

Gegevens over het plan:

Plannaam: Pandelaar 14-16
Identificatienummer: NL.IMRO.1652.x-0001
Status: Definitief
Datum: 16 augustus 2019
Projectnummer Buro SRO: 32.50.18

Gegevens projectbetrokkenen:

Contactpersoon opdrachtgever: <contactpersoon opdrachtgever>
Betrokken gemeente: Gemert-Bakel
Behandelend ambtenaar: <behandelend ambtenaar>

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: <projectleider>
Bezoekadres vestiging Arnhem
Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het initiatief	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Het initiatief	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Beeldkwaliteit	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	20
4.1	Milieu	20
4.2	Water	27
4.3	Ecologie	29
4.4	Verkeer	31
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	31
4.6	Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 5	Procedure	34
5.1	Inspraak en overleg	34
Bijlagen		35
Bijlage 1	Schetsontwerp	37
Bijlage 2	Bepantingsplan	39
Bijlage 3	Bodemonderzoek	41
Bijlage 4	Nader bodemonderzoek	43
Bijlage 5	Quickscan flora en fauna	45

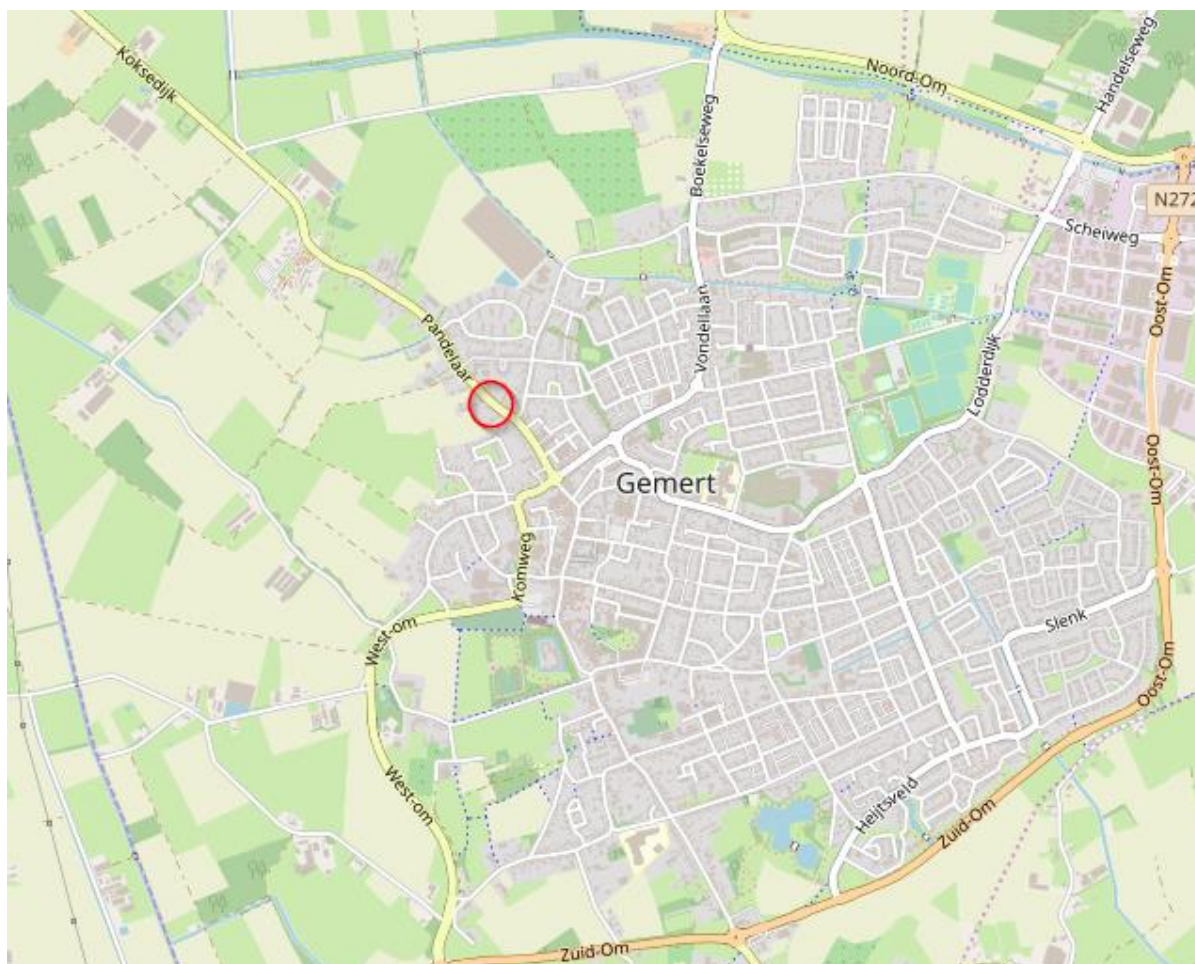
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het initiatief

De initiatiefnemer is voornemens de woningen aan de Pandelaar 14 en 16 in Gemert te verbouwen tot één woning en een nieuwe woning te bouwen achter Pandelaar 14-16. Hiervoor wordt op de locatie een aantal bijgebouwen gesloopt. Tevens komt hiermee de bestaande maatschappelijke bestemming te vervallen. De bouw van de nieuwe woning is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan deze ontwikkeling. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westkant van de kern Gemert, op de grens naar het buitengebied. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging van het plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van overleg en zienswijzen zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt achter Pandelaar 14-16, in het westen van de bebouwde kom van Gemert en op de overgang naar het buitengebied. De Gernerste dorpskern loopt via de straat Kruseind over in de straat Pandelaar. De weg kent een typische bebouwingsstructuur van aaneengesloten (historische) lintbebouwing op relatief diepe en smalle kavels. De westzijde van het plangebied loopt over in het buitengebied. Ten zuiden van het plangebied loopt een fiets- en voetpad en liggen enkele nieuwbouwwoningen. De verdere omgeving wordt tevens gekenmerkt door woningen en het landelijk gebied. Bijgevoegde afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer.



Ligging van het plangebied (bron: PDOK)

Onderdeel van het plangebied zijn de woningen aan Pandelaar 14 en 16. Deze woningen hebben een kleine omheinde achtertuin. Daarachter staat een aantal kleine voormalige bedrijfsgebouwen en bijgebouwen met bijbehorende parkeerplaatsen. De bijgebouwen zijn momenteel nog voor een deel in gebruik voor o.a. opslag en activiteiten van een internetbedrijfje. Dit achterste deel van het plangebied is bereikbaar via de Kopperegang, een steeg tussen Pandelaar 12 en 14. Onderstaande afbeeldingen geven de huidige situatie weer van de bestaande woningen aan Pandelaar 14 en 16 en de oude bebouwing op het achterperceel.





2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft het plan om het perceel achter Pandelaar 14-16 te herontwikkelen. De twee woningen aan de straatzijde, Pandelaar 14 en 16, worden verbouwd tot één woning.

Alle voormalige bedrijfsgebouwen en bijgebouwen op het achterterrein worden gesloopt en vervangen door één vrijstaande woning met bijbehorende tuin en achtererf.

