

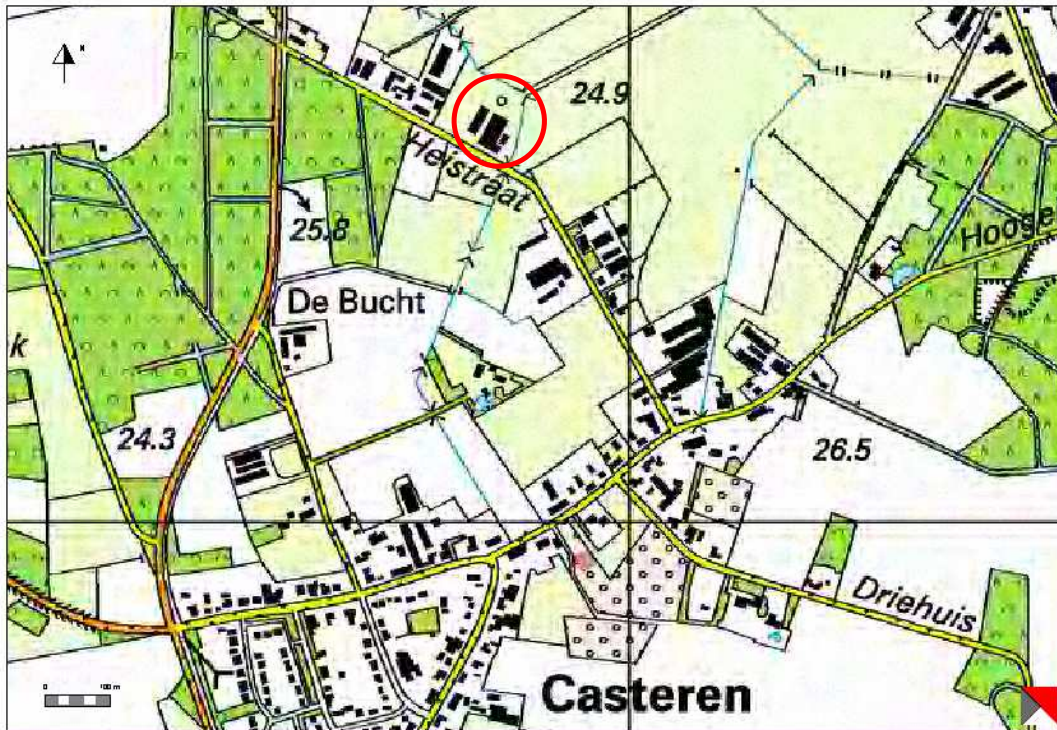
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Splitsing langgevelboerderij

Heistraat 14 te Casteren

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Splitsing langgevelboerderij
Heistraat 14 te Casteren



RLG Atlas 27-1-2009

Opdrachtgever:
Fam. De Punder-Smulders
Heistraat 14
5529 NC Casteren

Opgesteld door:
ZLTO Advies
Postbus 91
5000 MA Tilburg
tel. 013-5836580

drs. H.P.M. Manders
specialist ruimtelijke ordening

29 januari 2009,
5 oktober 2009

inhoudsopgave

1. het initiatief	
1.1 aanleiding	4
1.2 de huidige situatie	5
1.3 het plan	5
1.4 economische uitvoerbaarheid en planschade	7
1.5 gemeentelijke afweging	7
2. het beleidskader	
2.1 Interim Structuurvisie Noord-Brabant	9
2.2 Uitwerkingsplan ZO Brabant	10
2.3 Buitengebied in ontwikkeling	10
2.4 Reconstructieplan	11
2.5 gemeentelijk beleid	12
3. ruimtelijke aspecten	
3.1 natuur en landschap	14
3.2 cultuurhistorie en archeologie	15
3.3 ruimtelijk-functioneel	16
3.4 mobiliteit	16
3.5 technische infrastructuur	16
4. milieu-aspecten	17
5. waterparagraaf	20
6. de afwegingen	23
bijlage 1:	
- advies Waterschap De Dommel	
Losse bijlagen:	
- schetsplan	
- bodemonderzoek (Agro Milieu 2003)	
- akoestisch onderzoek (M&A Milieuadviesbureau, 2009)	
- geuronderzoek (ZLTO Advies, 2009)	

1. Het initiatief

1.1 Aanleiding

Familie De Punder heeft het voornemen om de agrarische bestemming van de locatie Heistraat 14 te Casteren te wijzigen naar een woonbestemming. Tevens wil men de voormalige agrarische bedrijfswooning splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden. Het betreft hier een langgevelboerderij. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Bladel, sectie K, nummer 94.

De gemeente Bladel heeft te kennen gegeven om medewerking te verlenen aan het plan, als onderdeel van de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Hiervoor dient een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd te worden door de aanvrager. Hierin dient de afweging gemaakt te worden waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden.

Figuur: situering Heistraat 14 te Casteren



1.2 de huidige situatie

Ruimtelijk:

De locatie is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Bladel, aan de Heistraat 14 te Casteren. Hier bevindt zich het voormalige agrarische bedrijf van De Punder dat hier van oudsher gevestigd is. Tot 2001 is hier een melkveebedrijf gevestigd geweest. De volgende bebouwing is er in de huidige situatie nog aanwezig:

- een bedrijfswoning met een oppervlak van 232 m² en een inhoud van 1270 m³.
- een schuur van circa 220 m²
- werktuigenloods van circa 220 m²
- garage van 60 m².

Verder is er nog een mestsilo en een voerplaat aanwezig die resteren voor hobbymatig gebruik. Deze zullen uiteindelijk niet gehandhaafd blijven. De bedrijfswoning is in 2004 herbouwd als vervangende nieuwbouw van een langgevelboerderij die oorspronkelijk uit 1930 stamt.

Een groot deel van de bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt. Dit betreft:

- de ligboxenstal van circa 520 m²
- loods van circa 230 m²
- voerplaten/sleufsilo's van circa 800 m².

De locatie wordt ontsloten via de Heistraat, dit is een lokale ontsluitingsweg.

Functioneel:

Op de locatie is tot 2001 een agrarisch bedrijf actief geweest in de vorm van een melkveehouderij. Door het bedrijf wordt 14 hectare grond bewerkt voor maïs en gras. Ook worden hobbymatig nog schapen gehouden.

