mogen geen geurgevoelige activiteiten plaatsvinden, aldus de raad. Dit pand zal volgens de raad als woning worden herbouwd op een afstand van meer dan 50 m.

2.11.2. Ingevolge artikel 2, eerste lid, onder a, van het Blm is dit besluit van toepassing op een melkrundveehouderij.

Ingevolge artikel 4, tweede lid, aanhef en onder b, is dit besluit niet van toepassing op een inrichting als bedoeld in artikel 2 waar landbouwhuisdieren worden gehouden die is gelegen op een afstand van minder dan 50 meter van een object categorie III, IV of V.

Ingevolge artikel 1, eerste lid, wordt in dit besluit en de daarop rustende bepalingen verstaan onder object categorie IV, voor zover hier van belang: verspreid liggende niet-agrarische bebouwing.

Ingevolge artikel 5, eerste lid, gelden de voorschriften, bedoeld in de hoofdstukken 1 tot en met 3 van de bijlage, voor degene die de inrichting drijft. Die draagt er zorg voor dat de voorschriften worden nageleefd.

Ingevolge voorschrift 2.3.2 van de bijlage bij het Blm, vindt de opslag van veevoeder in de open lucht plaats op ten minste 25 m afstand van een object categorie I, II, III, IV of V.

2.11.3. De Afdeling overweegt dat voor de vraag of het Blm op een inrichting van toepassing is ingevolge artikel 4, vierde lid, van het Blm de afstanden bedoeld in het tweede en het derde lid, weliswaar worden gemeten vanaf de buitenzijde van een object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf, maar dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel als meetpunt de grens van het bouwvlak van het agrarische bedrijf dient te worden genomen. Binnen het gehele bouwvlak kan immers bedrijfsbebouwing tot stand komen waarin landbouwhuisdieren worden gehouden. Een uitzondering hierop kan slechts worden gemaakt als zeker is dat het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft noch de mogelijkheid om binnen het bouwvlak nieuwe bebouwing voor het houden van landbouwhuisdieren op te richten. In het laatste geval kan gemeten worden vanaf de grens van de bebouwing. Niet kan worden uitgesloten dat op het bouwvlak van [appellant sub 2] bedrijfsbebouwing kan worden opgericht waarin landbouwhuisdieren worden gehouden, op een afstand van minder dan 50 m van op de percelen Hilakker 1, Hilakker 10A en Hilakker 10 toegestane geurgevoelige bebouwing. Niet duidelijk is derhalve of de hiervoor beschreven uitzondering zich voordoet. De raad heeft dit onvoldoende onderzocht. Daarom is ook niet duidelijk of het plan ertoe kan leiden dat het Blm niet meer op de inrichting van [appellant sub 2] van toepassing is.

Wat betreft het perceel Hilakker 12, dat ligt op een afstand van meer dan 50 m vanaf de perceelsgrens van het perceel van [appellant sub 2], staat vast dat op dat perceel geen geurgevoelige bebouwing kan worden opgericht die ligt op een afstand van minder dan 50 m van de grens van het bouwvlak van het agrarische bedrijf.

Voorts heeft de raad niet onderzocht of, gelet op de planologische mogelijkheden tot aanleg van een kuilvoeropslag op het perceel van [appellant sub 2], het plan eraan in de weg staat dat [appellant sub 2] voorschrift 2.3.2 van de bijlage bij het Blm kan naleven.

2.11.4. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover daarbij de plandelen met de bestemming 'Wonen' voor de percelen Hilakker 1, Hilakker 10A en Hilakker 10 zijn vastgesteld, is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

[...]

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep van [appellant sub 1] geheel en het beroep van [appellant sub 2] gedeeltelijk gegrond;

vernietigt het besluit van de raad van de gemeente gemert-bakel van 15 december 2010, kenmerk nr. 118, voor zover het betreft de vaststelling van:

[...]

de plandelen met de bestemming 'Wonen' voor de percelen Hilakker 1, Hilakker 10A en Hilakker 10 te Bakel;

draagt de raad van de gemeente gemert-bakel op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit tot vaststelling van het plan voor het onderdeel genoemd onder II, onder 1, te nemen en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;

[...]

[...]