Voor de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning op het achterperceel zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De nieuwe woning wordt gebouwd nadat de 450 m² aan oude bebouwing op het achterperceel is gesloopt.
- De woning krijgt een hoogte van één bouwlaag met een kap.
- De voorzijde van de woning is gericht op de Pandelaar, er is een directe zichtrelatie tussen de nieuwe woning de straat.
- De voorgevel ligt meer dan 5 meter uit de nieuwe erfgrans zodat deze niet te dicht op het achterperceel van Pandelaar 12 komt te liggen.
- De zijgevel ligt ruim 3 meter uit de erfgrans langs de Kopperegang.
- De woning is landschappelijk ingepast.

De ontsluiting blijft lopen via de bestaande inrit. Deze inrit is naar achteren toe verbreed zodat ruimte ontstaat voor parkeren op eigen erf en voor het manoeuvreren. De Kopperegang blijft als pad gehandhaafd.

De overgang naar het buitengebied is vormgegeven door het achterste deel van het nieuwe woonperceel in te richten als natuurtuin (zonder bijgebouwen) waarmee het project landschappelijk wordt ingepast.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie. Het gehele schetsontwerp is toegevoegd als bijlage 1.



Uitsnede schetsontwerp toekomstige situatie

Voor de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt voldaan aan de groennorm middels een beplantingsplan dat is opgenomen als voorwaardelijke verplichting. Het beplantingsplan bevat o.a. inheemse bomen, hagen, struweel en de natuurtuin als overgang naar het buitengebied. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van het beplantingsplan weergegeven. Het beplantingsplan is toegevoegd als bijlage 2.



Uitsnede beplantingsplan

2.3 Beeldkwaliteit

Op basis van de welstandsnota van de gemeente Gemert-Bakel ligt onderhavig plangebied in welstandszone 2, waarmee de welstandsnota van toepassing is op het plan. Om te voldoen aan de welstandsnota zullen de volgende punten nader worden onderbouwd: plaatsing/situering, massa en vorm, gevelopbouw, materiaal en kleur en afwerking van erven.

Plaatsing/situering

De plaatsing en situering van de woning is bepaald aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- Om te voorkomen dat de woning geheel verscholen komt te liggen, is rekening gehouden met situering in de zichtlijn vanaf de Pandelaar;
- Daarnaast is het van belang dat er voldoende manoeuvreerruimte is voor de auto. Voorkomen moet worden dat een auto niet op het perceel kan draaien en dan achteruit via de Kopperegang de Pandelaar op moet rijden. Dit levert gevaarlijke situaties op.
- Ook is het wenselijk dat er voldoende afstand gehouden wordt tot de Kopperegang als cultuurhistorisch waardevol voetpad. Daardoor ontstaat er voldoende ruimte voor een groene inrichting en wordt het beeld vanuit de Kopperegang niet te stedelijk.
- Een situering evenwijdig aan de loop van de Kopperegang aan de zuidzijde levert het meest evenwichtige verkavelingsbeeld op.

De resultante van deze uitgangspunten is dat de plek van de nieuwe woning nauwkeurig bepaald is (op andere plekken wordt niet voldaan aan alle uitgangspunten). Deze locatie is op het schetsontwerp weergegeven. Bijgebouwen worden ondergeschikt aan de woningen.

Massa en vorm

Omdat de nieuwe woning ver achter de lintbebouwing van de Pandelaar is gelegen, wordt gerefereerd aan een landelijke bouwstijl en niet aan de typologie van de bebouwing aan de Pandelaar. In het plan wordt

voorgesteld een zogenaamde schuurwoning te realiseren. De uitstraling van dit type past bij de bijzondere ligging op de overgang naar het buitengebied. Zoals de naam al aangeeft is de massa en vorm van dit type afgeleid van de schuren zoals die voorkomen in het buitengebied. Dit zijn eenvoudige enkelvoudige massa's, met een langwerpige plattegrond, een lage goot (maximaal 4 meter) en een (flinke) kap. De schuurwoning is voorzien van een enkelvoudig zadeldak. Bijgaand zijn enkele referentiebeelden opgenomen.

Gevelopbouw

Bij de renovatie van de bestaande woning wordt de bestaande gevelopbouw gerespecteerd. Omdat de nieuwe woning achter de lintbebouwing van de Pandelaar wordt gesitueerd, wordt de gevelopbouw niet afgestemd op de bebouwing aan de Pandelaar, maar wordt deze passend bij een landelijke woning zoals beschreven onder het kopje 'Massa en vorm'. Bijgaand zijn enkele referentiebeelden opgenomen.

Materiaal en kleur

Voor wat betreft de uitstraling van de bestaande woning kan worden aangesloten op het beeld van de Pandelaar, waarbij sprake is van gemetselde panden in donker bruine baksteen en kappen met antracietkleurige pannen. Het bestaande pand direct aan de straat zal worden gerenoveerd waarbij de donkerbruine bakstenen gevels en de kap met antracietkleurige pannen gehandhaafd blijven. De nieuwe woning wordt opgetrokken uit hout of steen met mogelijk een rieten dak. Gezien de ligging nabij het buitengebied worden gedekte kleuren gebruikt.



Referentiebeelden nieuwe woning

Afwerking erven

De voor de Kopperegang kenmerkende begrenzing van hagen is hier uitgangspunt. Door de aanplant van een haag op de zuidelijke perceelsgrens wordt de Kopperegang als fraai kerkepad omzoomd door hagen versterkt. De t-splitsing in de Kopperegang krijgt een accent met de aanplant van een solitaire boom. De leibomen rond de woning zorgen voor ene groene inpassing. Door het achterste perceelsdeel in te richten als een natuurtuin is sprake van een fraaie overgang van de meer formele tuin rond de woning naar de landelijke uitstraling van het aangrenzende buitengebied. De beplanting met bomen en struiken versterken de zichtlijn vanuit de woning naar het open buitengebied.



Referentiebeeld begeleiding pad door haag, natuurlijke tuin

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden, zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro, artikel 3.1.6 onder 2.

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro. Er zijn geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend initiatief omvat de verbouwing van 2 woningen tot 1 woning. Daarnaast wordt er 1 nieuwe woning gebouwd. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Het rijksbeleid staat uitvoering van dit plan niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie welke in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft 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. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Verordening Ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. 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. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Belangrijk bij de beoordeling van nieuwe plannen is de inpasbaarheid in het provinciaal beleid. De Ruimtelijke Verordening is daarbij het document wat de meest concrete regels biedt voor nieuwe ontwikkelingen. Binnen bestaand stedelijk gebied is stedelijke ontwikkeling mogelijk. Indien sprake is van de nieuwbouw van woningen dient verantwoord te worden hoe dit zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit en andere woningbouwafspraken.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Het is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve

omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen (milieu, wegen, ontgronden, natuurbescherming, ruimte en water).