1.3 het plan

Het initiatief:

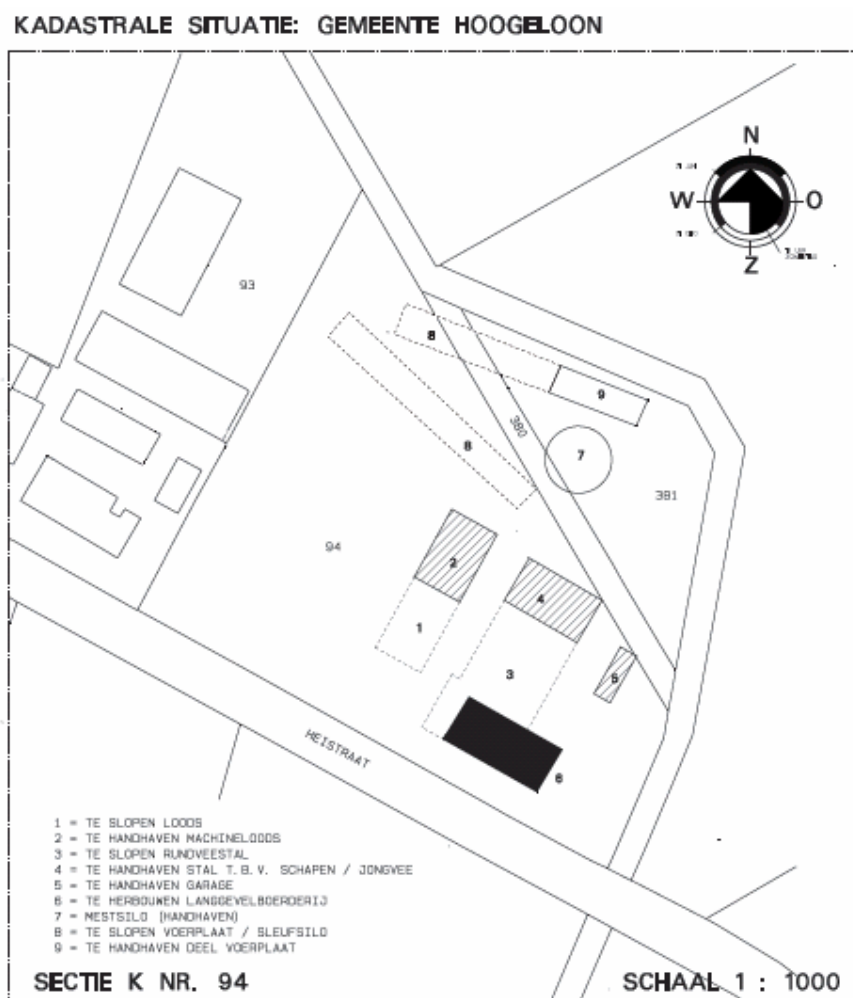
De locatie is momenteel bestemd als agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijfsfunctie is feitelijk beëindigd. De familie heeft het voornemen om de langgevelboerderij te splitsen in twee woningen en een deel van de bedrijfsgebouwen gedeeltelijk en tijdelijk te behouden. Dit plan past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan aangezien er geen regeling is opgenomen die voorziet in het splitsen van bedrijfswoningen in twee woningen én het behoud van meer dan 200 m² aan bijgebouwen per woning. De gemeente heeft zich bereid verklaard om medewerking te verlenen aan het plan. Dit als onderdeel van de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Ruimtelijk:

Het plan voorziet in de functiewijziging van agrarisch naar wonen. De voormalige boerderijwoning wordt bouwkundig gesplitst in twee zelfstandige wooneenheden. Als bijlage is opgenomen een schetsplan voor de splitsing van de langgevelboerderij. De karakteristiek van de boerderijwoning als langgevelboerderij blijft behouden. De inhoud van deze woning is circa 1270 m³. Splitsing van de boerderij leidt tot twee woningen met een inhoud van ruim 600 m³ per woning. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om met gebruikmaking van de sloopbonus regeling een grotere inhoud toe te staan dan de 600 m³ die het bestemmingsplan mogelijk maakt. In het vigerende bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen die verruiming van de inhoud tot maximaal 750 m³ per woning mogelijk maakt.

De bedrijfsbebouwing is grotendeels al gesloopt (circa 1500 m²). Een gedeelte van de (herbouwde) ligboxenstal blijft behouden voor de hobbymatige agrarische activiteiten (schapen, akkerbouw). Deze schuur heeft een oppervlakte van circa 220 m². Ook de werktuigenloods van 220 m² (stalling van tractoren en materieel) blijft voorlopig behouden. Afbreken van dit gebouw zou leiden tot onnodige kapitaalvernietiging en deze wordt door de eigenaar nog gebruikt voor het hobbymatig opknappen van oude tractoren. Met de gemeente wordt een overeenkomst afgesloten over de continuering van het gebruik van deze loods voor een periode van 5 jaar. Het totaal aan bijgebouwen zou anders groter worden dan de maximaal toegestane 90 m² per woning. Ook na toepassing van de sloopbonus regeling mag er niet meer dan 200 m² per woning aan bijgebouwen zijn in de nieuwe situatie. De gemeente is van oordeel dat er een overgangsregeling van toepassing kan zijn.

Figuur: nieuwe situatie Heistraat 14



Functioneel:

De agrarische functie van het perceel komt te vervallen en wordt omgezet in een woonfunctie ten behoeve van de splitsing van de langgevelboerderij in twee zelfstandige wooneenheden. Hobbymatig agrarisch gebruik in de vorm van schapen en akkerbouw wordt gecontinueerd. Deze activiteiten zijn kleinschalig van aard en niet bedrijfsmatig. De combinatie van activiteiten valt binnen de AmvB Landbouw en is niet vergunningplichtig in het kader van de Wet milieubeheer.

1.4 economische uitvoerbaarheid en planschade

Het plan wordt op particuliere basis door initiatiefnemer uitgevoerd. Voor de gemeente zijn er geen kosten aan verbonden.

Gezien de aard en omvang van het plan kan op voorhand gesteld worden dat er geen aanleiding aanwezig is om te veronderstellen dat eventuele verzoeken om vergoeding voor planschade succesvol zullen zijn. Er vindt een extensivering van gebruik plaats (wonen in plaats van een veehouderij) die niet leidt tot planologische beperkingen voor omwonenden of agrarisch bedrijven.

Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt een planschade verhaalovereenkomst afgesloten waarbij initiatiefnemer zich borg stelt voor eventuele planschade.



figuur: te splitsen langgevelboerderij Heistraat 14 Casteren

1.5 Gemeentelijke afweging

De gemeente Bladel is, in afwijking van het gangbare beleid om alleen boerderijen met cultuurhistorische waarde te splitsen, voornemens om medewerking te verlenen aan het splitsen van de langgevelboerderij aan de Heistraat 14 in Casteren. De gemeente heeft daarvoor in dit concrete geval de volgende overwegingen:

- er is sprake van een voor de streek karakteristieke bebouwing. Het betreft namelijk een herbouwde jaren dertig langgevelboerderij. Dit boerderijtype is kenmerkend voor dit deel van Brabant. Bij de herbouw in 2004 zijn typerende bebouwingskenmerken als bouwmassa, gevelindeling en details gerespecteerd (zoals raamindeling, luiken e.d.) en teruggebracht.
- met het plan wordt een grote kwaliteitswinst geboekt. Deze kwaliteitswinst wordt geboekt door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Deze sloop heeft al deels plaatsgevonden en zal nog plaatsvinden. Hierover zijn met de gemeente afspraken gemaakt. Met de sloop wordt verrommeling van het buitengebied tegen gegaan en de kwaliteit van het buitengebied vergroot.