Aldus vastgesteld door mr. M.A.A. Mondt-Schouten, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.I.Y. Lap, ambtenaar van staat.

w.g. Mondt-Schouten w.g. Lap

lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 21 maart 2012

7.2 Bijlage 2 - Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juli 2016"

Uitspraak 201704730/1/R2
woensdag 6 juni 2018

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:
[appellant], wonend te Bakel, gemeente Gemert-Bakel,
en
de raad van de gemeente Gemert-Bakel, verweerder.

Procesverloop

[...]

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan voorziet in een planologische regeling voor de percelen [locatie 1], [locatie 2] en [locatie 3] in Bakel in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. In het plan is aan deze percelen, die voorheen een agrarische bedrijfsbestemming hadden, een woonbestemming toegekend.

Op het perceel [locatie 1] staan twee gebouwen, te weten een woning en een zogenoemde langgevelboerderij. De woning wordt gebruikt als woonhuis. De langgevelboerderij wordt gebruikt als opslagruimte.

Ter zitting heeft [appellant] verklaard dat zijn beroep niet is gericht tegen de woning op het perceel [locatie 1], maar tegen de langgevelboerderij op dat perceel. Hij vreest dat dat deze langgevelboerderij als gevolg van het plan mag worden gebruikt als woonhuis.

De woning op het perceel [locatie 1] is een voormalige bedrijfswoning behorende bij een varkenshouderij op het perceel. De varkenshouderij is inmiddels beëindigd.

Op het perceel [locatie 2] staat een woning, die wordt gebruikt als woonhuis. De woning is een voormalige bedrijfswoning bij een varkenshouderij op de percelen [locatie 2] en [locatie 3]. Het perceel [locatie 2] met de woning is afgesplitst van het perceel [locatie 3]. De varkenshouderij is inmiddels beëindigd. Er is geen feitelijke binding meer met enig agrarisch bedrijf.

Op het perceel [locatie 3] staat een langgevelboerderij. Dit gebouw wordt gebruikt als woonhuis met opslagruimte. Er vinden geen agrarische activiteiten plaats op het perceel. De varkenshouderij is inmiddels beëindigd.

[appellant] woont en exploiteert een (melk)veehouderij op het perceel [locatie 4]⁶. Hij vreest met name voor een onaanvaardbare beperking in de bedrijfsvoering en de uitbreidingsmogelijkheden voor zijn bedrijf als gevolg van het plan.

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

⁶ Locatie 4 is Hilakker 3

Beroep

[locatie 1]

[...]

[locatie 2] en [locatie 3]

4. [appellant] kan zich niet verenigen met het plan, voor zover het voor het plandeel voor de percelen [locatie 2] en [locatie 3] voorziet in de bestemming 'Wonen'. Hij vreest dat hij daardoor onevenredig wordt beperkt in de bedrijfsvoering en in de uitbreidingsmogelijkheden voor zijn bedrijf.

[appellant] voert aan dat het plan voor deze percelen ten onrechte voorziet in burgerwoningen. Hij stelt dat het plan leidt tot afname van zijn woongenot, nu zijn vrij uitzicht wordt beperkt.

[appellant] wijst er voorts op dat de woningen op de percelen [locatie 2] en [locatie 3] nooit zijn vergund als burgerwoningen. Nu het niet gaat om bestaande burgerwoningen, is het plan volgens [appellant] in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro) vastgesteld, omdat het plan ten onrechte geen motivering bevat met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking. [appellant] betoogt dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat er burgerwoningen worden toegevoegd. Daarnaast is het plan volgens [appellant] ook in strijd met de gemeentelijke Structuurvisie+, omdat er, naar hij stelt, burgerwoningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad terwijl niet is aangetoond dat daaraan behoefte bestaat.

[appellant] betoogt dat als gevolg van het plan ter plaatse van de percelen [locatie 2] en [locatie 3] geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd, voor zover het betreft de aspecten geur en geluid. Hij wijst erop dat de op die percelen voorziene burgerwoningen op kleine afstand tot de kuilvoerplaten op zijn perceel liggen en stelt dat in het plan niet wordt voldaan aan de in het Activiteitenbesluit milieubeheer (hierna: het Activiteitenbesluit) voorgeschreven afstandsnormen.

Beperking vrij uitzicht

4.1. Aan de percelen [locatie 2] en [locatie 3] is de bestemming 'Wonen' toegekend. De op deze percelen bestaande woningen worden als gevolg van het plan niet meer aangemerkt als bedrijfswoningen bij een agrarisch bedrijf, maar als burgerwoningen.