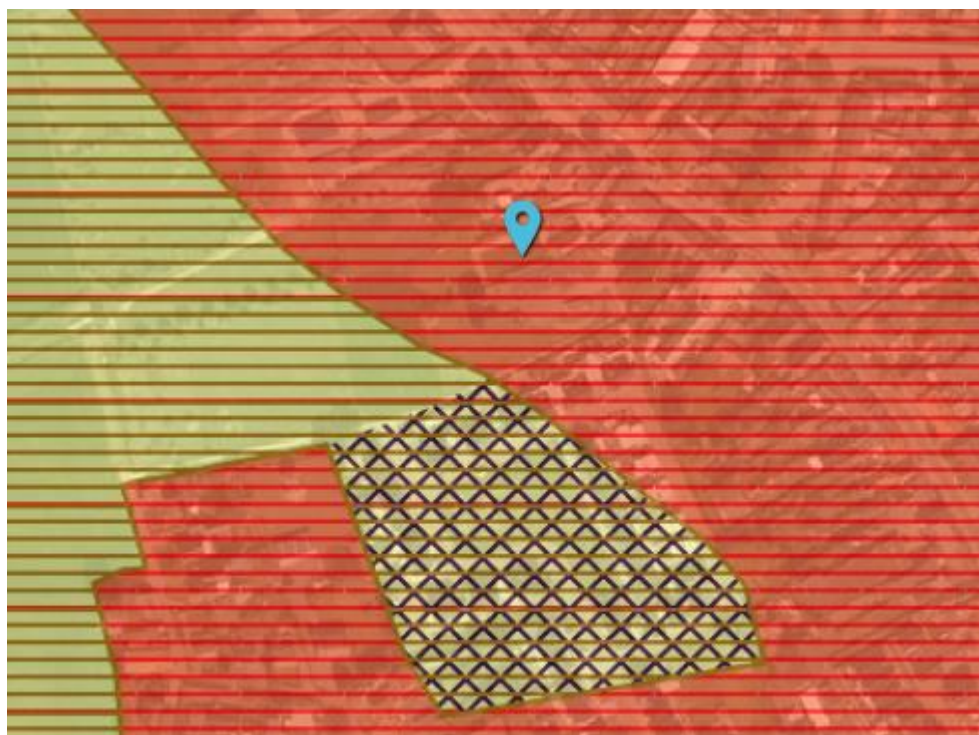
Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang. Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen:

1. meerwaardercreatie;
2. technische en sociale innovatie;
3. kwaliteit boven kwantiteit;
4. een continue verbetering van de leefomgeving;
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd.

Planspecifiek

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de integrale plankaart van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het plangebied is hierop aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' en als 'Stalderingsgebied'. Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen. Deze aanduiding is niet van belang voor onderhavig initiatief.



Uitsnede integrale plankaart Verordening Ruimte 2014

Het beleid van de provincie is erop gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Dit betekent voor woningbouw dat het merendeel moet plaatsvinden in of aansluitend op stedelijke concentratiegebieden. Het bundelingsbeleid heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in het landelijke gebied. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (migratiesaldo-nul).

In artikel 3.1 is een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten. De aspecten die relevant zijn voor onderhavig plan zijn:

1. Het plan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
2. Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
3. In geval van stedelijke ontwikkeling wordt toepassing gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

Artikel 4.3 van de Verordening Ruimte geeft aan onder welke voorwaarde nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. De strekking van het artikel is dat in bestaand stedelijk gebied nieuwbouw van woningen kan plaatsvinden als dat regionaal is afgestemd en zich verhoudt tot de afspraken over de plancapaciteit. Voorliggend plan in bestaand stedelijk gebied is regionaal afgestemd en verhoudt zich tot de afspraken over de plancapaciteit.

Onderhavig initiatief omvat de verbouwing van 2 woningen tot 1 woning, de sloop van verouderde bijgebouwen en de bouw van 1 nieuwe woning op die locatie. Naast de nieuwe woning wordt een natuurtuin ontwikkeld als overgang naar het buitengebied. Met de ontwikkeling verbetert de ruimtelijke kwaliteit en is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Voor een goede landschappelijke inpassing zijn in het schetsontwerp een aantal landschappelijke elementen opgenomen (zie bijlage 1), waarvoor een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt opgenomen. Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

Voorliggend plan is passend binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

De structuurvisie van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld in 2011, heeft de volgende kernpunten: samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichtbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Wat betreft wonen is het de taak om de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Een ander doel is een gezonder woon- en leefklimaat. Ruimtelijk zijn de hardste groeiers de woonkernen Gemert en Bakel. Voor woningbouw wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Planspecifiek

Op onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied (blauwe cirkel) is aangemerkt als stedelijk gebied (roze) en deels als primair woon- en leefgebied (blauw). Voor deze gebieden worden geen nadere beleidsmaatregelen in de visie benoemd. Met het plan wordt 1 nieuwe woning toegevoegd aan de woonkern Gemert, één van de snelst groeiende woonkernen. Tevens wordt de woning op een locatie gerealiseerd waar dit kan met minimale aanpassingen, door de sloop van een aantal voormalige bedrijfsgebouwen en bijgebouwen achter bestaande woningen. Met de verbouwing van 2 verouderde kleine woningen tot 1 woning draagt het plan tevens bij aan een gezonder woon- en leefklimaat. Het plan past binnen de Structuurvisie+.



Uitsnede Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020

De belangrijkste prioriteiten voor de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel worden in deze paragraaf beschreven. De woonvisie, waaraan een uitvoeringsprogramma is gekoppeld, geeft geen brede visie op wonen, maar gaat concreet in op welke acties opgepakt moeten worden. Algemeen uitgangspunt daarbij is dat de gemeente streeft naar een passend woningaanbod voor iedere generatie in een groene omgeving. De woningmarkt is sterk veranderd door de gevolgen van de economische crisis en door ingrijpende gewijzigde landelijke regelgeving. Onderdeel van die gewijzigde regelgeving is een meer sturende rol voor de gemeente naar de woningcorporatie. Actualisering van het beleid in deze woonvisie is een voorwaarde om dergelijke afspraken te kunnen maken.

In de visie en het uitvoeringsprogramma worden een aantal duidelijke prioriteiten gesteld voor de meest acute kwesties. Daarbij ligt de focus op de sociale huursector en de afstemming sociale huur en vrije sector huur. Centraal staan ook de kwaliteit en de duurzaamheid van woningen. Daaronder wordt onder andere verstaan: duurzaam ruimtegebruik, sociale duurzaamheid, duurzame inkoop en energiebesparing.

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden 2 verouderde kleine woningen (waarvan 1 vergund en de ander al jaren in gebruik als woning) verbouwd tot 1 woning. Tevens worden de achtergelegen verouderde bijgebouwen gesloopt en wordt op die plek een nieuwe woning gebouwd. Voor het toevoegen van 1 woning is ruimte in het woningbouwprogramma. Hiermee is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Naast de nieuwe woning komt een natuurtuin als overgang naar het buitengebied, waarmee wordt bijgedragen aan wonen in een groene omgeving. Hiermee sluit het initiatief aan bij de Woonvisie.

Notitie 'de oude akkers'

Onderdeel van het gemeentelijke cultuurhistorische beleid is aandacht voor het omliggende landschap. De gemeente Gemert-Bakel kent een rijk en gevarieerd landschap waar de oude akkercomplexen onderdeel van uitmaken. Veel van deze oude akkercomplexen zijn zichtbaar bewaard gebleven. Voorliggend initiatief is gelegen in een gebied dat als zodanig is aangeduid in het op 31 mei 2016 vastgestelde beleid 'de oude akkers'. Het doel van het beleid is het behouden en versterken van de waarden van de oude akkers.