- Omdat de woning behoorlijk fors is (circa 1270 m³), is er voor gekozen om deze te splitsen om op die manier mede de kosten van sloop te ondervangen en de gewenste ruimtelijke kwaliteitswinst te kunnen realiseren.
- het plan leidt niet tot belemmeringen of beperkingen voor andere functies in de omgeving en past stedenbouwkundig en landschappelijk gezien in de omgeving.

De gemeente Bladel is dan ook van oordeel dat gelet op de ruimtelijke kwaliteitswinst die met het plan behaald wordt, in dit specifieke geval de splitsing van de boerderij aanvaardbaar is ondanks het ontbreken van een specifieke cultuurhistorische waarde.

2. Het beleidskader

2.1 Interim Structuurvisie Noord-Brabant 2008 en Paraplunota Ruimtelijke ordening:

In de ruimtelijke hoofdstructuur van Brabant in de Interim Structuurvisie Noord-Brabant 2008 is de locatie gesitueerd binnen de Agrarische Hoofdstructuur Landschap. Ten westen van de locatie ligt de Groene Hoofdstructuur (natuurparel Groote Beerze). In de Paraplunota is het perceel gelegen in de AHS Landschap, RNLE landschapsdeel.

Figuur: ruimtelijke hoofdstructuur Interim Structuurvisie Noord-Brabant 2008



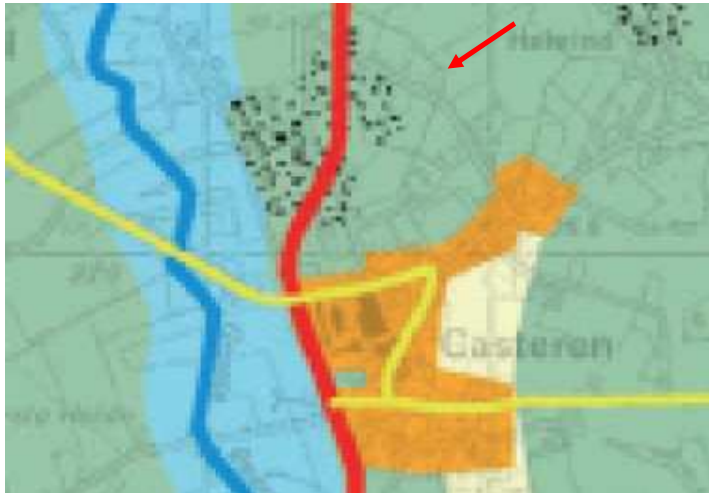
Het plan ziet feitelijk op de toevoeging van twee burgerwoningen in het buitengebied. In de Paraplunota Ruimtelijke ordening is het beleid opgenomen voor nieuwe burgerwoningen in het buitengebied (hoofdstuk 4.12). In principe zijn in het buitengebied geen nieuwe burgerwoningen toegestaan. Uitzondering op deze regel is de toevoeging van burgerwoningen door bouwkundige aanpassingen van bestaande boerderijgebouwen, omdat dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen (langgevelboerderij). Hierbij geldt als voorwaarde dat de bijbehorende bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Ook moet rekening worden gehouden de Wet geurhinder veehouderijen. De toevoeging van burgerwoningen dient te worden gerealiseerd binnen de toegestane woningbouwaantallen.

Toetsing van het plan aan het provinciale ruimtelijke beleid:

- het plan past binnen dit beleid aangezien er sprake is van het toevoegen van een burgerwoning door een bouwkundige aanpassing van een bestaand boerderijgebouw. Het gaat hier om een langgevelboerderij die gesplitst wordt in twee wooneenheden. Deze langgevelboerderij heeft weliswaar geen specifieke cultuurhistorische waarde, maar is na de herbouw in de oorspronkelijke stijl aan te merken als voor de streek karakteristieke bebouwing.
- Voor wat betreft de voorwaarde dat de bijbehorende bedrijfsgebouwen gesloopt dienen te worden, wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt hieromtrent in paragraaf 2.4. In het verleden heeft reeds sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden (circa 1500 m²).
- De nieuwe woning leidt niet tot beperkingen voor omliggende agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder veehouderijen. De boerderijwoning maakte namelijk deel uit van een veehouderij op of na 19 maart 2000. Daarmee kan volstaan worden met een afstand van 50 meter tot andere veehouderijen om deze niet te belemmeren in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Aan deze afstand wordt voldaan (zie paragraaf 4.2)
- De nieuwe woning wordt opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

2.2 Uitwerkingsplan Regionaal Structuurplan Zuidoost Brabant

In deze streekplanuitwerking (2005) zijn de volgende zaken van belang voor het initiatief voor de splitsing van de boerderijwoning. Binnen het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is de locatie aangemerkt als onderdeel van het landschappelijk raamwerk. Het beleid is hier gericht op beheer van het landschap.



figuur: uitsnede plankaart Uitwerkingsplan

Prioriteit van het beleid ligt bij inbreiden, herstructureren en intensiveren van het bestaande bebouwde gebied. Hiervan kan pas afgeweken worden als er geen reële mogelijkheden meer zijn binnen het bestaande gebied. Bovendien ligt er de taakstelling om minimaal 50% van de nieuwbouw te realiseren binnen bestaand bebouwd gebied. In dit geval is sprake van herbestemming van bestaande bebouwing, die cultuurhistorisch van belang is vanwege haar verschijningsvorm als langgevelboerderij. Ondanks dat de herbouwde boerderij uit 2004 geen specifieke cultuurhistorische waarde bezit, is deze in haar verschijningsvorm karakteristiek voor de streek. Ruimtelijk is de toevoeging van twee woningen niet van betekenis aangezien dit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing.