In artikel 4, lid 4.2.2, van de planregels staat dat op de gronden met de bestemming 'Wonen' herbouw of nieuwbouw van een bestaande woning alleen is toegestaan, indien deze plaatsvindt op de bestaande locatie. De woning op het perceel [locatie 3] ligt op ongeveer 70 m van de woning van [appellant]. De woning op het perceel [locatie 2] ligt op ongeveer 90 m van de woning van [appellant].

4.2. Ten aanzien van de door [appellant] gestelde aantasting van zijn vrije uitzicht en woongenot overweegt de Afdeling dat geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Niet aannemelijk is gemaakt dat ten gevolge van het plan het woon- en leefklimaat van [appellant] in zoverre onevenredig wordt aangetast. Hierbij wijst de Afdeling op de afstanden van de woning van [appellant] tot de woningen op de percelen [locatie 2] en [locatie 3] alsook op artikel 4, lid 4.2.2, van de planregels, waaruit volgt dat de woningen bij herbouw of nieuwbouw niet dichterbij de woning van [appellant] mogen worden opgericht.

Het betoog faalt.

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro

4.3. Over het betoog van [appellant] dat het plan in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is vastgesteld nu het, naar hij stelt, voor de percelen [locatie 2] en [locatie 3] voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, overweegt de Afdeling als volgt.

4.4. De raad stelt dat het plan voor de percelen [locatie 2] en [locatie 3] niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Bro, omdat sprake is van reeds bestaande woningen, het aantal woningen niet toeneemt en het gebruik voor wonen wordt voortgezet. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing, aldus de raad.

4.5. De Afdeling ziet zich gesteld voor de vraag of het plan voor de percelen [locatie 2] en [locatie 3] voorziet in een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar overzichtsuitspraak van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, inzake artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, gelden daarbij, voor zover thans van belang, de volgende uitgangspunten.

Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

4.6. Het plan voorziet in in totaal drie woningen, waarvan één woning voor het perceel [locatie 2] en één woning voor [locatie 3]. De Afdeling overweegt dat het plan, gelet op dit aantal voorziene woningen, niet voorziet in een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Hierbij is van belang dat het gaat om reeds bestaande woningen. Nu het plan niet voorziet in een toename van het geringe aantal woningen, is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing.

Het betoog faalt.

Structuurvisie+

4.7. Over het betoog van [appellant] dat het plan in strijd met de Structuurvisie+ voor de gemeente Gemert-Bakel is vastgesteld omdat, naar hij stelt, de woningbehoefte niet is aangetoond, overweegt de Afdeling als volgt. In de Structuurvisie+ staat over de visie op wonen dat de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar moeten worden afgestemd. Hierbij wordt nieuwbouw aangemerkt als aanvullend op de bestaande voorraad. De raad zich heeft terecht op het standpunt gesteld dat het plan, voor zover het betreft de percelen [locatie 2] en [locatie 3], voorziet in reeds bestaande woningen en niet in nieuwbouw. Omdat het plan voor deze percelen niet voorziet in nieuwe woningen, is geen sprake van het aanvullen van de bestaande woningvoorraad. Voor zover [appellant] er van uitgaat dat het plan niet voorziet in de woningbehoefte en vreest voor leegstand van de woningen op de percelen [locatie 2] en [locatie 3], wijst de Afdeling erop dat deze woningen reeds zijn bewoond. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre in strijd is met de Structuurvisie+ is vastgesteld.

Het betoog faalt.

Geur

4.8. Over het betoog van [appellant] dat als gevolg van het plan ter plaatse van de percelen [locatie 2] en [locatie 3] geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd, voor zover het betreft het aspect geur, nu niet wordt voldaan aan de in het Activiteitenbesluit voorgeschreven afstandsnormen, overweegt de Afdeling als volgt.

4.9. De raad is blijkens onderdeel 7 van de ruimtelijke onderbouwing ervan uitgegaan dat op het bedrijf van [appellant] het Activiteitenbesluit van toepassing is, waaruit voor dit geval conform de Wet geurhinder en veehouderij een afstandseis van 50 m van een dierenverblijf tot een geurgevoelig object volgt en een afstandseis van 25 m van de bestaande kuilvoerplaten tot een geurgevoelig object volgt.