Planspecifiek

Op onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied (blauw omcirkeld) voor een deel aan de rand van het akkercomplex Pandelaar ligt. Het akkercomplex Pandelaar heeft een hoge waardering, vanwege de nog aanwezige gave ruimtelijke structuur (historisch wegenpatroon, bebouwingslocaties en beplanting) en de beleef- en herkenbaarheid. Het bebouwingslint langs de doorgaande weg over het akkercomplex met de akkers aan weerszijden is nog aanwezig. Binnen het akkercomplex zijn nog diverse akkeronderdelen aanwezig, zoals erfbeplanting en –afscheidingsen, het wegenpatroon en het bebouwingslint.



Uitsnede kaart Oude Akkers

Hieronder wordt op basis van de criteria van het gemeentelijke waarderingsmodel ingegaan op de waarden van het akkercomplex Pandelaar en op welke wijze deze versterkt en niet aangetast worden met voorliggend plan.

1. Inhoudelijke kwaliteit

- **Zeldzaamheid:** akkercomplex Pandelaar scoort gemiddeld op zelfzaamheid (de mate waarin een bepaald (onderdeel) van het akkercomplex schaars is, of is geworden, voor een periode of in een gebied). Het plangebied uit onderhavig plan vormt geen essentieel onderdeel meer van het akkercomplex, omdat de locatie nu bebouwd is. Hierdoor is de relatie met de rest van het akkercomplex verdwenen. De bestaande akkers, weiden en andere gebieden die wel een relatie met elkaar hebben, zijn een essentieel onderdeel van het complex. De kwaliteit hiervan is bepalend voor de zeldzaamheid van het akkercomplex. Het plangebied draagt daar in de huidige situatie niet aan bij.
- **Informatiewaarde:** de oude akker scoort gemiddeld op informatiewaarde (de betekenis als bron van kennis over het verleden). Onderhavig plangebied geldt niet specifiek als bron van kennis over het verleden van de oude akkers. Hiervoor is de situatie in het plangebied vanwege de bebouwing teveel gewijzigd ten opzichte van de situatie in het verleden.
- **Ensemblewaarde:** het akkercomplex Pandelaar heeft een hoge ensemblewaarde (cultuurhistorische en landschappelijke context). Het plangebied vormt in de huidige situatie geen ensemble meer het overige deel van het akkercomplex. Op de locatie staan nu verouderde bedrijfsgebouwen en bijgebouwen. Deze worden gesloopt en vervangen door een (schuur)woning met bijbehorende tuin en achtererf. Het achterste deel van het perceel wordt ingericht als natuurtuin (zonder bijgebouwen), als overgang naar het buitengebied. Hiermee wordt het plan landschappelijk ingepast en gaat het plangebied meer een ensemble vormen met het overige deel van het akkercomplex. Op deze wijze wordt met het plan de ensemblewaarde van de oude akker versterkt.

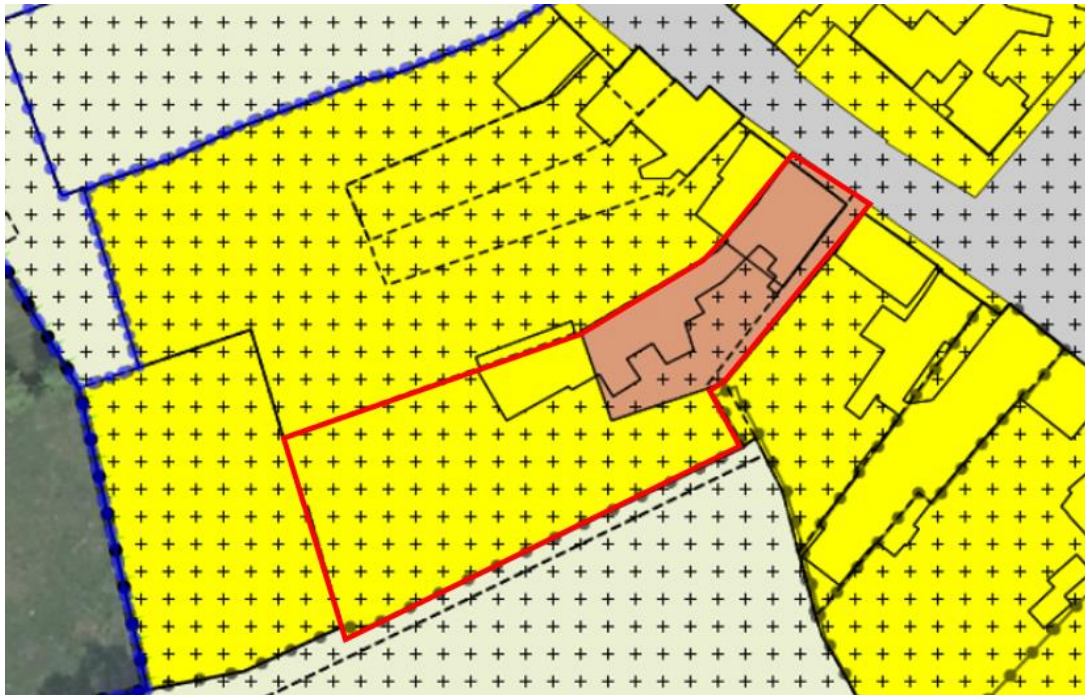
- Gaafheid en conservering: akkercomplex Pandelaar scoort hoog op gaafheid en conservering (fysieke kwaliteit/stabiliteit en mate waarin akker nog intact is). In het plangebied staan momenteel verouderde gebouwen, waardoor de oorspronkelijke akker niet meer intact is. Door de voorgenomen ontwikkeling verbetert de fysieke kwaliteit, omdat de verouderde gebouwen worden gesloopt en daarvoor in de plaats een (schuur)woning met achtererf en natuurtuin worden gerealiseerd.
2. *Beleving*
- Schoonheid: akkercomplex Pandelaar scoort gemiddeld op schoonheid (esthetische-landschappelijke waarde en zichtbaarheid van het akkercomplex). Het beeld van onderhavig plangebied wordt bepaald door de verouderde gebouwen. Deze worden gesloopt en er wordt een schuurwoning met achtererf en natuurtuin, als overgang naar het buitengebied, gerealiseerd. Hiermee verbetert de esthetisch-landschappelijke waarde en de relatie met de omgeving van het plangebied.
 - Herinneringswaarde: de oude akker scoort ook gemiddeld op herinneringswaarde (associatie met het verleden). De situatie in voorliggend plangebied is dusdanig gewijzigd ten opzichte van het verleden dat deze weinig tot geen herinneringswaarde meer heeft.
3. *Representativiteit*
- Het akkercomplex Pandelaar scoort gemiddeld op representativiteit (kenmerkendheid voor een periode/gebied). Doordat onderhavig plangebied in de huidige situatie laag scoort op inhoudelijke kwaliteit en belevingswaarde is het niet representatief voor het akkercomplex Pandelaar. De ontwikkeling heeft daardoor weinig effect op de representativiteit.