2.3 Buitengebied in Ontwikkeling

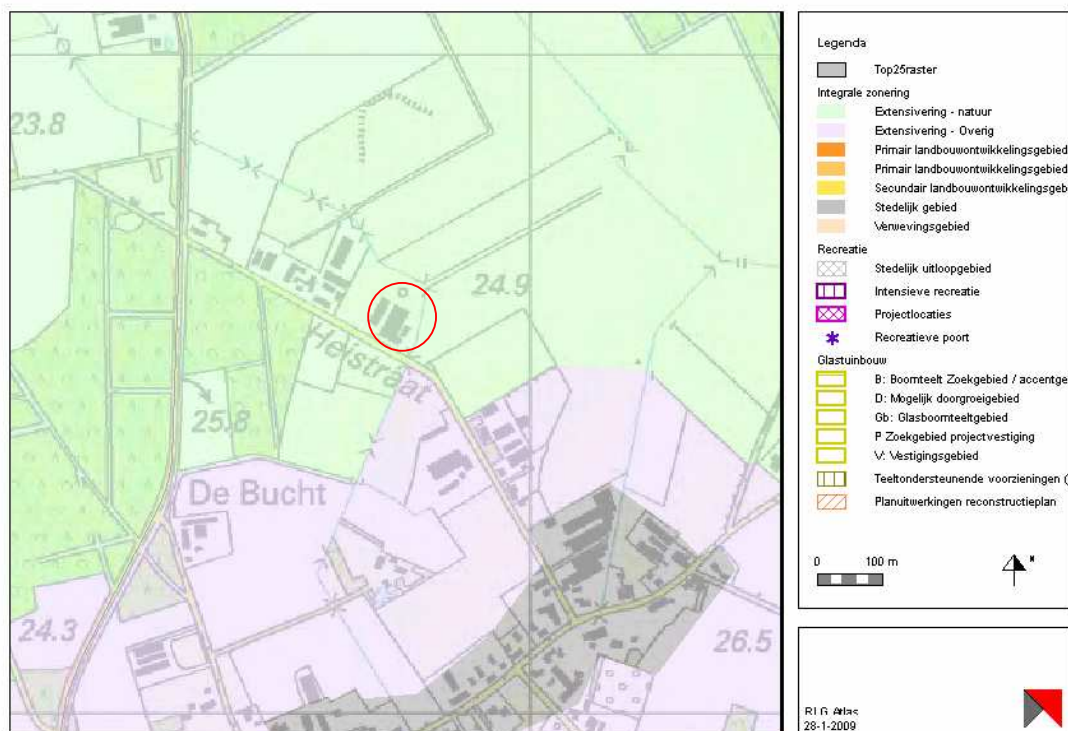
Door GS van Brabant is op 20 juli 2004 de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) vastgesteld. In deze beleidsnota geeft de provincie haar visie op de mogelijkheden voor verbreding en hergebruik bij agrarische bedrijven in het buitengebied. Een van de onderdelen hierin is de hergebruiksmogelijkheden van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Voor dergelijke gebouwen wil de provincie afwijken van het beleid om geen nieuwe burgerwoningen toe te staan in het buitengebied, in de gebieden buiten de begrensde bebouwingsconcentraties. Als de bebouwing zich qua omvang leent voor splitsing en behoud van de kenmerkende bebouwing anderszins niet haalbaar is, is splitsing in twee woningen overweegbaar. Voorwaarde is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt en er geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische kwaliteit van de bebouwing. Met het voorliggende plan wordt aangesloten op het provinciale beleid, aangezien het gaat om de splitsing van een voor de streek kenmerkende langgevelboerderij. De verschijningsvorm van de langgevelboerderij blijft ook na splitsing behouden. Hoewel er

geen sprake is van een specifieke cultuurhistorische waarde van het pand, namelijk herbouwd in 2004, wordt er door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een flinke bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. In hoofdstuk 4 (milieu) wordt nader ingegaan op de effecten van de splitsing qua geur. Hieruit blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. Ook vormt de splitsing geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

2.4 Reconstructieplan Beerze Reusel

In het kader van het reconstructieproces heeft er een integrale zoneringsplan plaatsgevonden in het buitengebied. Daarbij is er sprake van een driedeling van het buitengebied: extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. De omgeving van het bedrijf is in het Reconstructieplan Beerze Reusel (2005) aangeduid als extensiveringsgebied natuur. In dergelijke gebieden is het beleid gericht op de afbouw van intensieve veehouderijen. De splitsing van de boerderijwoning in twee wooneenheden heeft geen consequenties voor de reconstructiedoelstellingen.

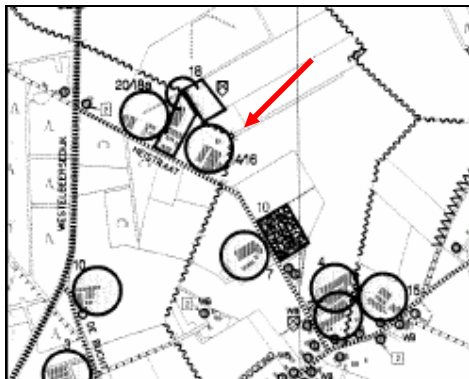
figuur: Reconstructieplan Beerze Reusel, plankaart 2 integrale zoneringsplan



2.5 Gemeentelijk beleid

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Bladel 1998 van de gemeente Bladel van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 26-96-2002, gedeeltelijk goedgekeurd door GS d.d. 31-5-2003). In het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Deze landschappelijke waarden in agrarisch gebied bestaan uit: 'visueel-ruimtelijk waardevol: beslotenheid/bosrandzone'. De locatie is voorzien van de detailbestemming 'agrarische bedrijven' met een globaal bouwblok. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf, en mag binnen het bestemmingsvlak gebouwd worden ten dienste van het ter plaatse uitgeoefende bedrijf.

Figuur: uitsnede BP Buitengebied Bladel 1998



In het bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.2.8) om de beoogde splitsing van de boerderij mogelijk te maken en hierin twee woningen te realiseren in geval van het beëindigen van het agrarische bedrijf. Hiervoor gelden (samengevat) de volgende voorwaarden:

- splitsing is slechts toegelaten indien dit noodzakelijk is voor het behoud van de cultuurhistorische waarden: formeel is er geen sprake van een gebouw met cultuurhistorische waarde. Er is wel sprake van een voor de streek karakteristieke bebouwing. Het betreft namelijk een herbouwde jaren dertig langgevelboerderij. Dit boerderijtype is kenmerkend voor dit deel van Brabant. Bij de herbouw in 2004 zijn typerende bebouwingskenmerken als bouwmassa, gevelindeling en details gerespecteerd (zoals raamindeling, luiken e.d.) en teruggebracht. Dit, in combinatie met de ruimtelijke kwaliteitswinst door sloop, is voor de gemeente aanleiding om in dit specifieke geval medewerking te verlenen aan de splitsing van deze boerderij.
- goede landschappelijke inpassing: door de sloop van het merendeel van de bedrijfsbebouwing vindt er een landschappelijke verbetering plaats. De zorg voor een goede landschappelijke inpassing wordt verder geregeld via de overeenkomst met de gemeente;
- geen vergroting van de woning en behoud van het agrarisch voorkomen: het bestaande bouwlichaam blijft gehandhaafd, zowel qua omvang als verschijningsvorm;
- een minimale inhoud van 350 m³ per woning: de boerderij is ruim 1200 m³ groot en de woningen krijgen ieder een inhoud van circa 600 m³;
- sloop van bedrijfsbebouwing, waarna per woning 90 m² aan bijgebouwen mag resteren. Daarnaast kunnen B & W vrijstelling verlenen bij vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen bij woningen tot een maximum van 200 m². Ook is er een sloop-bonus regeling opgenomen in het bestemmingsplan die het mogelijk maakt om meer dan de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen per woning toe te staan (20% van de gesloopte oppervlakte boven het toegestane maximum aan

- bijgebouwen tot een maximum van 200 m² per woning). Een dergelijke regeling wordt naar verwachting ook opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, zo is te lezen in de Nota van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Deze nota is vastgesteld in oktober 2008;
- geen milieuhygiënische bezwaren: hiervan is geen sprake zo blijkt uit hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing;
 - geen belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven: hiervan is geen sprake zo blijkt uit hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing;
 - er voldaan wordt aan de eisen van de Wet geluidhinder: er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de toegestane geluidbelasting, via een ontheffing hogere grenswaarde.