4.10. De Afdeling overweegt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel als meetpunt de grens van het bouwvlak van het agrarische bedrijf dient te worden genomen. Binnen het gehele bouwvlak kan immers bedrijfsbebouwing tot stand komen waarin landbouwhuisdieren worden gehouden. Een uitzondering hierop kan slechts worden gemaakt als zeker is dat het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft noch de mogelijkheid om binnen het bouwvlak nieuwe bebouwing voor het houden van landbouwhuisdieren op te richten. In het laatste geval kan gemeten worden vanaf de grens van de bebouwing.

De ruimtelijke onderbouwing vermeldt dat het bedrijf op het perceel [locatie 4], vanwege andere omliggende woningen dan de woningen op de percelen [locatie 2] en [locatie 3], geen uitbreidingsmogelijkheden heeft in de richting van het plangebied. Voorts volgt uit de ruimtelijke onderbouwing dat ter plaatse geen nieuwe bedrijfsbebouwing voor het houden van landbouwhuisdieren mag worden toegevoegd. Gelet hierop wordt de afstand tot een geurgevoelig object gemeten vanaf de grens van de bestaande bedrijfsbebouwing voor het houden van landbouwhuisdieren op het perceel [locatie 4].

4.11. Uit de verbeelding volgt dat de afstand van de woning op het perceel [locatie 2] tot de grens van de bestaande kuilvoerplaten op het perceel [locatie 4] groter is dan 25 m. De afstand van deze woning tot de grens van het bestaande dierenverblijf op het perceel [locatie 4] is groter dan 50 m.

Gelet hierop wordt voor de woning op het perceel [locatie 2] aan evenbedoelde afstandsvereisten van 25 m en 50 m tot een geurgevoelig object voldaan, gemeten vanaf de bestaande kuilvoerplaten en het bestaande dierenverblijf. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat ter plaatse van de woning op het perceel [locatie 2], voor wat betreft het aspect geur, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd en dat [appellant] in zoverre niet in de bedrijfsvoering en in de uitbreidingsmogelijkheden voor zijn bedrijf wordt beperkt als gevolg van het plan. Hierbij is mede van belang dat het plan niet toestaat dat de woning in de richting van het bedrijf van [appellant] wordt verplaatst.

Het betoog faalt.

4.12. Op het perceel [locatie 3] staat een langgevelboerderij. Dit gebouw wordt gebruikt als woning met privé-opslagruimte.

De afstand van de langgevelboerderij tot de grens van het bestaande dierenverblijf op het perceel [locatie 4] is groter dan 50 m.

De afstand van de langgevelboerderij tot de grens van de bestaande kuilvoerplaten op het perceel [locatie 4] is ongeveer 19 m en daarmee kleiner dan 25 m. Dit staat ook in paragraaf 7.1.4 van de ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage 1 bij de plantoelichting is opgenomen.

De Afdeling stelt vast dat voor de langgevelboerderij op het perceel [locatie 3] niet wordt voldaan aan de afstandsnorm van 25 m, gemeten vanaf de bestaande kuilvoerplaten. In het plan is aan de langgevelboerderij de bestemming 'Wonen' toegekend, waardoor het gebruik voor wonen ter plaatse van de langgevelboerderij is toegestaan. Hiermee voorziet het plan in een geurgevoelig object op minder dan 25 m van de bestaande kuilvoerplaten. De raad heeft onvoldoende gemotiveerd dat ter plaatse van de langgevelboerderij op het perceel [locatie 3] een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, voor wat betreft het aspect geur, kan worden gegarandeerd. De omstandigheid dat het deel van de langgevelboerderij, dat het dichtst bij de kuilvoerplaten ligt, feitelijk niet wordt gebruikt als leefruimte, maar als privé-opslagruimte, leidt niet tot een ander oordeel. Hierbij is mede van belang dat de langgevelboerderij als geheel wordt gebruikt voor woondoeleinden. De opslagruimte maakt deel uit van de woning.

Nu in het plan voor de langgevelboerderij op het perceel [locatie 3] niet wordt voldaan aan de geldende afstandsnorm van 25 m, gemeten vanaf de bestaande kuilvoerplaten tot een geurgevoelig object, en het plan niet uitsluit dat de langgevelboerderij als geheel wordt gebruikt voor wonen, heeft de raad voorts onvoldoende onderbouwd dat [appellant] in zoverre niet in de bedrijfsvoering en in de uitbreidingsmogelijkheden voor zijn bedrijf wordt beperkt als gevolg van het plan.