Conclusie

In het deel van het plangebied dat in het oude akkercomplex Pandelaar ligt, worden verouderde bedrijfsgebouwen en bijgebouwen gesloopt en vervangen door een (schuur)woning met bijbehorende tuin en achtererf. Het achterste deel van het perceel wordt ingericht als natuurtuin (zonder bijgebouwen), als overgang naar het buitengebied, waarmee het plan landschappelijk wordt ingepast. Hiermee verbetert de inhoudelijke kwaliteit, belevingswaarde en representativiteit van het plangebied en versterkt voorliggend plan de waarden van het akkercomplex Pandelaar.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Stedelijke gebieden, april 2013", vastgesteld op 1 juli 2013. Het plangebied heeft nu de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen'. Op het grootste deel van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Tevens heeft het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - bijenkorf - molenbiotoop 2'. In het oosten van het plangebied ligt de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer'.



Uitsnede bestemmingsplan "Stedelijke gebieden, april 2013" (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Wonen' mag geen nieuwe woning worden gebouwd tenzij het vervangende nieuwbouw betreft. Van vervangende nieuwbouw is geen sprake. Daarom is voorliggend plan strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn overheids-, sociaal- culturele, sociaal-medische en wijkvoorzieningen toegestaan. Wonen is toegestaan voor zover vergund. Van de 2 woningen uit onderhavig plan die worden verbouwd tot 1 woning, is slechts 1 woning vergund.

De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - bijenkorf - molenbiotoop 2' geldt ter bescherming van de functie van de molen De Bijenkorf gelet op de windvang en ter bescherming van de waarde van de molen als landschapsbepalend element. Hier wordt in het plan rekening mee gehouden (zie paragraaf 4.5). Tevens wordt de gebiedsaanduiding in het plan overgenomen.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer' is enkel een langzaam verkeersroute toegestaan. Deze aanduiding wordt in onderhavig plan overgenomen.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodemkwaliteit is tevens van belang indien er sprake is van bodemvervuiling bij de bestaande functie, die is bekend geworden tijdens het onderzoek voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. Hiervan is voor de locatie Pandelaar 14-16 te Gemert sprake. De bodem moet geschikt zijn voor de functie wonen met tuin. Uit de onderzoeken (bijlagen 3 en 4) blijkt dat er een bodemverontreiniging te verwachten is. Het betreft naar verwachting asbest en zware metalen. Een nader onderzoek asbest in grond conform NEN5707 incl. SEM-analyse dient te worden uitgevoerd om de verontreinigingssituatie met betrekking tot asbest te bepalen. Tevens dient er een nader bodemonderzoek conform NTA5755 te worden uitgevoerd om de exacte aard en omvang van de verontreiniging met zware metalen vast te stellen. Het reeds uitgevoerde aanvullende bodemonderzoek (bijlage 4) in het kader van het bestemmingsplan voldoet niet aan de norm en er zijn geen analyses uitgevoerd (uitsplitsing + afperking verontreiniging), zodat voorafgaande aan de bouw en het gebruik van de gronden deze onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Daarbij dient de aanwezige bodemverontreinigingen (asbest en zware metalen) worden gesaneerd, waarbij de gehele locatie voldoet aan de toekomstige functie "Wonen" met "tuin". Hiervoor dient tijdig een saneringsplan of BUS-melding ingediend te worden bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming. Dit bevoegde gezag betreft de Provincie Noord-Brabant. De initiatiefnemer van het plan heeft onderbouwd dat hij financieel in staat is om de bodemverontreinigingen binnen de planperiode te saneren en het terrein geschikt te maken voor de toekomstige functie "Wonen" met "tuin". De bouwverordening in combinatie met het voorwaardelijke bestemmingsplanregels bepalen dat de Omgevingsvergunning (activiteitscategorie bouwen) pas kan worden verleend, zodra het gehele terrein voldoet aan de functie "Wonen" met "tuin". Bij de omgevingsvergunning dient tevens aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit onder de te slopen bebouwing eveneens voldoet aan de functie "Wonen" met "tuin". Dit is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de Bouwverordening Gemert-Bakel. Het hergebruiken van grond valt onder de regels van de Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie (bijv. bij het bouwrijp maken van het terrein en het graven van een kelder) grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. Bij het hergebruiken van grond dienen de regels van het Besluit bodemkwaliteit in acht te worden genomen. Het toepassen van grond (>50 m³) dient gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit. Voor het bestemmingsplan is alleen van belang dat de bodemgesteldheid voor de functie "Wonen" met "tuin" voorafgaande aan het gebruik van de bestemming gewaarborgd is, alsmede de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Het planologische deel van

de bodemgesteldheid voor de functie “Wonen” met “tuin” is geborgd met een voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan. Dit betekent dat uiterlijk voor de start van de bouw- en graafwerkzaamheden het bodemonderzoek uitgevoerd moet zijn. Is dit niet het geval dan kunnen geen vergunningen worden verleend en mag de locatie c.q. grond niet voor de functie “Wonen” met “tuin” gebruikt worden. De vrijwaring van de schone grond voor de functie “Wonen” met “tuin” ter plaatse dient bij de aanvraag omgevingsvergunning onderdeel bouwen te worden ingediend en dient bij het start van het gebruik van de gronden voor de functie “Wonen” met “tuin” beschikbaar te zijn.

Op het gebied van bodem is het plan uitvoerbaar.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM10 (fijnstof) en NO2 (stikstofdioxide). De grenswaarde hiervan bedraagt 40 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 47470 (aan de Komweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2016 (µg/m ³)	23.4 µg/m ³	19.7 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang (2 woningen verbouwen tot 1 woning en 1 nieuwe woning bouwen) ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen van 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

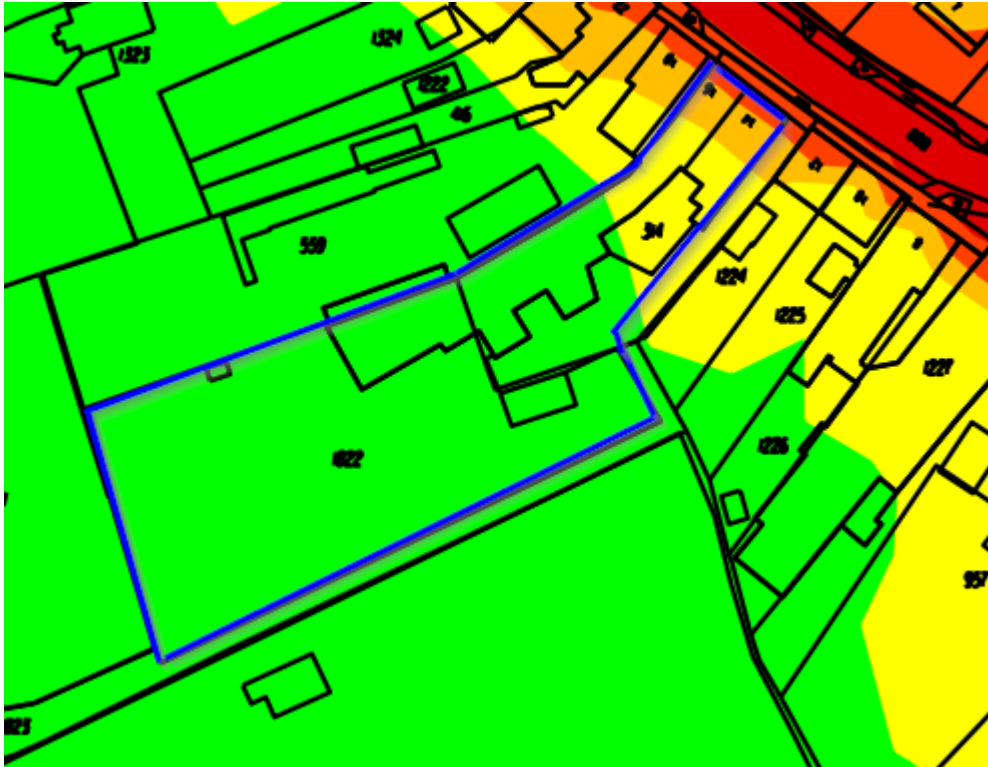
De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voor voorliggend plan geldt dat industrielawaai of spoorweglawaai niet aan de orde zijn. Het plangebied ligt aan de Pandelaar, een 50 km-weg. Met de verbouwing van 2 woningen tot 1 woning wordt geen geluidsgevoelig object toegevoegd. Wat betreft de nieuw te realiseren woning is op onderstaande afbeelding te zien dat op deze locatie wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (groen betekent een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde met 0 dB).