De gemeente heeft bij brief van 14 oktober 2008 (verzonden 16 oktober, kenmerk VR2008.2557) aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de woningsplitsing. Met gebruikmaking van de sloopbonus regeling mag het verbouwde deel van de voormalige rundveestal behouden blijven (circa 220 m²). Voorwaarde is dat de werktuigenloods gesloopt zal worden. De gemeente heeft aangegeven om in een overeenkomst afspraken te willen maken met de familie De Punder dat de werktuigenloods nog 5 jaar gehandhaafd mag blijven voor de hobbymatige uitoefening van het opknappen van oude tractoren. Dit als bestuurlijk standpunt en in afwijking van de reguliere regeling voor boerderijsplitsing in het bestemmingsplan.

De gemeente beschikt over een Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling en bebouwingsconcentraties. De locatie ligt juist buiten de nader begrensde bebouwingsconcentratie ten noorden van Casteren. In deze gebieden komen verruimde hergebruiksmogelijkheden voor stoppende agrarische bedrijven in het kader van het BIO beleid (zie paragraaf 2.3). De boerderijsplitsing leidt niet tot beperkingen in dit gebied.

3. Ruimtelijke aspecten

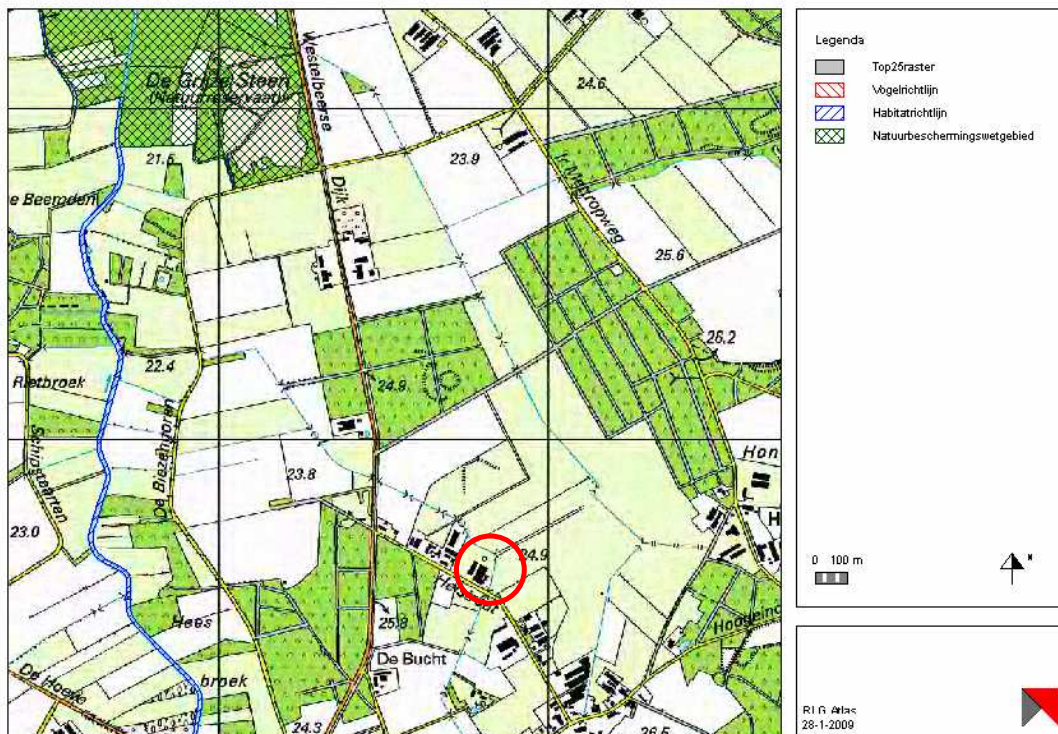
3.1 Natuur en landschap:

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich kleinere boseenheden. Deze behoren tot de Groene Hoofdstructuur en de Ecologische Hoofdstructuur. In de directe omgeving bevinden zich de volgende Natura2000 gebieden die vallen onder de bescherming van de Natuurbeschermingswet:

- beekdal Grote Beerze, ten westen op een afstand van circa 1000 meter;
- Neterselse Heide en natuurbeschermingsgebied De Grijze Steen, ten noorden op een afstand van circa 1500 meter.

Gezien de afstand van de locatie tot deze gebieden en het kleinschalige karakter van de ruimtelijke ontwikkeling, kan gesteld worden dat er als gevolg van het plan geen significante effecten optreden op de beschermde gebieden.

Figuur: ligging plangebied t.o.v. beschermde natuurgebieden



Voor wat betreft de soortenbescherming op grond van de Flora en Faunawet, kan gesteld worden dat het plan geen effecten heeft op beschermde soorten. De ingreep heeft betrekking op de interne verbouwing van de bestaande boerderijwoning. Deze woning is in 2004 gebouwd en volledig geïsoleerd. Er wordt geen bebouwing gesloopt of beplanting verwijderd. Op grond hiervan kan gesteld worden dat er geen significante effecten optreden op beschermde soorten zoals vleermuizen en broedvogels.

Landschappelijk wordt de omgeving getypeerd als een zandontginning (dekzandvlakte). Door de kleine boseenheden heeft de omgeving een besloten karakter. Met de instandhouding van de boerderijwoning wordt bijgedragen aan het behoud van het oorspronkelijke karakter van het agrarische cultuurlandschap. De langgevelboerderij en de resterende (voormalige) bedrijfsgebouwen, passen binnen dit landschapsbeeld.

Landschappelijke verbetering en ruimtelijke kwaliteitswinst vindt plaats door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Hiermee wordt verrommeling van het landschap voorkomen en de kwaliteit van het buitengebied vergroot.