Gelet op het vorenstaande is het plandeel met de bestemming 'Wonen' voor het perceel [locatie 3] in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en berust deze niet op een ingevolge artikel 3:46 van de Awb vereiste deugdelijke motivering.

Het betoog slaagt.

Geluid

4.13. Over het betoog van [appellant] dat als gevolg van het plan ter plaatse van de percelen [locatie 2] en [locatie 3] geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd, voor zover het betreft het aspect geluid, overweegt de Afdeling als volgt.

4.14. Bij de voorbereiding van het plan heeft de raad akoestisch onderzoek laten uitvoeren. De bevindingen hiervan zijn neergelegd in het rapport "Akoestisch onderzoek industrielaawaai ten behoeve van herbesteding" van 11 januari 2017 (hierna: het geluidsrapport), dat als bijlage 2 bij de plantoelichting is opgenomen. Het geluidsrapport vermeldt dat de inrichting van [appellant] onder de regels van het Activiteitenbesluit valt en dat de inrichting moet voldoen aan de grenswaarden voor geluid, als opgenomen in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit.

Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, veroorzaakt door de vast opgestelde installaties en toestellen van de inrichting, mag de geluidbelasting volgens tabel 2.17e van het Activiteitenbesluit niet meer bedragen dan 45, 40 en 35 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode op de gevel van gevoelige gebouwen.

Het geluidsrapport vermeldt dat op de gevel van de woning aan [locatie 2] het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten hoogste 52, 33 en 29 dB(A) bedraagt in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode en ter plaatse van de gevel van de woning aan [locatie 3], zijnde de langgevelboerderij, ten hoogste 52, 34 en 33 dB(A) bedraagt in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Over de woning op het perceel [locatie 2] overweegt de Afdeling als volgt. Uit de meetresultaten volgt dat in de bestaande situatie de bedrijfsvoering van de inrichting op het perceel [locatie 4] leidt tot overschrijding van de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van woning op het perceel [locatie 2] in de dagperiode. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad onvoldoende gemotiveerd dat ter plaatse van de woning op het perceel [locatie 2] een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, voor wat betreft het aspect geluid, kan worden gegarandeerd. Het standpunt van de raad dat het akoestisch klimaat ter plaatse van deze woningen aanvaardbaar is, omdat daar geen sprake is van overschrijding van de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de avond- en nachtperiode, leidt niet tot een ander oordeel. Immers, in de dagperiode worden evenbedoelde geluidsnormen ter plaatse van die woning wel overschreden. De raad heeft voorts onvoldoende onderbouwd dat [appellant] in zoverre niet in de bedrijfsvoering en in de uitbreidingsmogelijkheden voor zijn bedrijf wordt beperkt als gevolg van het plan.

Over de woning op het perceel [locatie 3], zijnde de langgevelboerderij, overweegt de Afdeling als volgt. De Afdeling stelt vast dat bij het akoestisch onderzoek voor deze woning ten onrechte niet is gemeten vanaf de gevel die het dichtst bij de voerkuilplaten ligt, te weten de oostgevel. Deze oostgevel ligt op ongeveer 19 m vanaf de voerkuilplaten. In plaats daarvan is bij het akoestisch onderzoek gemeten vanaf het midden van de zuidgevel van de langgevelboerderij. Dit meetpunt, in het geluidsrapport aangeduid als meetpunt 02, ligt op ongeveer 36 m vanaf de voerkuilplaten. [appellant] heeft er terecht op gewezen dat hierdoor onvoldoende rekening is gehouden met geluid als gevolg van het uit- en inrijden van vrachtwagens van en naar de voerkuilplaten en dat de geluidwaarden op de oostgevel van de langgevelboerderij naar verwachting hoger zullen liggen dan de bij het akoestisch onderzoek gemeten waarden op de zuidgevel ter plaatse van meetpunt 02. Door bij het akoestisch onderzoek voor de woning op het perceel [locatie 3] uit te gaan van een onjuist meetpunt, is dit onderzoek in zoverre onzorgvuldig uitgevoerd. De raad heeft het geluidsrapport in zoverre niet aan het plan ten grondslag mogen leggen. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad onvoldoende onderbouwd dat ter plaatse van de langgevelboerderij op het perceel [locatie 3] een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, voor wat betreft het aspect geluid, kan worden gegarandeerd. De raad heeft voorts onvoldoende onderbouwd dat [appellant] in zoverre niet in de bedrijfsvoering en in de uitbreidingsmogelijkheden voor zijn bedrijf wordt beperkt als gevolg van het plan.