Uitsnede kaart contouren wegverkeerslawaaï

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen danwel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afwijking moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

De gemeente Gemert-Bakel heeft een eigen geurbeleid, vastgesteld in de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013'. Hierin zijn aan de hand van de geurgebiedsvisie van 2013 gebieden aangewezen met bijbehorende maximale waarden voor geurbelasting. Daarnaast geldt ter uitwerking van de verordening de beleidsregels 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013'.

Planspecifiek

Met onderhavig plan worden 2 woningen verbouwd tot 1 woning en wordt 1 nieuwe woning gebouwd. Omdat dit een geurgevoelig object betreft, is het van belang om naar mogelijke geuroverlast te kijken.

Achtergrondbelasting

Volgens de 'Beleidsregels ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder' van de gemeente Gemert-Bakel mag de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied (Gemert) in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat maximaal 11 OuE/m³ bedragen. Op onderstaande uitsnede van de achtergrondbelastingkaart van 2014 is te zien dat de achtergrondbelasting op basis van indicatieve berekeningen maximaal 7 OuE/m³ lucht bedraagt.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting 2014 gemeente Gemert-Bakel

Voorgrondbelasting en vaste afstanden

In de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven waarvan de contour van de voorgrondbelasting over het te ontwikkelen gebied loopt. In lijn met de gemeentelijke geurverordening is het project getoetst. Daarvan wordt hierna verslag gedaan.

Aan de Pandelaar 30 ligt een agrarisch bedrijf met odeur units en vaste afstanden. De vaste afstand die geldt voor een woning binnen de bebouwde kom is 100 meter. De vaste afstand is groter dan de geurcontour en is daarmee leidend. Omdat er woningen binnen 100 meter van het agrarisch bedrijf liggen is er sprake van een overbelaste situatie. In het kader van de omgekeerde werking mag er dan ook vanuit de stal of het emissiepunt worden gerekend.

Bij voorkeur moeten nieuwe geurgevoelige objecten worden gebouwd buiten de 100 meter contour. De nieuwe woning ligt op circa 90 meter van het emissiepunt. Omdat er sprake is van een overbelaste situatie en de achtergrondbelasting laag is, kan er met een goede onderbouwing afgeweken worden van de minimale afstand van 100 meter. Omdat het woon- en leefklimaat voor alle andere milieucomponenten zoals geluid, bodem, veiligheid goed is, ligt hierin een goede onderbouwing om af te wijken van de minimale afstandseis. Bovendien zijn er bestaande burgerwoningen nabij het agrarisch bedrijf gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gesitueerd. Het aspect geur is in de daarvoor bestemde paragraaf 4.1.4 behandeld. Voor de overige aspecten van milieuzonering geldt een maximale richtafstand van 50 meter. Hieraan wordt voldaan. Bovendien liggen er bestaande burgerwoningen tussen het plangebied en de agrarische bedrijven. Verder liggen er in de directe omgeving geen bedrijven die van invloed zijn op het plan. Met voorliggend plan is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te bouwen woning. Tevens worden met de ontwikkeling geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart met plangebied blauw omcirkeld

Uit de risicokaart is op te maken dat ten zuidwesten van het plangebied een buisleiding loopt. Deze buisleiding ligt echter op meer dan een kilometer afstand. De afstand is dermate groot dat het plangebied buiten het invloedsgebied van deze leiding ligt. Verder bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen die in het kader van externe veiligheid relevant zijn.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

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.

Beleid Waterschap Aa en Maas Waterschap Aa en Maas

Voor dit plan is het beleid van Waterschap Aa en Maas mede van belang. De volgende drie principes zijn richtinggevend bij de advisering over ruimtelijke plannen:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het Waterschap hanteert geen verplichting tot hemelwaterberging bij een toename van het verhard oppervlakte van minder dan 2.000 m². Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² kan de volgende rekenregel worden toegepast voor het berekenen van de benodigde compensatie:

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:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- 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.

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden 2 woningen verbouwd tot 1 woning, bijgebouwen gesloopt en op die plek 1 nieuwe woning gebouwd. De nieuwe woning wordt, net als de te verbouwen woning, aangesloten op de riolering via de Pandelaar. In het plangebied neemt de verharding met circa 500 m² af. Op basis van het beleid van het waterschap is het daarom niet nodig om een toename van verhard oppervlak te compenseren. Bij sloop en herbouw is conform het gemeentelijk waterbeleid waterberging op eigen perceel vereist. Uitgangspunt daarbij is dat de waterbergingsvoorziening 60 liter per m² verhard oppervlak probleemloos moet kunnen bergen. Om te berekenen hoeveel waterberging er gerealiseerd dient te worden voor de nieuw te realiseren woning, is onderstaande formule gebruikt.

Benodigde compensatie (in m³) = Verhard oppervlak (in m²) * 0,06

De factor 0,06 m vertegenwoordigt een maatgevende bui van 60 mm per uur (600 m³/ha).

Om te bepalen of en hoeveel hemelwaterberging er gerealiseerd dient te worden, is het nodig om het toekomstig verhard oppervlak te bepalen. Voor alle onbebouwde gronden wordt bij de berekening een percentage van 50% aan verharding gehanteerd, omdat daar zowel tuinen als terrassen en parkeerplaatsen e.d. onder vallen.

In de toekomstige situatie is het verharde oppervlakte als volgt opgebouwd:

- Verhard oppervlakte bebouwing = totaal oppervlakte bebouwing = circa 200 m².
- Verharding op onbebouwde gronden (inrit, parkeerplaatsen, terrassen) = totale oppervlakte onbebouwde gronden (870 m²) x 50% = 435 m²

In totaal is er in de toekomstige situatie een verhard oppervlakte van circa 635 m².