3.2 Cultuurhistorie en archeologie:

De omgeving heeft een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie. Het gebied is een ontginningsgebied. Dit houdt in dat in het verleden reeds verstoringen van het bodemprofiel hebben plaatsgevonden, waardoor het gebied archeologisch niet interessant is. Een nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Ook is er geen sprake van nieuwe bouwactiviteiten die leiden tot verstoring van het bodemprofiel.

Op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie heeft de omgeving geen specifieke historisch-geografische betekenis. De boerderijwoning is van recente datum (2004) en heeft, evenmin als de resterende bedrijfsbebouwing, geen specifieke bouwhistorische betekenis. Wel is een langgevelboerderij in haar verschijningsvorm kenmerkend en karakteristiek voor boerderijen in deze streek. Bij de herbouw van de oorspronkelijke langgevelboerderij uit de dertiger jaren, is aangesloten op deze oorspronkelijke kenmerken (bouwmasa, gevelindeling, bouwdetails). Gesteld kan worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op de cultuurhistorische of archeologische waarden.

Figuur: fragment Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant



3.3 Ruimtelijk-functioneel

In het Reconstructieplan is de omgeving aangewezen als extensiveringsgebied en in de provinciale Structuurvisie is de omgeving aangemerkt als AHS landschap. Gezien deze

omgevingskenmerken is er geen reële optie op agrarisch hergebruik van de locatie. De agrarische bedrijfsfunctie is feitelijk in 2001 beëindigd. Hergebruik van de locatie als agrarische bedrijfslocatie voor intensieve veehouderij is geen optie gezien de ligging in extensiveringsgebied. Hergebruik voor grondgebonden sectoren is evenmin voor de hand liggend. De situering nabij het dorp, de natuurparel Grootte Beerze en de bossen leidt tot beperkingen voor het agrarisch grondgebruik. Gezien de algemene ontwikkeling in de agrarische sector met stoppende bedrijven, is hergebruik op deze locatie zeer onwaarschijnlijk aangezien de locatie niet in primair agrarisch gebied is gelegen.

Dit deel van de Heistraat is in het kader van de gemeentelijke beleidsvisie op de bebouwingsconcentraties, geen onderdeel van een nader begrensde bebouwingsconcentratie. De mogelijkheden voor functiewijziging na beëindiging van de agrarische bedrijfsfunctie, beperken zich hier veelal tot de omschakeling naar wonen. Vanwege het grote bouwvolume van de boerderijwoning, is de splitsing in twee wooneenheden ruimtelijk acceptabel en past ook binnen de vrijstellingsvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan. De toevoeging van een woning zal opgenomen worden in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

3.4 Mobiliteit:

De Heistraat is een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 60 km. De locatie wordt ontsloten via deze weg. Het plan leidt niet tot een verdere intensivering van de functie. Door het definitief vervallen van de agrarische functie zal er zelfs sprake zijn van minder transportbewegingen, vooral vrachtverkeer. Op eigen erf is er voldoende ruimte om in de benodigde parkeerbehoefte te voorzien voor 2 woningen.

Gesteld kan worden dat het plan inpasbaar is binnen het lokale verkeersbeeld. Er behoeven geen structurele aanpassingen van infrastructuur plaats te vinden.

3.5 Technische infrastructuur

Volstaan kan worden met de bestaande infrastructuur. Er zijn geen structurele aanpassingen of uitbreidingen van technische infrastructuur noodzakelijk. Alle benodigde technische infrastructuur, zoals drukriolering, is aanwezig waarop aangesloten kan worden. Deze hebben voldoende capaciteit. Ook wordt de beoogde ontwikkeling niet belemmerd vanwege de aanwezigheid van zakelijke rechtstroken of beschermings- en veiligheidszones rond doorgaande transportleidingen.

4. Milieu-aspecten

4.1 Geurhinder:

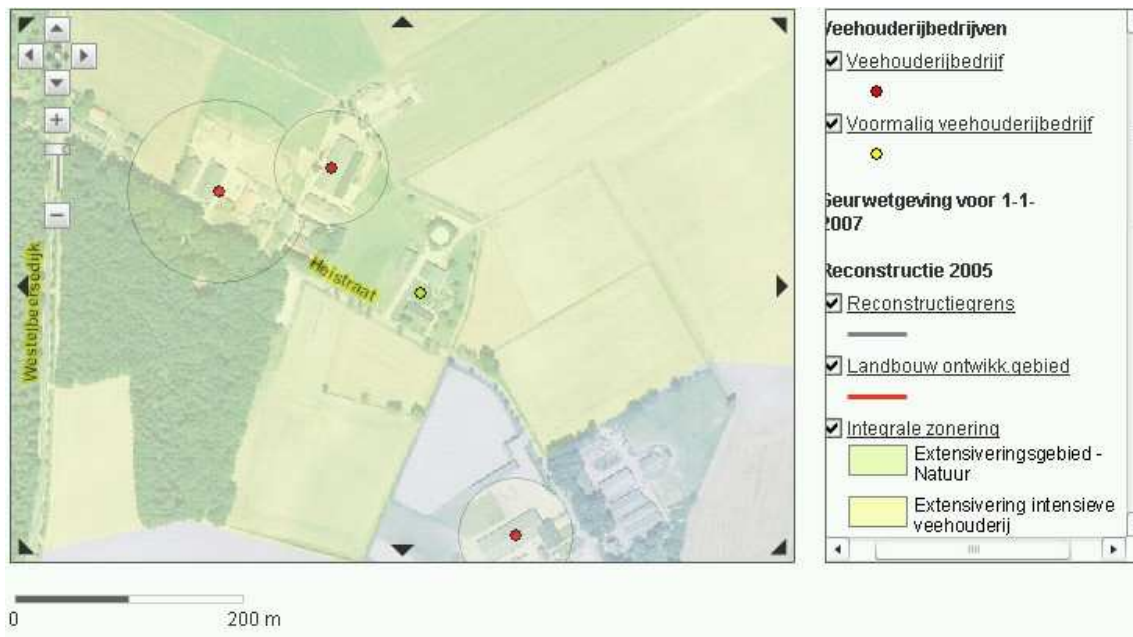
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt per 1 januari 2007 het toetsingskader voor geurhinder. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Het voorliggende plan voorziet in de oprichting van een nieuw geurgevoelig object. Bij een beslissing op een vergunningaanvraag voor uitbreiding van een veehouderij, moet de geurbelasting op omliggende geurgevoelige objecten worden berekend. Een vergunning wordt geweigerd indien de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object in het buitengebied meer bedraagt dan 14 odour units (Ou). Dit is de wettelijke norm die geldt voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom (in concentratiegebieden). Gemeenten mogen van de wettelijke norm afwijken binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte indien vastgesteld in een gemeentelijke geurverordening. Ook de gemeente Bladel heeft een geurverordening opgesteld.

Deze methodiek voor het al dan niet verlenen van de milieuvergunning is niet van toepassing indien het geurgevoelig object deel uitmaakt van een veehouderij. In dat geval hoeft een geurveroorzakend object niet te voldoen aan de wettelijke norm van 14 Ou omdat er een vaste afstand van 50 meter geldt. Zulks conform artikel 3.2 van de Wgv, waarin staat dat “de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter” bedraagt. De te splitsen boerderijwoning valt onder deze bepaling, aangezien deze na 19 maart 2000 nog deel uitmaakte van een veehouderij. De afstand tussen de nieuwe woning en omliggende agrarische bedrijven bedraagt in werkelijkheid meer dan 50 meter.

Uit deze conclusie volgt dat eventuele milieuvergunningaanvragen van omliggende veehouderijbedrijven niet geweigerd kunnen worden op grond van het argument dat de woningen een geurgevoelig object vormen in de zin van artikel 3.1 van de Wet geurhinder.

In de omgeving bevinden zich de volgende agrarische bedrijven:

- Heistraat 7: rundveehouderij (afstand 130 m)
- Heistraat 18: rundveehouderij (afstand 80 m)
- Heistraat 20: intensieve veehouderij (afstand 135 m)



De afstand die in acht moet worden genomen tot deze bedrijven om te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen bedraagt 50 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. De afstand van de langgevelboerderij tot de rand van het agrarische bouwblok van het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf (Heistraat 18) bedraagt 80 meter.

Vanuit het oogpunt van geurhinder leidt het plan derhalve niet tot beperkingen voor omliggende agrarische bedrijven.

Voor beantwoording van de vraag of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te splitsen woning, is een geuronderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Uit dit geuronderzoek blijkt dat de geurbelasting op de woning 10 odeurunits/m³ bedraagt. Met deze belasting is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verwezen wordt naar het geuronderzoek dat als losse bijlage is bijgevoegd.

4.2 Bodem:

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

In het kader van de procedure bouwvergunning voor de herbouw van de langgevelboerderij in 2003 heeft er een verkennend bodemonderzoek conform NVN5725/NEN5740 plaatsgevonden (Agro Milieu, 12 september 2003, 31138). De uitkomst van dit onderzoek is dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn voor de beoogde functie.

4.3 Wet geluidhinder:

Rond alle wegen gelden onderzoekszones in verband met wegverkeerslawaai, op grond van de Wet geluidhinder. Het plan leidt tot de oprichting van een nieuw geluidgevoelig object. Om te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in verband met

geluidoverlast als gevolg van wegverkeer, dient er een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Voor het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie losse bijlage). Uit dit onderzoek blijkt dat de woning op één punt een hogere geluidbelasting heeft (50 dB) dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Aangezien de geluidbelasting niet hoger is dan 53 dB kan ontheffing verleend worden voor een hogere grenswaarde. Dit betekent dat de woning gesitueerd wordt op een akoestisch aanvaardbare locatie.

4.4 Besluit Luchtkwaliteit:

De Wet luchtkwaliteit (als onderdeel van de Wet milieubeheer) vormt per 15 november 2007 het toetsingskader voor nieuwe plannen en projecten in relatie tot de kwaliteit van de lucht. In Nederland heeft dit met name betrekking op stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Daarbij is enerzijds van belang of het plan leidt tot nieuwe bronnen die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Anderzijds is van belang of nieuwe objecten opgericht worden in gebieden met een te hoge achtergrondconcentratie (overschrijding grenswaarden). Voor een aantal projecten geldt de AmvB Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Hieronder valt ook de oprichting van een nieuwe woning.

Aangezien de verkeersaantrekkende werking marginaal is en niet negatief verandert ten opzichte van de bestaande situatie kan geconcludeerd worden dat dit niet zal leiden tot een relevante toename van de luchtverontreiniging of van het aantal mensen dat daaraan wordt blootgesteld. Het plan leidt niet tot de toename van extra verkeersbewegingen in vergelijking tot de huidige situatie.

Derhalve mag verondersteld worden dat er geen effecten te verwachten zijn op de luchtkwaliteit en dat er geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk is.

4.5 Externe veiligheid:

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving, zo blijkt uit diezelfde Risicokaart.

Geconcludeerd kan worden dat de verplaatsing van de bedrijfswoning niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

5. Waterparagraaf

5.1 Het plan

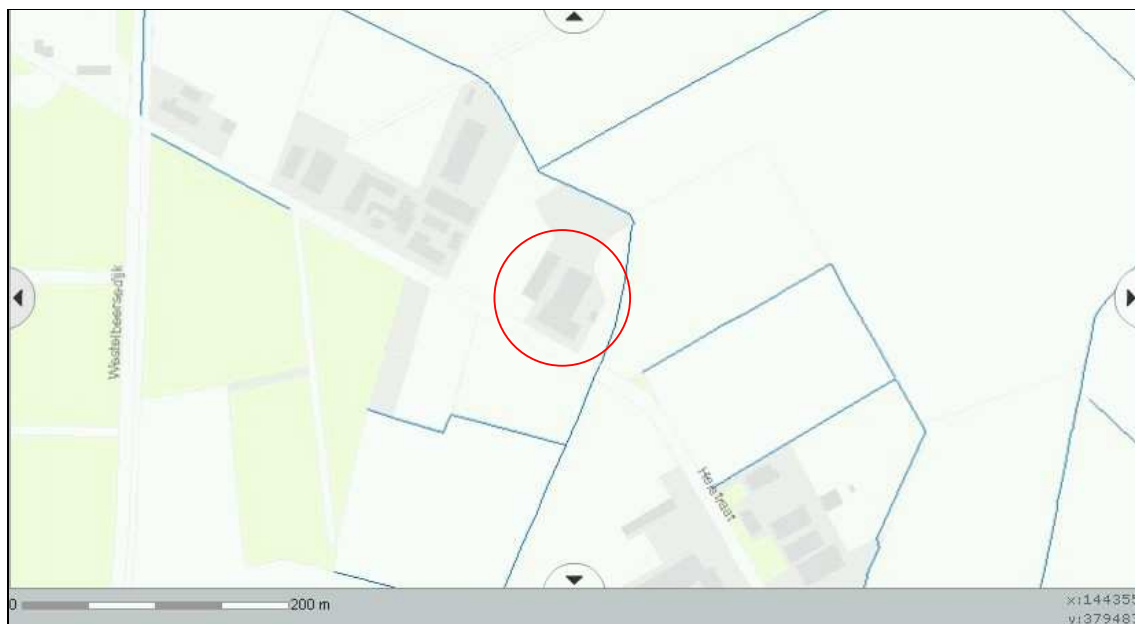
Aan de Heistraat 14 in Casteren is momenteel een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd (rundvee). Het plan is om de bestaande boerderijwoning te splitsen in twee wooneenheden. Een groot deel van bedrijfsbebouwing is al gesloopt bij de beëindiging van het agrarische bedrijf (circa 1500 m²). Het perceel is totaal circa 12.000 m² groot.

Voor dit plan is een waterparagraaf opgesteld ten behoeve van de te voeren procedure om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Voor alle waterhuishoudkundige maatregelen geldt dat een Keur-ontheffing aangevraagd zal worden bij Waterschap De Dommel.

5.2 Algemene waterhuishoudkundige situatie

De omgeving Heistraat is gelegen binnen het stroom- en afwateringsgebied van de Grote Beerze. Ten oosten van de locatie ligt de belangrijkste watergang in de omgeving, een leggerwaterloop van het Waterschap. Rondom het perceel liggen diverse bermsloten.

Figuur: sloten in de omgeving (bron: Wateratlas Provincie Noord-Brabant)



De locatie is gesitueerd in een kwelgebied. De omgeving van de locatie heeft grondwatertrap VI/VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich tussen de 80 en 100 cm beneden maaiveld. De locatie is gelegen op beekdalgronden (bodemtype pZg21), bestaande uit fijn zand.

Grondwaterbeschermingsgebieden zijn in de directe omgeving niet aanwezig. De locatie is aangesloten op het drukrioleringstelsel.

Figuur: grondwatertrappen VI/VII (bron: Wateratlas Provincie Noord-Brabant).



figuur: GHG 80-100 -mv (bron: Wateratlas Provincie Noord-Brabant)



Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- geen uitlogbare materialen toepassen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

5.3 Waterhuishoudkundige situatie Heistraat 14:

scheiding van vuil en schoon hemelwater:

huidige situatie:

het hemelwater dat op daken en erfverharding valt wordt afgevoerd via kolkjes en via rechtstreekse afvloeiing naar de sloten langs het perceel. Het huishoudelijk afvalwater wordt

naar de drukriolering gebracht.

Toekomstige situatie:

het schone hemelwater dat op het dak valt van de langgevelboerderij is afgekoppeld en wordt afgevoerd naar de bermsloot rond het huis. Er verdwijnt geen schoon hemelwater in het riool. Het water dat op de erfverharding valt vloeit af via kolkjes richting sloot op de perceelsgrens, zoals in de huidige situatie. Huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de drukriolering waarop het huis is aangesloten.

hergebruik-infiltreren-bergen-afvoeren:

Hergebruik van hemelwater is lastig te realiseren bij een woning. Gezien de hydrologische situatie ter plaatse met een hoge grondwaterstand is infiltratie van schoon hemelwater geen reële optie. Opvang van het schone hemelwater en dit bergen en gedoseerd afvoeren is de enige reële optie ter plaatse. Hiervoor wordt de bermsloot voor het huis gebruikt.

hydrologisch neutraal ontwikkelen:

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient op een duurzame wijze te worden omgegaan met water. Concreet betekent dit dat het schone hemelwater ter plaatse verwerkt dient te worden. Dit kan door middel van waterberging. 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 gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden.

Om hydrologisch neutraal te ontwikkelen dient voldaan te worden aan de gestelde norm van $T=10 + 10\%$ waarbij het schone regenwater op eigen terrein geborgen moet worden. Feitelijk voorziet het plan niet in uitbreiding van het verhard oppervlak. Hierdoor worden er geen eisen gesteld aan de retentie van water.

Uitloogbare materialen:

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom dient gebruik gemaakt te worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen. Dit dient via de bouwvergunningprocedure gedaan te worden.

5.4 Conclusie

Met het plan voor de splitsing van de boerderijwoning kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water. Het plan is voor advies voorgelegd aan het Waterschap De Dommel. Deze hebben bij brief van 26 mei 2009 ingestemd met het plan (zie bijlage).

6. De afweging

Met betrekking tot de bestemmingswijziging naar wonen en de splitsing van de langgevelboerderij aan de Heistraat 14 te Casteren kan de volgende afweging gemaakt worden:

- het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor aanvaardbare locatie (extensiveringsgebied) en past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie. De beleidsmatige grondslag voor boerderijsplitsing, kan gevonden worden in de Paraplunota Ruimtelijke ordening van de provincie en de provinciale beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling. Hierin is de mogelijkheid gecreëerd om een woonbestemming te geven aan kenmerkende bebouwing wanneer daarmee bijgedragen wordt aan het behoud ervan. In dit geval is daarvan sprake aangezien een langgevelboerderij beschouwd wordt als kenmerkende bebouwing in het Brabantse landschap, ondanks dat er officieel geen sprake is van cultuurhistorische waarde van de boerderij. Het behoud van deze voor de streek karakteristieke bebouwing, in combinatie met de te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, is voor de gemeente Bladel aanleiding om in dit specifieke geval medewerking te verlenen aan het plan.
- het gemeentebestuur is bereid om in afwijking van de regel dat alle bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden, met gebruikmaking van de zogenaamde sloopbonus regeling, meer oppervlakte aan bijgebouwen toe te staan dan de gangbare 90 m² per woning. Reden hiervoor is onnodige kapitaalvernietiging te voorkomen en aan de eigenaar de ruimte te bieden om een deel van de gebouwen te benutten voor het hobbymatig houden van schapen en het hobbymatig opknappen van oude tractoren. Hiertoe acht het gemeentebestuur het acceptabel dat een deel van de oude rundveestal behouden mag blijven en dat de werktuigenloods voor een periode van nog 5 jaar gebruikt mag worden. Na deze 5 jaar dient de werktuigenloods gesloopt te worden. Hiertoe wordt met de initiatiefnemers een overeenkomst gesloten.
- landschappelijk kan het initiatief aanvaardbaar ingepast worden binnen de omgeving met gebruikmaking van erfbeplanting. Landschappelijke verbetering vindt plaats door de sloop van voormalige agrarische bebouwing;
- er worden geen natuurwaarden aangetast;
- cultuurhistorisch en archeologisch zijn er geen belemmeringen voor de splitsing;
- op eigen terrein kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor beide woningen;
- milieu-aspecten leveren geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. Er kan voldaan worden aan alle normen op het gebied van geurhinder, bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. De hiervoor noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd;
- Het plan voorziet in de afkoppeling van schoon hemelwater. Dit watert niet direct af op het hoofdwatersysteem, maar op een bermsloot. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het duurzaam omgaan met water. Door het Waterschap is positief geadviseerd over het plan;
- het initiatief inpasbaar is binnen het verkeersbeeld;
- eenvoudig aangesloten kan worden op bestaande (technische) infrastructuur.

Geconcludeerd kan worden dat de gevraagde wijziging ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving en past binnen het beleid. De gemeente is van mening dat ondanks de boerderij geen specifieke cultuurhistorische waarde bezit, er met het plan een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald wordt, dat het aanvaardbaar wordt geacht om de boerderij te splitsen.