Gelet op het vorenstaande is het plandeel met de bestemming 'Wonen' voor de percelen [locatie 2] en [locatie 3] in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en berust deze niet op een ingevolge artikel 3:46 van de Awb vereiste deugdelijke motivering.

Het betoog slaagt.

Conclusie

5. In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling, gelet op hetgeen onder 4.12 en 4.14 van deze uitspraak is overwogen, aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming 'Wonen' voor de percelen [locatie 2] en [locatie 3], is vastgesteld in strijd met artikel 3:2 en artikel 3:46 van de Awb.

Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre te worden vernietigd.

6. De raad dient op hierna te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep gegrond;

vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Gemert-Bakel van 16 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juli 2016- [locatie 1], [locatie 2] en [locatie 3] Bakel", voor zover het betreft het plandeel met de bestemming 'Wonen' voor de percelen [locatie 2] en [locatie 3];

draagt de raad van de gemeente Gemert-Bakel op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

veroordeelt de raad van de gemeente Gemert-Bakel tot vergoeding van bij [appellant] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.002,00 (zegge: duizendtwee euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

gelast dat de raad van de gemeente Gemert-Bakel aan [appellant] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. G. van der Wiel, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.S.D. Ramrattansing, griffier.

w.g. Van der Wiel w.g. Ramrattansing
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 6 juni 2018

7.3 Bijlage 3 – Landschappelijke kwaliteitsverbetering

- **Sloop en verwijderingsbijdrage**

Het verwijderen van overbodige, landschappelijke storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijk gebied. Tot dit doel worden allereerst alle opstallen verwijderd die niet langer benodigd zijn ofwel afbreuk doen aan de uitstraling van het perceel. Dit betreft de sloop van de voormalige veestal op het terrein en het verwijderen van alle overbodige verhardingen op het perceel. De desbetreffende maatregel vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 11.100.

- **Renovatie cultuurhistorisch waardevol object**

De renovatie van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij en het bijhorende bakhuis (bijgebouw) is hoofdzaak van het plan. Het behouden en restaureren van deze waardevolle boerderij en het saneren van het agrarische bedrijf ter plaatse dragen beide rechtstreeks bij aan de kwaliteit van het landschap. Het belang van het behoud en herstel van deze waardevolle bebouwing mag ook in termen van kwaliteitswinst worden gewaardeerd.

Voor de (extra) investering voor het renoveren van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn geen normbedragen beschikbaar. Hiervoor moet maatwerk worden geleverd. In overleg met de gemeente Gemert-Bakel is een reële kostenberekening gemaakt op grond van de werkelijke kosten voor het renoveren van de langgevelboerderij. Daarnaast is voor de nog uit te voeren renovatie van het bakhuis een kostenraming gemaakt. De renovatiekosten voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing bedraagt € 350.430.

- **Realisatie natuur- en landschapselementen**

De investering die voor de landschappelijke inpassing nodig is, wordt bepaald aan de hand van de systematiek en grondslagen uit het provinciale Groen-blauwe Stimuleringskader Noord-Brabant. Hierin zijn vaste normbedragen opgenomen voor de aanleg van diverse natuur- en landschapselementen.

Uitgangspunt is een reële vergoeding voor de realisatie van natuur- en landschapselementen. De eigenaar mag zelf bepalen of de werkzaamheden uitbesteed of in eigen beheer uitgevoerd worden.

Daarnaast voorziet het plan in het verwijderen van niet passende beplantingen en het herstellen van de openheid en zichtlijnen op de oude (bolle) akker achter het perceel, de Hilakker. Hiervoor moeten diverse, niet inheemse, groenelementen worden verwijderd van het oostelijke deel van het perceel. Het gaat dan om onder meer de niet inheemse laurierkers, diverse coniferen en ook enkele inheemse soorten die hinderlijk in de zichtlijn staan. Op deze plek, ter plaatse van de voormalige veestal, wordt een open weide gerealiseerd met hoogstens incidentele beplanting aan de randen. Deze beplanting dient weg te vallen tegen bebouwing of andere, reeds bestaande, beplanting en uit de zichtlijn vanaf de weg naar de oude (bolle) akker wegblijven. De aanleg- en uitvoeringskosten en de sanerings- en verwijderingskosten voor niet passende beplanting tezamen bedragen € 5.039.

- **Beheer natuur- en landschapselementen**

Het bedrag dat met het onderhoud van de natuur- en landschapselementen gemoeid is, is bepaald aan de hand van de algemeen erkende systematiek en –grondslagen uit het

Groen-blauwe Stimuleringskader Noord-Brabant. Hiervoor worden normbedragen gebruikt die nodig zijn voor het onderhoud van diverse natuur- en landschapselementen.

Uitgangspunt is een reële vergoeding voor het beheer. De eigenaar mag zelf bepalen of de werkzaamheden uitbesteed of in eigen beheer uitgevoerd worden. Het beheer van de natuur- en landschapselementen maf over een periode van maximaal 10 jaar worden opgevoerd als mee te nemen investering. De beheer- en onderhoudskosten bedragen € 10.440.

- **Plankosten**

Binnen het Groen-blauwe Stimuleringskader Noord-Brabant is een normbedrag opgenomen ten aanzien van de plankosten. Hieronder wordt verstaan het opstellen van een landschapsinrichtingsplan en andere administratieve kosten. Dit kan maximaal 20% van de totale uitvoeringskosten aan planvorming bedragen. Deze zijn toegevoegd aan de investering. De plankosten bedragen € 1.238.

Landschappelijk inpassingsplan	nr. op lands.plan				eenheid	aantal	prijs / eenheid	kosten
Saneren ongewenste beplantingen								
Rooien en afvoeren van struwelen, inclusief wortels en stronken	1	ca 3 rijen á 30 m1	X		m1	90	€ 20,00	€ 1.800
Rooien en afvoeren van coniferen, inclusief wortels en stronken	1	ca 1 rij á 30 m1	X		m1	30	€ 15,00	€ 450
Bodemverbetering								
doorspitten, verbeteren, afvoeren en aanvullen bodem tbv beukenhagen		over hele perceel	X		m1	80	€ 5,00	€ 400
doorspitten, verbeteren, afvoeren en aanvullen bodem tbv fruitbomen	3	2,5 m2 / st	X		m2	15	€ 50,00	€ 750
Aanleg en aanplant								
aanplant fruitbomen	3	diverse soorten	X	X	stuks	6	€ 60,62	€ 364
aanplant beukenhaag (4-5 st / m1)	4	130 m1 totaal	X	X	stuks	650	€ 1,58	€ 1.027
aanplant laanbomen	5	3 stuks Lindebomen		X	stuks	3	€ 64,90	€ 195
traditioneel gemengd hof / moestuin	6	div. planten, bloemen, groenten	X		m2	250	€ 1,30	€ 325
Aanleg akkerflora- en faunarand (R4) en bijenrand (R6)	7	rand weide: ca 5 m x 110 m		X	are	5,5	€ 18,60	€ 102
Diverse bosplantsoen		over hele perceel	X	X	stuks	80	€ 2,20	€ 176
Dierenweide	8	totaal kosten, incl hekwerken	X		stuks	1	€ 600	€ 600
Onderhoud (10 jaar)								
fruitbomen	L10A		10	jaar	bm/jr	6	€ 5,34	€ 320
beukenhaag			10	jaar	m1/jr	130	€ 2,80	€ 3.640
laanbomen	L9B		10	jaar	bm/jr	3	€ 7,38	€ 221
akkerflora- en faunarand	R3		10	jaar	are/jr	5,5	€ 9,20	€ 506
bosplantsoen	L1B		10	jaar	are/jr	80	€ 7,19	€ 5.752
plankosten								
subtotaal van maatregelen landschappelijk inpassingsplan, excl onderhoud								€ 6.189
plankosten				20%				€ 1.238
Totale kosten landschappelijk inpassingsplan								
€ 17.866								
Overzicht								
Totale kosten renovatie boerderij Hilakker 10A								€ 350.430
Totale kosten sloop van agrarische voorzieningen								€ 11.100
Totale kosten landschappelijk inpassingsplan								€ 17.866
Totale investering in kwaliteitsverbetering van het landschap								€ 379.396