De benodigde compensatie voor de nieuw te realiseren woning is als volgt:

Benodigde compensatie (in m³) = 635 * 0,06 = 38,1 m³

Om de wateropgave in te vullen is er de keuze uit een aantal bergingsvoorzieningen. Voorzieningen die hiervoor gebruikt kunnen worden, zijn grindkoffers, kratten, een greppel, wadi of een vijver / poel in de tuin. Daarnaast is het mogelijk om bij de aanleg en inrichting van de tuin rekening te houden met de waterberging. Bij berging in open terrein (bergingsvijver, sloot e.d.) dient de bovenzijde van de te bergen waterschijf zich 50 cm onder het aangrenzende maaiveld te bevinden, tenzij de overloopvoorziening zich op een lager peil bevindt. In dat geval is de hoogte van de overloopvoorziening maatgevend. De freatische grondwaterspiegel bevindt zich in het plangebied op circa 1,5 meter onder het maaiveld. Hiermee laat de grondwaterspiegel in het plangebied het toe om hier waterberging aan te leggen.

Aangezien er voldoende mogelijkheden zijn om op eigen terrein in de benodigde waterberging te voorzien, wordt het plan uitvoerbaar geacht. De concrete uitwerking van de waterberging wordt opgenomen bij de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning.

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

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.

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 in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Voor onderhavig plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 5. De belangrijkste conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming worden hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming

Ten zuidwesten van het plangebied ligt op ruim 13 kilometer afstand het Natura 2000-gebied 'De Bult'. Circa 700 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt 'De Kampen', een gebied dat behoort tot het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Gezien de ruime afstand tot de beschermde gebieden, de aard van de ontwikkeling en de kleinschaligheid daarvan, kunnen effecten op voorhand worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Wanneer bij de sloop van de bedrijfsgebouwen en realisatie van de woning de onderstaande mitigerende maatregelen worden uitgevoerd, vormt de ontwikkeling geen belemmering voor beschermde soorten.

- Werkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen of wanneer vastgesteld is dat geen broedvogels aanwezig zijn.
- Ruim voor verwijdering groenblijvende heesters/bomen alternatieven aanplanten met dezelfde functie.
- Planken en boeiboorden van te slopen bedrijfsgebouwen verwijderen in winterperiode.
- Graafwerkzaamheden uitvoeren en verwijderen steenhoopje periode september-oktober.
- Naleven Zorgplicht.

Wanneer op een later tijdstip verbouwingswerkzaamheden plaatsvinden aan de woning is vooraf nader onderzoek noodzakelijk naar jaarrond beschermde vogels en verblijfsfuncties voor vleermuizen.

Voorliggend plan is uitvoerbaar met betrekking tot ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De woning die verbouwd wordt tot 1 woning blijft ontsloten via de Pandelaar. De nieuw te realiseren woning wordt ontsloten via de Kopperegang, een smalle straat die uitkomt op de Pandelaar, een 50 km-weg. Met het initiatief neemt het woningaantal feitelijk niet toe. Daarnaast worden voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt. Het aantal verkeersbewegingen zal daardoor eerder afnemen dan toenemen.

Met betrekking tot parkeren heeft de gemeente Gemert-Bakel een eigen 'Nota parkeernormen 2017'. De parkeernormen in deze nota zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 317. Voor een vrijstaande koopwoning geldt een parkeernorm van 2,3 en voor een halfvrijstaande koopwoning geldt een parkeernorm van 2,2 (rest bebouwde kom Gemert en Bakel). Hiermee is de totale parkeerbehoefte afgerond 5 parkeerplaatsen. Bij de woningen is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. Tevens liggen er voor Pandelaar 14-16 een aantal langsparkerplaatsen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit 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. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

De nieuwe woning wordt gesitueerd aan de Kopperegang, waardoor de cultuurhistorische waarde van deze locatie meer betekenis krijgt. De hoofdentree van de woning wordt gericht op de Kopperegang. Mogelijk wordt door deze ontwikkeling de (geschiedenis van) de wandelpaden herkenbaar en daardoor meer benut.

Het plangebied bevindt zich tevens binnen de vrijwaringszone van de molen De Bijenkorf, die op circa 300 meter afstand ligt van de nieuwe woning. Een fraai bouwwerk met grote cultuurhistorische waarde. In relatie tot dit plan is de windvang belangrijk. Om daar rekening mee te houden wordt aan de omgeving van de molen een bouwbeperking opgelegd. Die bouwbeperking houdt in dat voordat gebouwd/verbouwd mag worden ook aan de belangen van de molen moet worden gedacht. Daarom is er een beschermingszone opgenomen rondom de molen: de molenbiotoop. Deze biotoop is vertaald in een formule. Door toepassing van onderstaande formule is te berekenen hoe de hoogte van het gewenste bouwplan zich verhoudt tot de afstand tot de molen en op die manier de invloed van het obstakel op de windvang. Zo wordt het belang van het bouwplan afgewogen tot het belang van de molen. Bij de afweging tot welke hoogte er gebouwd kan worden, mag rekening gehouden worden met de hoogte van aanwezige tussenliggende bebouwing. Daarnaast dient er rekening worden gehouden met hoogteverschillen in het landschap. Het kan voorkomen dat het bouwplan lager of hoger ligt dan het maaiveld van de molen. Hiervoor is het laatste deel van de formule toegevoegd (hm-hb). Hiermee wordt het verschil berekend ten opzichte van een constante hoogtemaat, namelijk NAP.

De formule luidt als volgt: $Hx = X/n + c * (z + (hm-hb))$

Hx de hoogte van het obstakel x ten opzichte van maaiveld van het bouwplan is

X de afstand van x tot de molen is

n een constante (voor open gebied 140, voor ruw gebied 75, voor gesloten gebied 50)

c een constante van 0,2

z askophoogte van de molen (helft van lengte gevluht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling)

hm hoogte mv van de molen ten opzichte van NAP (exclusief belt, berg of stelling)

hb hoogte mv van bouwplan ten opzichte van NAP

Voor de molen 'De Bijenkorf' is de volgende formule van toepassing:

Stelling: 5,0 meter

Maaiveld molen tov NAP: + 16,18 meter

Vlucht: 22,25 meter

Soort gebied: gesloten gebied

$Hx = X/50 + 0,2 * (22,25/2 + 5,0) + (16,18 - hb)$

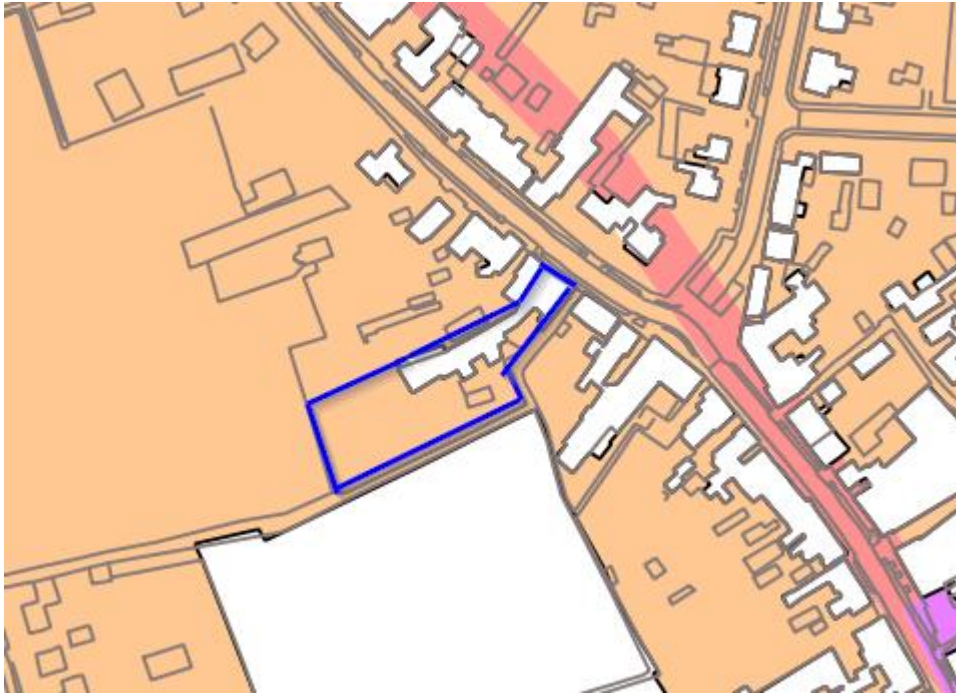
$= X/50 + (0,2 * (16,125 + (16,18 - hb)))$

De afstand van de molen tot de nieuwe woning is circa 300 meter. De hoogte van het maaiveld ter plaatse is circa 15 m boven NAP. De maximaal toegestane hoogte van de nieuwe woning is daarmee: $300/50 + (0,2 * (16,125 + (16,18 - 15))) = 9,46$ meter. De nieuw te bouwen woning krijgt 1 laag en een kap (maximaal 8,5 meter), waarmee het aan de maximaal toegestane bouwhoogte voldoet.

Het plangebied ligt grotendeels in het akkercomplex Pandelaar, dat onderdeel is van het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Gemert-Bakel. Dit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Zie voor een toelichting hierop paragraaf 3.3.

Archeologie

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Hiervoor geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Hier mogen geen ingrepen plaatsvinden groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. In het geval van onderhavig initiatief zijn zowel de sloop als de nieuwbouw niet groter dan 2.500 m². De ontwikkeling kent geen belemmeringen ten aanzien van archeologie.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is; 5
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal als een separate rapportage worden opgenomen.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Inspraak

De gemeente Gemert-Bakel hanteert sinds kort eigen 'spelregels' over de wijze waarop er maatschappelijk draagvlak gecreëerd dient te worden voor nieuwe ruimtelijke projecten. De ontwikkelaar van een project behoort met de omwonende overleg te voeren. Van dat overleg dient de initiatiefnemer een verslag te maken dat deel uit maakt van de ruimtelijke onderbouwing.

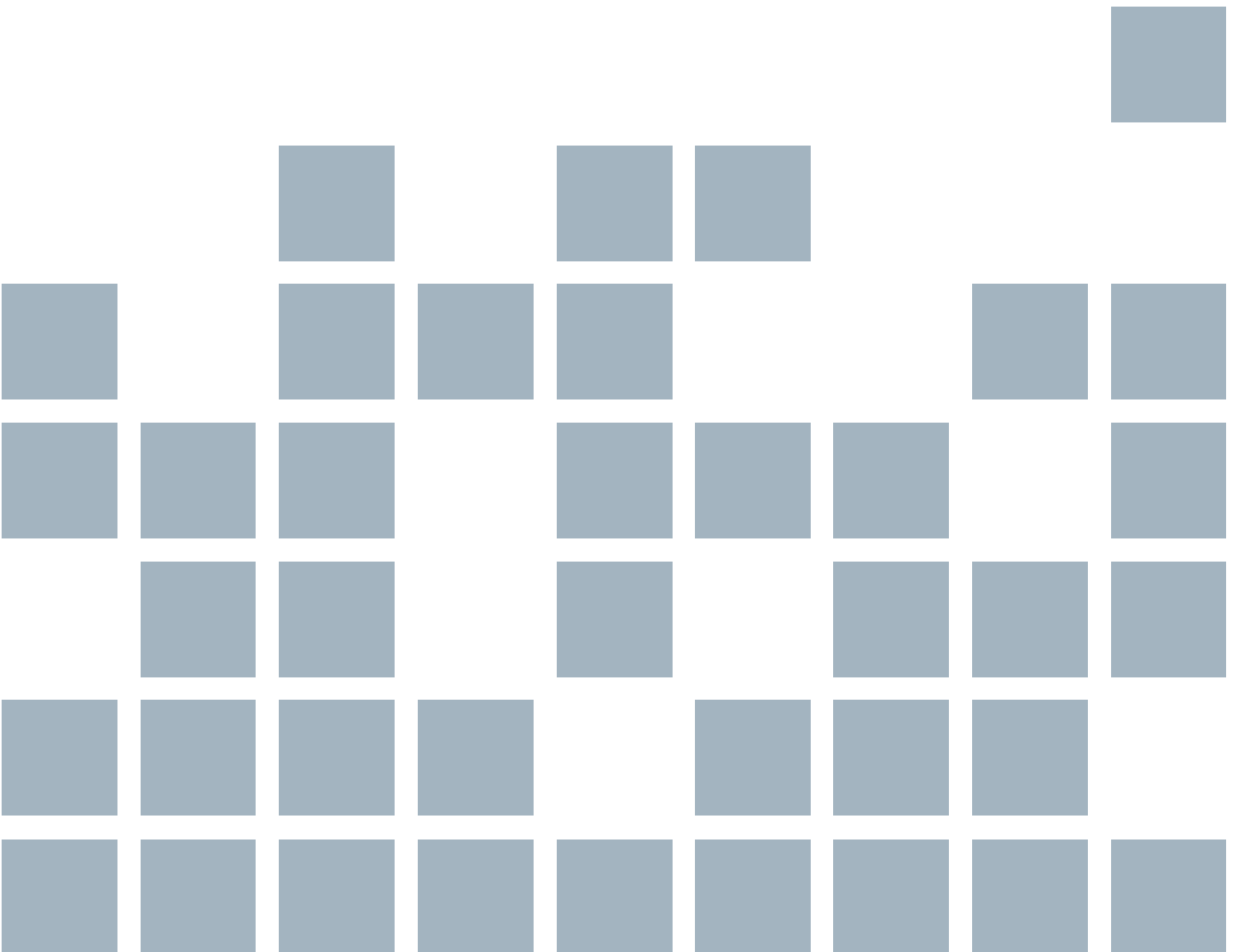
Omgevingsdialog

Omwonenden zijn in verschillende fases van het planontwikkelingsproces geïnformeerd en geraadpleegd volgens de spelregels van de gemeente voor het voeren van een zorgvuldige dialoog. De reacties op het plan waren overwegend positief. Er waren enkele opmerkingen over (de hoogte van) de inheemse bomen aan de zuidzijde van de natuurtuin in verband met lichtinval en uitzicht voor omwonenden aan die zijde. Naar aanleiding hiervan is in het beplantingsplan bepaald welke bomen gerealiseerd zullen worden.

Overleg

Onderhavig initiatief wordt in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de relevante bestuursorganen.

Bijlagen



Bijlage 1 Schetsontwerp

Bijlage 2 Beplantingsplan

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Nader bodemonderzoek

Bijlage 5 Quicksan flora en fauna

buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement