

Ruimtelijke onderbouwing

Voor het realiseren van een woning bij Pandelaar 75, Gemert



Vastgesteld – juni 2024

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. PLANBESCHRIJVING	3
2.1 Locatie	3
2.2 Gebiedsbeschrijving	5
2.3 Planbeschrijving	6
2.4 Geldend bestemmingsplan	6
3. TOETS AAN BELEID	7
3.1 Nationaal ruimtelijk beleid	7
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4. UITVOERINGSASPECTEN	13
4.1 M.e.r.-beoordeling	14
4.2 Bodem	14
4.3 Bedrijven en milieuzonering	15
4.4 Geluidhinder	16
4.5 Geurhinder	16
4.6 Verkeer en parkeren	18
4.7 Externe veiligheid	19
4.8 Ecologie	20
4.9 Luchtkwaliteit	21
4.10 Archeologie	22
4.11 Cultuurhistorie	23
4.12 Water	24
4.13 Gezondheid	26
4.14 Molenbiotoop	26
6. CONCLUSIE	27
Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing	28

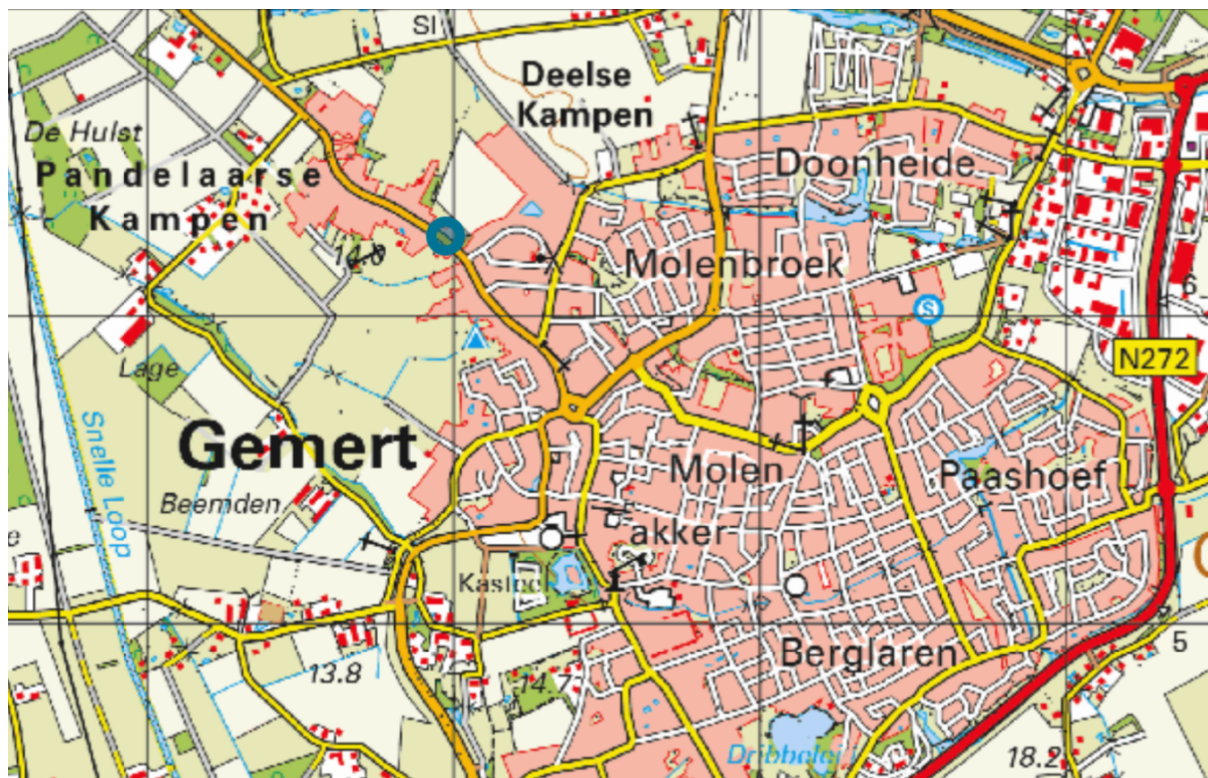
1. INLEIDING

Initiatiefnemer is eigenaar en bewoner van een woonperceel aan de Pandelaar 75 in Gemert. Hij heeft het plan opgevat om op zijn erf, aan de zuidkant van de bestaande woonboerderij, een nieuwe vrijstaande woning te bouwen. Het college van de gemeente Gemert-Bakel heeft positief gereageerd op het principeverzoek. Om de woning te kunnen bouwen is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In een ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dat is deze notitie.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

De planlocatie is gelegen aan de noordkant van Gemert, aan de uitvalsweg Pandelaar.



Afbeelding 1. Ligging van de planlocatie (bron: pdok.nl)

Het betreft het kadastraal perceel gemeente Gemert, sectie O nummer 931. Het perceel is 2.900 m² groot.



Afbeelding 2. Kadastrale aanduiding en luchtfoto (bron: kadastralekaart.com)

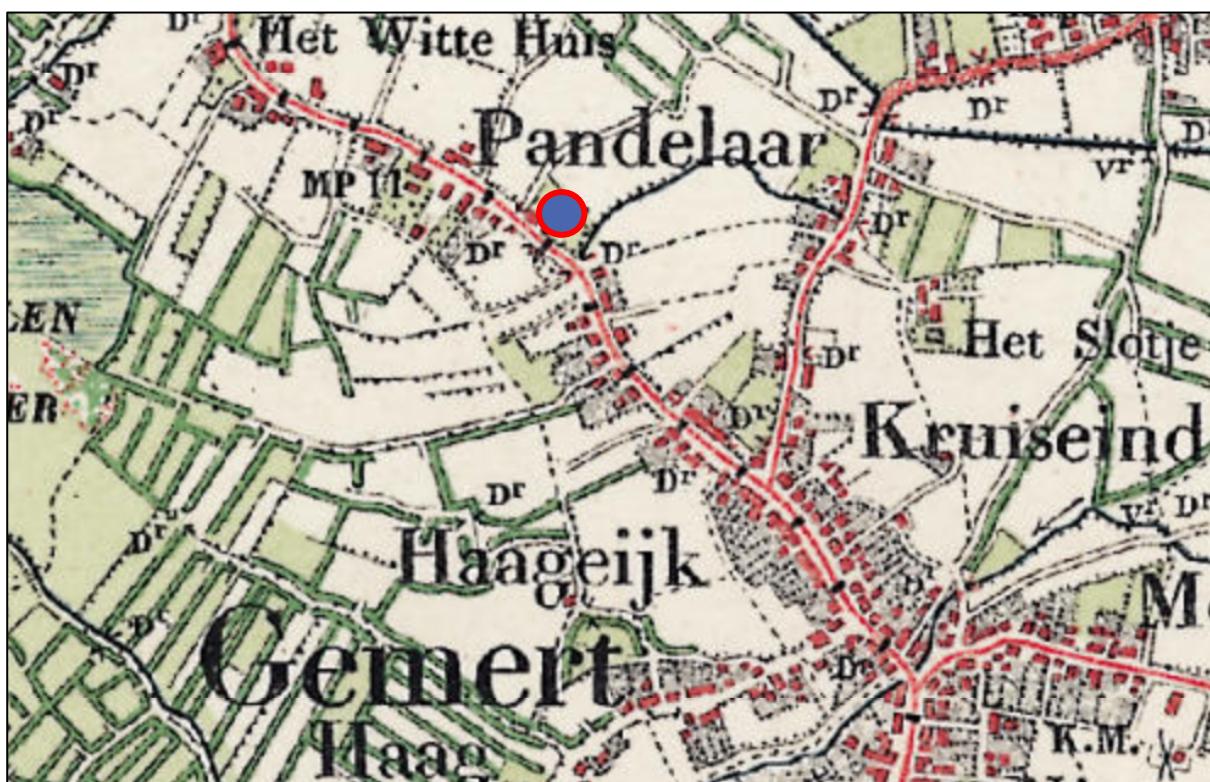


Afbeelding 3. Foto's planlocatie, links vanaf de Pandelaar, rechts vanaf de inrit naar nr. 75

2.2 Gebiedsbeschrijving

2.2.1. Historische structuur

De Pandelaar is een van de oudst bekende namen in Gemert. De weg vormt onderdeel van het prehistorische wegtracé Bakel-Gemert-Erp. Wat bebouwing betreft een karakteristieke uitloper van het dorp Gemert in noordwestelijke richting, met voornamelijk agrarisch gerelateerde bebouwing aan weerszijden van de weg met daarachter het agrarisch achterland. Er kwamen en komen ook een aantal paden vanuit dat achterland uit op de Pandelaar. Direct ten zuiden van de planlocatie is de woonwijk Den Elding gelegen. Er is enige afstand tussen die woningen en de boerderij op Pandelaar 75, maar er is niet of nauwelijks zicht op het open achterland vanwege een houtwal die de planlocatie omringt en de aanwezigheid van een grote schuur die aan het perceel van de buren toebehoort.



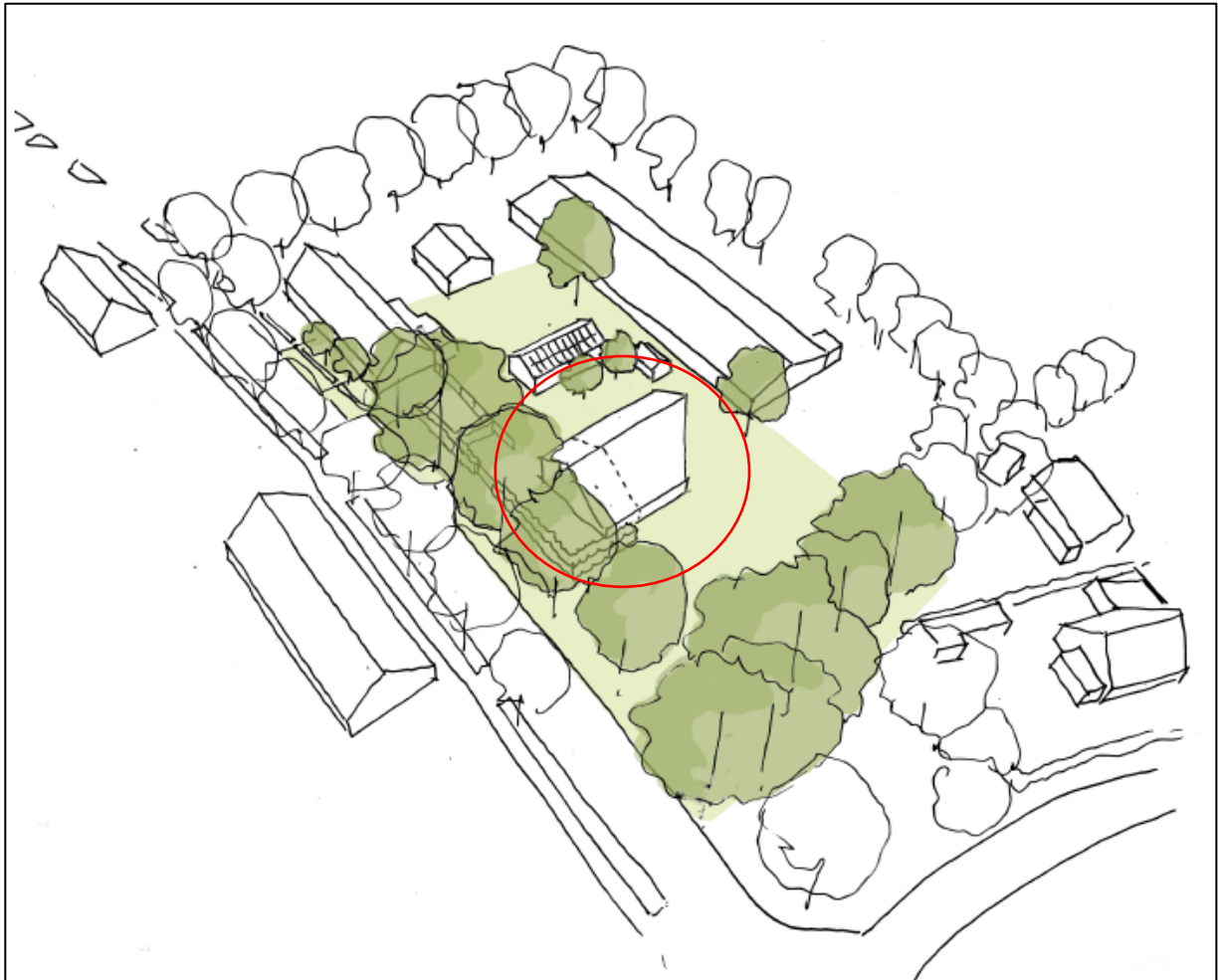
Afbeelding 4. Historische topografische kaart (1900) (bron: topotijdreis.nl)

2.2.2. Stedenbouwkundige en functionele structuur

De stedenbouwkundige structuur van de Pandelaar is aan de westzijde nog steeds geënt op de historische structuur van het oude dorpslint: een enkelvoudige bebouwingslijn, met daarachter het open landschap. In functioneel opzicht is de oude agrarische functie in de loop der tijd meer en meer naar de achtergrond verdreven. Het merendeel van de gebouwen wordt nu als woning gebruikt, maar er zijn ook andere functies aanwezig, zoals horeca ('t Wevershuisje), een school (Jenaplanschool De Pandelaar), bedrijvigheid (Autoschade Van Houtert) of recreatie (Boerenbondsmuseum). In de loop der jaren heeft op diverse plekken in het bebouwingslint verdichting plaatsgevonden.

2.3 Planbeschrijving

Door Denkkamer Architectuur en Onderzoek is een plan uitgewerkt voor realisatie van de nieuwe woning, met als startpunt de gemeentelijke randvoorwaarden en aandachtspunten die ten tijde van het principebesluit zijn vastgelegd. In overleg met de ambtelijk medewerkers op her gebied van stedenbouw, beeldkwaliteit en groen en landschap is een schetsontwerp tot stand gekomen dat als basis kan dienen voor de uitwerking van het bestemmingsplan. In de bijlage een boekwerk waarin het schetsontwerp wordt ontleed.

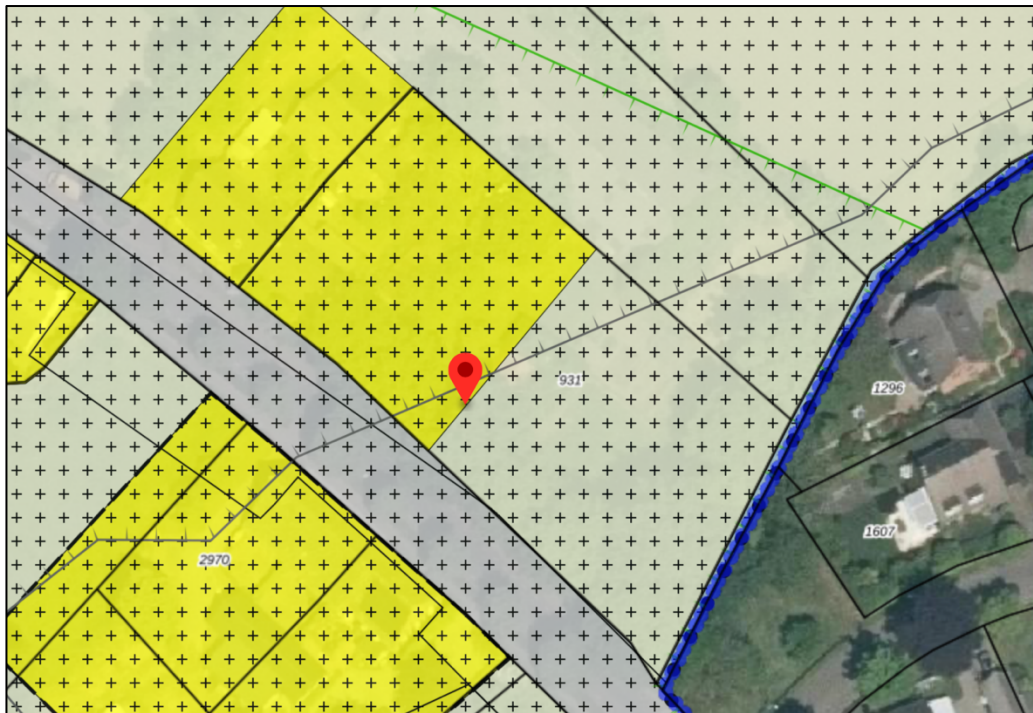


Afbeelding 5. Ontwerpschets, rood omcirkeld de nieuwe woning

Het woonhuis kent een enkelvoudige bouwmassa, waarin een bijgebouw is geïntegreerd. De voorgevel ligt iets terug ten opzichte van de bestaande woning, zodat het een ondergeschikte positie inneemt op het erf. De ruimte tussen de woning en de bebouwing aan Den Elding wordt ingericht als dierenweide en landschappelijke inpassing. Deze zone blijft onbebouwd.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Toetsingskader is het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017'. Daarin heeft het perceel deels de bestemming Wonen en deels de bestemming Agrarisch. Verder zijn van toepassing de Dubbelbestemming 'Waarde-oude akker' en de Gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - invloedzone Peelrandbreuk' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop -3'. De schuine lijn die op de kaart over het perceel loopt geeft de begrenzing aan van de gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'.



Afbeelding 6. Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het realiseren van een nieuwe woning is niet toegestaan binnen de planregels van dit bestemmingsplan. Om de woning te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Om te beoordelen of het plan voldoet aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening dient het getoetst te worden aan het bestaand beleid en aan enkele planologische en milieuhygiënische aspecten om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

3. TOETS AAN BELEID

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

Het doel van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een duurzaam perspectief te scheppen voor de leefomgeving in Nederland. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. In het beleidsdocument zijn

als prioriteiten benoemd: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het laatste punt houdt ook verband met de stikstofproblematiek. De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn werkt het Rijk daarom aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Het plan bevat geen aspecten met een specifiek nationaal ruimtelijk belang.

3.1.1. Radarstation

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij radarstation Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringsgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar. De planlocatie ligt binnen de genoemde afstand (11 kilometer) van radarstation Volkel. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP. Vanaf 15 kilometer geldt binnen het radarverstoringsgebied een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP. Binnen de 15 kilometer geldt een hoogte tussen de 49 en 114 meter, afhankelijk van de afstand van de locatie tot het radarstation. Van deze maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

3.1.2. Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit beleid en regelgeving op rijksniveau 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 bestemmingsplan 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: "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 1 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.

Met voorliggend plan wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf 12 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 beleid op nationaal niveau verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

Aangezien de provincie nu al volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet wil gaan werken is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. Door een goede inpassing van de planlocatie ontstaat een goede woonomgeving in een aantrekkelijke omgeving. In die zin is onderhavig plan in lijn met de Omgevingsvisie Brabant.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals

de omgevingsvisie, worden meegenomen. De geconsolideerde versie van de Interim Omgevingsverordening d.d. 1 oktober 2022 is het toetsingskader.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als deels Stedelijk en deels Landelijk gebied. De woning kan worden opgericht binnen de begrenzing van het Stedelijk gebied zonder ruimtelijk gezien het contact met het bestaande erf te verliezen. Daarvoor zijn uitgangspunten geformuleerd die zijn verwerkt in het schetsontwerp en inrichtingsplan in bijlage 1.



Afbeelding 7. Begrenzing Stedelijk en Landelijk gebied in de Interim omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de woning binnen het bestaand Stedelijk gebied geldt, dat de gemeente hierbij een hoge mate van beleidsvrijheid heeft. Door de landschappelijke inpassing en de relatie van het nieuwe bouwvolume met het bestaande (compacte) erf wordt invulling gegeven aan de principes van zorgvuldig ruimtegebruik. Door een opnemen van een bouwvlak op de verbeelding wordt bewerkstelligd dat gebouwen binnen de contour van de begrenzing stedelijk gebied worden gebouwd. De buitenste lijn loopt gelijk met deze contour.

3.2.3. Omgevingsverordening Noord-Brabant

Inmiddels is de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, maar deze treedt pas in werking op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (naar verwachting 1 januari 2024). De Omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen. De regels in de omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De huidige regels in de Interim omgevingsverordening hebben als uitgangspunt gediend voor de Omgevingsverordening.

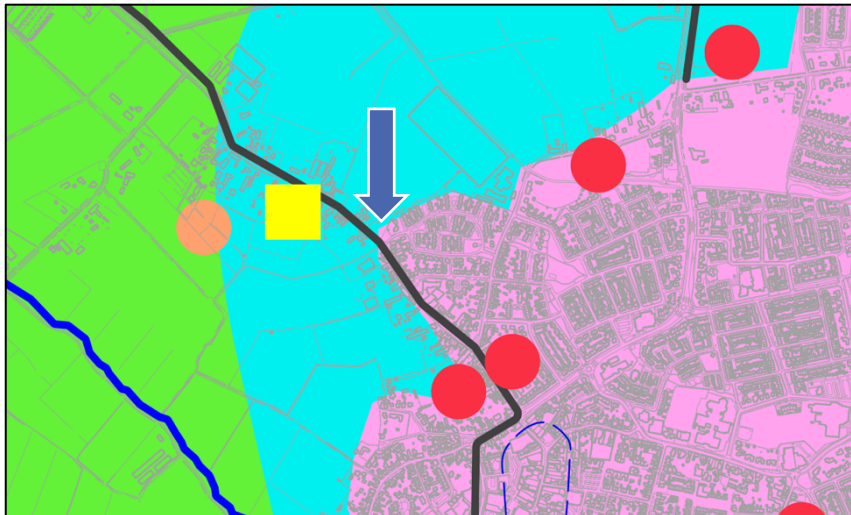
Het plan is in lijn met het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Plus

De Structuurvisie + 2011-2021 is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Ruimtelijk betekent dit dat het kleinschalig, cultuurhistorisch landschapsbeeld een startpunt is voor nieuwe ontwikkelingen, ontwikkelingen zijn mogelijk, mits ze voldoen aan gebiedsvisies of beeldkwaliteitsplannen. In onderhavig plan is dat het geval.

Uit de verbeelding bij de Structuurvisie (zie onderstaande afbeelding) blijkt geen specifieke doelstelling voor de locatie. De locatie is gelegen op de grens tussen het stedelijk gebied (roze op de kaart) en 'primair woon- en leefgebied' (lichtblauw op de kaart). Met een geel vierkant is de bebouwingsconcentratie Pandelaar aangeduid.

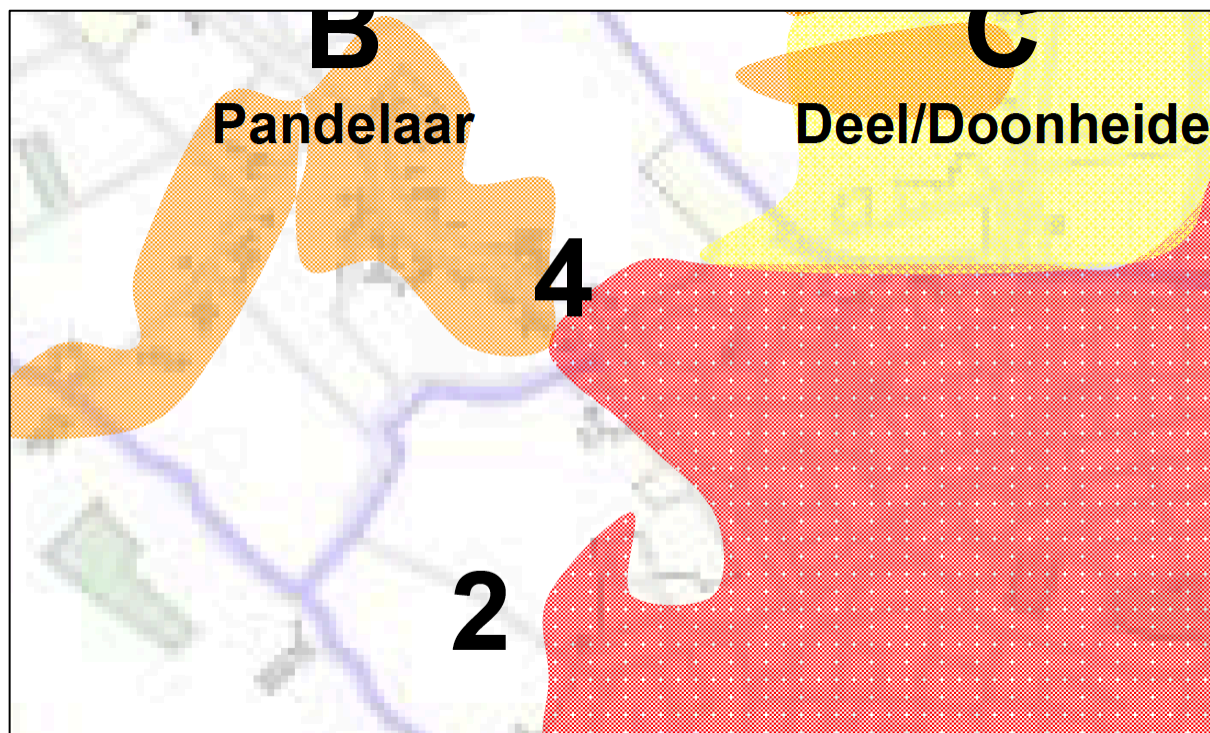


Afbeelding 8. Uitsnede verbeelding Structuurvisie Plus

3.3.2. Afwegingskader bebouwingsconcentraties

De gemeente Gemert-Bakel heeft een afwegingskader en kaart opgesteld voor woningbouwmogelijkheden ('rode ontwikkelingen') in de kernrandzones en het buitengebied in het algemeen. Dit mede om uitvoering te geven aan het provinciaal beleid, dat stelt dat woningbouw in het buitengebied alleen gesitueerd kan worden in de kernrandzones en bebouwingsclusters.

Op de bijbehorende kaart is te zien dat de planlocatie is gelegen op het snijvlak tussen het bestaand stedelijk gebied en het gehucht/de bebouwingsconcentratie Pandelaar. Dit correspondeert ook met de begrenzing van de werkingsgebieden in de Interim omgevingsverordening. Beide aanduidingen impliceren dat een 'rode ontwikkeling' hier is toegestaan, in dit geval het bouwen van een woning.



Afbeelding 9. Uitsnede kaart bij afwegingskader bebouwingsconcentratie. Het cijfer 4 staat voor 'Lint kernrand open/besloten'.

3.3.3. Woonbeleid

In juli 2020 is de gemeentelijk Woonvisie 2020-2024 vastgesteld. Daarin is als kernboodschap opgenomen dat Gemert-Bakel een aantrekkelijke woongemeente wil zijn en blijven. Prettig en passend wonen draagt bij aan de kwaliteit van leven, van huishoudens, de leefbaarheid van buurten, dorpskernen en de gemeente als geheel. Daartoe werkt de gemeente samen met haar partners aan een goed functionerende woningmarkt. De woonvisie is een sturingsinstrument in dit voortdurende streven.

De gemeente streeft de komende jaren naar een nieuw evenwicht, waarbij men woningen wil toevoegen en aanpassen, aan de hand van de wensen die er zijn. De gemeente ziet de noodzaak om woningen aan de woningvoorraad toe te voegen, omdat het aantal huishoudens de komende tijd toeneemt. De nadruk ligt op het voorzien in 'goed wonen in een landelijke omgeving'. Met onderhavig plan wordt aangesloten op de behoefte van woningzoekenden in het dorp, die graag een volgende stap maken in hun wooncarrière. De nieuwe woning zal gebouwd en bewoond worden door de initiatiefnemer, de huidige woning komt dan beschikbaar voor een ander huishouden, dat toe is aan de volgende stap in de wooncarrière.

Wat betreft het kwantitatieve aspect -de woningbouwprogrammering- geldt dat voor inbreiding altijd ruimte is in het programma. Er is sprake van inbreiding in dit geval, omdat de locatie gelegen is in bestaand stedelijk gebied.

Het voornemen past binnen de Woonvisie 2020 - 2024.

3.3.4 Groenbeleid

Voor bouwplannen binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan Buitengebied is de Handreiking kwaliteitsverbetering van het Landschap Gemert-Bakel van toepassing. Die stelt regels ten aanzien van de vanuit de Interim omgevingsverordening verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap als tegenprestatie voor een beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Die tegenprestatie is van toepassing voor ontwikkelingen in het Landelijk gebied. Dat geldt hier niet, omdat de beoogde bouwplaats gelegen is binnen de begrenzing van het Stedelijk gebied. Maar de stedelijke groennorm is ook niet hanteerbaar binnen de plansystematiek van het bestemmingsplan Buitengebied. Daarom is bepaald dat in dit geval voldaan dient te worden aan het beeldkwaliteitsplan Buitengebied als het gaat om de groene erfinrichting.

3.3.5 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2017 bepaalt dat voor wat betreft groene erfinrichting altijd een basisinspanning vereist is: tenminste 20% van het bestemmingsvlak moet bestaan uit groene erfinrichting. Deze kan op of aansluitend aan het bestemmingsvlak gerealiseerd zijn. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op een goede samenhang van het erf en het omringende landschap. Dit vereist de realisatie van een passende erfovergang richting het landschap, door het toevoegen van erfbeplanting.

Er worden drie landschapstypen onderscheiden in het beeldkwaliteitsplan. De planlocatie ligt in het 'kampenlandschap met oude akkers'. Het beleid van de gemeente is erop gericht om het oorspronkelijke groene en kleinschalige karakter van het kampenlandschap te behouden en te versterken. Dit betekent het toevoegen van lijnvormige landschapselementen, zoals houtwallen en -singels, aan de nog aanwezige landschapselementen in het landschap. Zichtbaarheid en beleving van de cultuurhistorie speelt ook een voornamelijk rol in dit landschap. Op het erf zelf dient sprake te zijn van een compacte erfindeling, met korte onderlinge afstanden tussen de bebouwing. Daarvan is sprake.

Het bestemmingsvlak is 800 m² groot. Daarvan dient dus tenminste 160 m² als groene erfinrichting aanwezig te zijn. Aan grasland is 851 m² in het plan opgenomen en 75 m² aan nieuwe hagen. Daarnaast zorgt de volgroeide houtwal die het perceel omzoomt voor een adequate groene inpassing van de nieuwe woning. Het plan voldoet aan de vereiste.

Het plan is in lijn met het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

4. UITVOERINGSASPECTEN

Het plan is getoetst op diverse ruimtelijke en milieu-aspecten, teneinde aan te geven in hoeverre het initiatief planologisch uitvoerbaar is.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of in verband met deze ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Een m.e.r.-beoordeling is vereist bij projecten die voorkomen in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.. Bovendien moet er sprake zijn van bepaalde gevallen. Bij stedelijke ontwikkelingsprojecten gaat het bijvoorbeeld om 2000 of meer woningen. Dat is hier bij lange na niet aan de orde. Het betreft naar aard en omvang hier ook geen stedelijke ontwikkelingsproject: het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing is daarvoor te beperkt.

Voor ontwikkelingen die wel als stedelijke ontwikkelingsproject worden aangemerkt maar onder de drempelwaarde vallen, is een vormvrije mer-beoordeling nodig. Dat is hier dus ook niet aan de orde.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt onder andere dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de navolgende paragrafen volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

4.2 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 zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Door Archimil is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in november 2022. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens is de locatie als niet-verdacht beschouwd, waarbij in het grondwater diffuus verhoogde gehalten aan zware metalen aanwezig kunnen zijn. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de boven- en onderlaag niet verontreinigd is met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en nikkel. De hypothese niet-verdachte locatie kan worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten. Naar aanleiding van bovenstaande conclusies hoeven, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit Bodemkwaliteit.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft de bodemkwaliteit. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Milieuzonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Op korte afstand van de nieuwe woonbestemming is een autoschadeherstelbedrijf gevestigd, aan de Pandelaar 68. Conform de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) vallen bedrijven ten behoeve van reparatie van auto's in milieucategorie 2. Daarvoor wordt een richtafstand aangehouden van 30 meter. Aan die afstand wordt voldaan. Een bijkomend argument is dat de eventueel milieubelastende activiteiten van het bedrijf achter op het perceel plaatsvinden, op grotere afstand van de planlocatie. Aan de voorzijde zijn het woonhuis en de privétuin van de ondernemer gelegen.

Op ruim 130 meter ten noorden van de planlocatie, aan de Pandelaar, is een handelsbedrijf gelegen en op ruim 250 meter afstand, aan De Deel, is een glastuinbouwbedrijf gelegen. Dit zijn bedrijven in milieucategorie 2. Er moet ook hier een richtafstand van 30 meter aangehouden worden, waaraan dus wordt voldaan.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft de milieuzonering. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Geluidhinder

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 (zoals woningen) worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. 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.

De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Voor onderhavige planlocaties geldt dat industrielawaai en spoorweglawaaï niet aan de orde zijn.

Wat betreft het wegverkeerslawaaï geldt, dat op de Pandelaar een snelheidsregime geldt van 50 km/u. Dat betekent dat het een gezoneerde weg is in het kader van de Wet geluidhinder en dat onderzocht moet worden of aan de geluidnormen wordt voldaan. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Aelmans in november 2022. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen.

Uit de resultaten blijkt dat de gevelbelasting op de nieuwe woning 58 dB is. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden met 10 dB. De maximale ontheffingswaarde is 63 dB. Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van landschappelijke en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

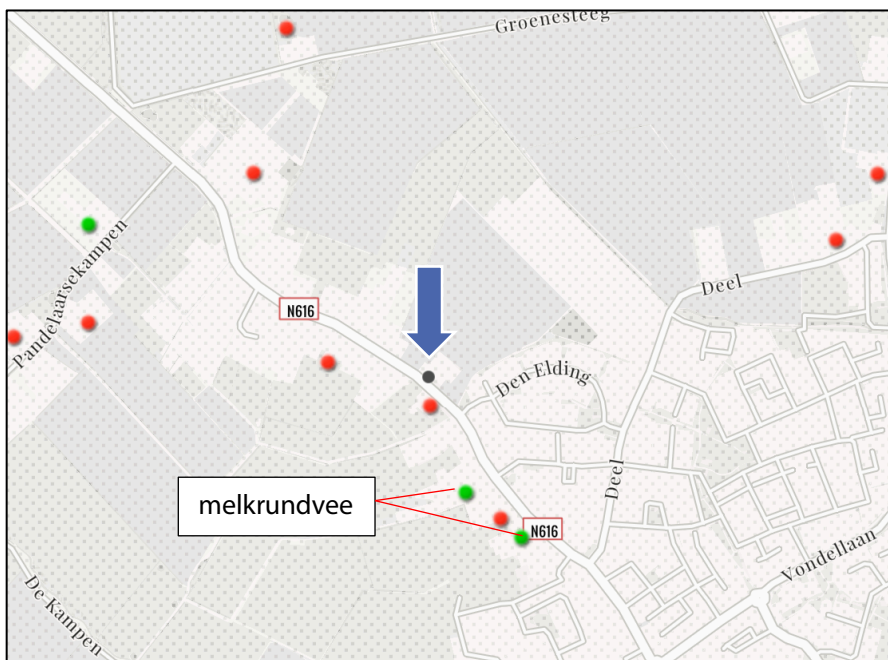
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Pandelaar, bedraagt 63 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'tamelijk slecht' en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel en dak. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Tevens beschikt het bouwplan over een geluidluwe gevel/buitenruimte. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is er geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft de geluidhinder.

4.5 Geurhinder

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van

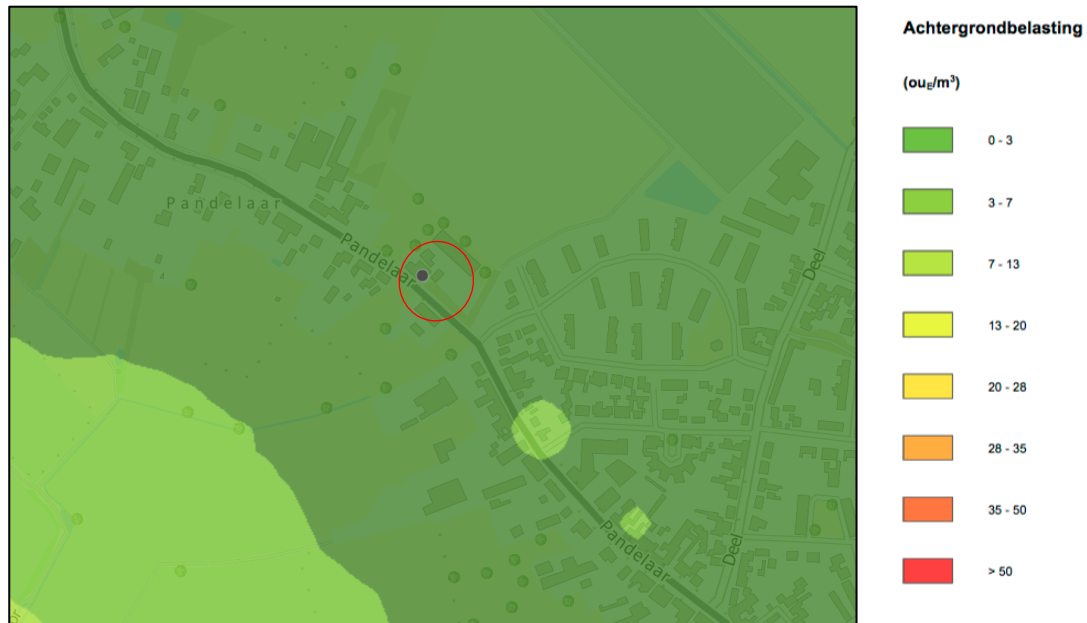
deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. De gemeente Gemert-Bakel beschikt in dit verband over een eigen Geurverordening, waarin de normen ten aanzien van geurhinder en veehouderijen zijn vervat. De planlocatie bevindt zich in het buitengebied waar een geurnorm van 5 Oue/m³ ('overig buitengebied') geldt.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen actieve veehouderijen gelegen. Het meest dichtbij gelegen agrarisch bedrijf met dieren is gelegen ten zuiden van de planlocatie aan de Pandelaar, op ruim 200 meter. Het betreft een melkrundveebedrijf waarvoor vaste afstanden gelden tot geurgevoelige objecten: 100 meter binnen de bebouwde kom den 50 meter buiten de bebouwde kom. Aan deze afstanden wordt ruim voldaan.



Afbeelding 10. Veehouderijen in de omgeving van de planlocatie (bron: odzob.nl)

Daarnaast geldt ter uitwerking van de verordening de beleidsregel 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld d.d. 6 februari 2014. Deze beleidsregel is opgesteld om te bepalen wat onder een 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' wordt verstaan bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed/voldoende wordt geclassificeerd. Voor extensiveringsgebied/verwevingsgebied geldt een norm van 0-13 ouE/m³ (goed) of 14-20 ouE/m³ (voldoende). Op basis van de actuele kaart van de Omgevingsdienst voor de achtergrondbelasting geldt ter plaatse een waarde van maximaal 3 ouE/m³. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Afbeelding 11. Kaart achtergrondbelasting (bron: odzob.nl)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft geurhinder. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De nieuwe woning wordt ontsloten aan de Pandelaar, daarvoor wordt een nieuwe in-/uitrit aangelegd in plaats van de huidige inrit naar de woning Pandelaar 75. Van deze nieuwe inrit, die enkele meters zuidelijker wordt aangelegd, maken beide huishoudens gebruik. Er blijft dus sprake van één inrit en wat betreft de verkeerssituatie verandert er niets. Zodra de auto's het privéterrein betreden, splitst de toegang zich naar het erf van Pandelaar 75 en van de nieuwe woning. De Pandelaar kan de toename aan verkeersbewegingen (volgens de kengetallen 8,6 verkeersbewegingen per etmaal voor een vrijstaande woning) aan. Volgens de verkeersmilieukaart kent de Pandelaar een intensiteit van 3.380 motorvoertuigen per etmaal, dus de toename is zeer beperkt.

Parkeren

De Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld op 1 juni 2017, is het toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in

de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Bezoekersparkeerplaatsen moeten daarbij openbaar toegankelijk zijn en blijven.

De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van de ligging van deze functie en de daarbij horende stedelijkheidsgraad. De parkeernormen uit deze nota zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' publicatie 317 uit oktober 2012. Gemert-Bakel maakt bij de parkeernormen onderscheid in:

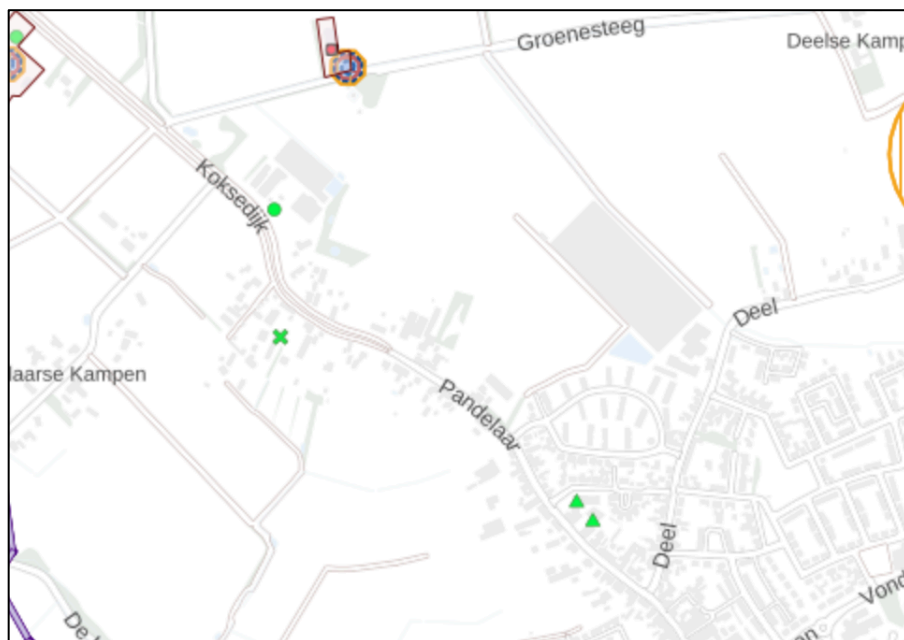
- centrum;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied

Het plangebied wordt geschaard onder 'buitengebied'. De norm voor nieuwbouw van een vrijstaande koopwoning is 2,4 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 het bezoekersaandeel is. Bij afronding resteren dus 2 parkeerplaatsen. Op het perceel is meer dan voldoende ruimte deze parkeerplaatsen aan te leggen. Op het inrichtingsplan in de bijlagen is aangegeven waar de parkeerplekken zijn voorzien.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft verkeer en parkeren. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.7 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. In de omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen gasleidingen, hoogspanningsleidingen of routes van gevaarlijke transporten. Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of door buisleidingen is ook niet aan de orde.



Afbeelding 12. Fragment risicokaart (bron: Atlas van de Leefomgeving)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft externe veiligheid. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Ecologie

Gebiedsbescherming

In de directe nabijheid van de onderzoekslocatie zijn geen natuurgebieden gelegen die als Natura 2000 gebied zijn aangewezen. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied is circa 13,5 km zuidoostelijk gelegen (De Bult, onderdeel van Deurnsche Peel & Mariapeel). Om de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van deze ontwikkeling te berekenen, is een berekening uitgevoerd met het programma AERIUS. De uitkomst is opgenomen in de bijlage. Daarbij is gerekend met een kengetal voor de verkeerstoever in de gebruiksfase van 8,6 motorvoertuigen per etmaal (kengetal voor een vrijstaande woning). Tevens is voor de depositie als gevolg van de bouwfase een kengetal gehanteerd van 3 kg NO_x (Handreiking woningbouw en AERIUS, januari 2020, Rijksoverheid). Dit betreft zowel het bouwrijp maken als het bouwen. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van enig effect op de Natura 2000 gebieden.

Uit het natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de onderzoekslocatie niet in of tegen een natuur-(ontwikkelings)gebied gelegen is

Soortenbescherming

Om te bepalen of er met het initiatief kans is op het verstoren van beschermde soorten dieren en planten is door Archimil in november 2022 een quick scan Flora en Fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen.

Er zijn op de locatie geen beschermde flora en fauna waargenomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen activiteit. Wel kan het terrein incidenteel gebruikt worden door beschermde fauna (enkele kleine zoogdieren waaronder de bunzing en diverse 'algemene' vogelsoorten). De kleine zoogdieren zijn opgenomen in bijlage 3 van de Verordening van Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant, waardoor bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt voor de aanvraag van een ontheffing. Gelet op de kleinschaligheid van de locatie en het beperkt aantal schuilmogelijkheden en prooidieren zal geen sprake zijn van essentieel leefgebied voor de bunzing.

De groenstroken kunnen gebruikt worden als nestplaats door 'algemene' vogelsoorten die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders in de directe omgeving kunnen vestigen. In de groenstrook, de aanwezige bomen of elders binnen het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig.

Op basis van de quickscan wordt een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, voor de geplande activiteiten, derhalve niet noodzakelijk geacht. Voor de geplande activiteiten is op basis van de bekende gegevens geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Voor de activiteit zullen vermoedelijk enkele bomen worden gerooid en zullen struiken worden verwijderd, welke als nestgelegenheid kunnen dienen voor diverse vogels en kleine zoogdieren. Op basis van artikel 3.1 van de Wet Natuurbescherming is het verboden om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Werkzaamheden zullen alsdan buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden (niet tussen 15 maart en 1 augustus).

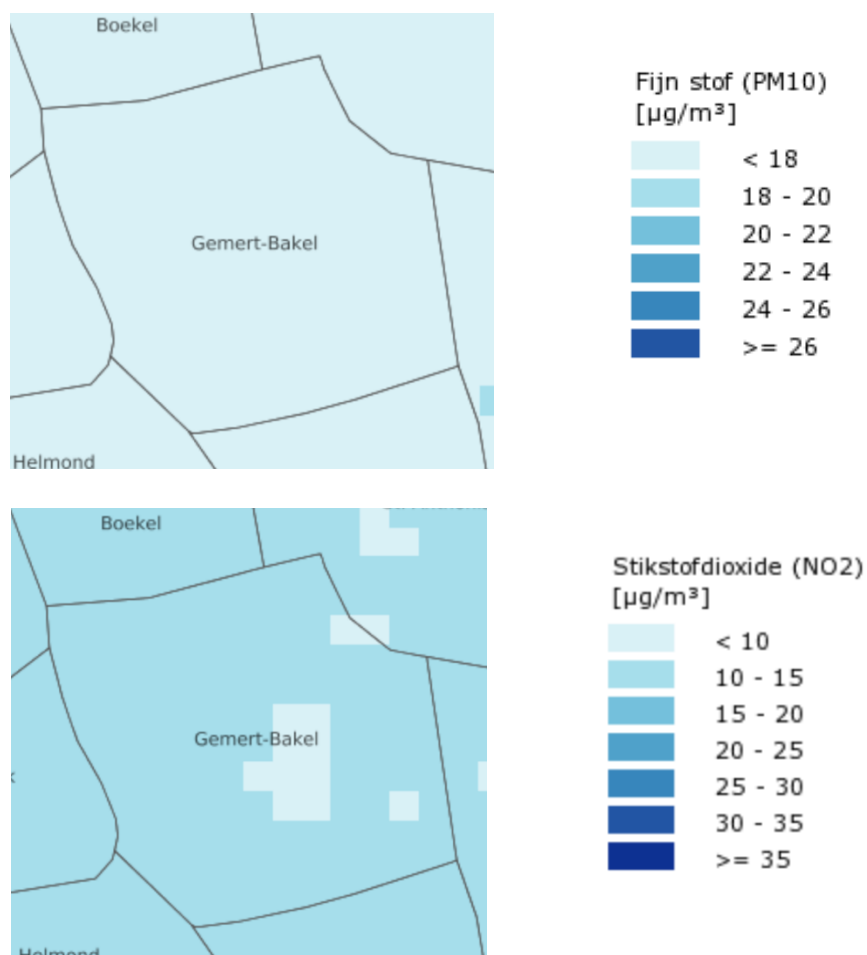
Het initiatief is uitvoerbaar voor wat betreft ecologie. Dit aspect staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd. Op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de concentratie fijnstof PM10 in Gemert-Bakel hooguit 18 mg/m³ en is de concentratie NO₂ binnen de gemeente maximaal 15 mg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 mg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 mg/m³. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.

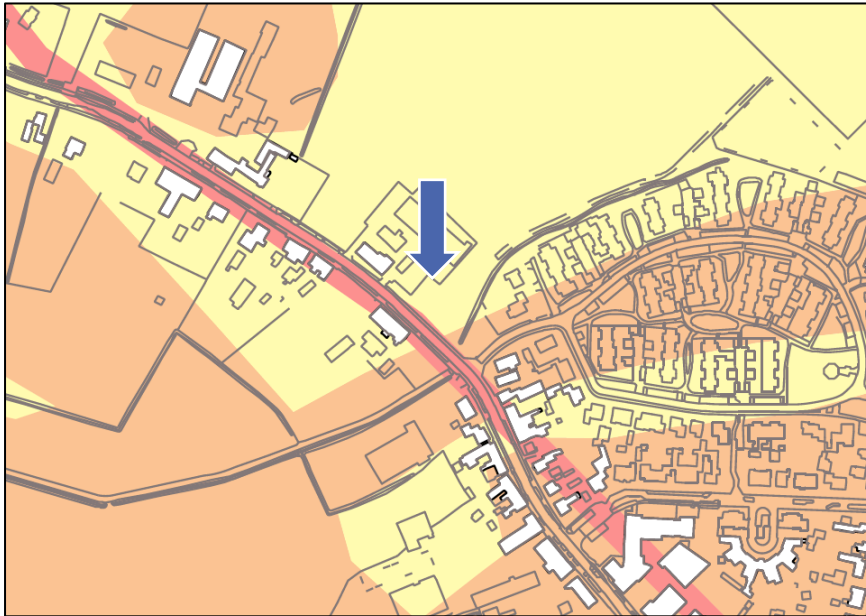


Afbeelding 13. Concentratie PM10 en NO₂ (bron: GCN/GDN)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft luchtkwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.10 Archeologie

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van 2016 aangewezen als gebied met een lage archeologische verwachting (categorie 6). Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten uiterst klein wordt geacht. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.



Afbeelding 14. Fragment archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel 2016 (geel = lage archeologische verwachting)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft archeologie. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.11 Cultuurhistorie

Voor de planlocatie geldt een dubbelbestemming 'Waarde- oude akker'. Dit betekent dat de aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de instandhouding en de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en daarmee voor het behoud en/of herstel van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Er mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij middels nader onderzoek is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden van de oude akker niet onevenredig worden aangetast door wezenlijke veranderingen in aanwezige verkavelingen, waardevolle elementen of het stedenbouwkundig beeld.

Door ArcheoPro is in november 2022 een waardestellend onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische elementen die ter plaatse de oude akker bepalen. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen. Op basis van de waardering kan worden geconcludeerd dat er in het onderzoeksgebied sprake is van een lage cultuurhistorische waarde voor wat betreft de bijdrage aan de inhoudelijke kwaliteit, beleving en representativiteit van het akkercomplex. Het plangebied heeft nooit echt deel uitgemaakt van het akkercomplex als zodanig en is van oudsher in gebruik als deel van het erf binnen het bewoningslint van het straatgehucht Pandelaar. Door de aanwezigheid van dichte

beplanting rond het plangebied is het beeld op het akkercomplex ter hoogte van het plangebied slechts zeer beperkt. Slechts in het late najaar, de winter en het vroege voorjaar is ter hoogte van het plangebied iets te ontwaren van het ten oosten gelegen akkerland. Doordat de geplande nieuwbouw voor een bestaande, grote schuur komt te staan, wordt geen afbreuk gedaan aan de huidige (beperkte) zichtbaarheid van het akkercomplex over het erf. Het akkercomplex is aanmerkelijk beter te zien en wordt beter beleefd vanaf het deel van de Pandelaar ten noorden van huisnummer 75. Uit de waarderingsscores blijkt dat het onderzoeksgebied niet representatief is voor het gehele akkercomplex en dat de toekomstige situatie geen afbreuk doet aan de historische situatie in het onderzoeksgebied. Evenmin zal het zicht op het akkercomplex vanaf de Pandelaar, (verder) worden beperkt.

De Pandelaar is op de gemeentelijke Erfgoedkaart gekwalificeerd als historisch-geografisch zeer waardevolle infrastructuur. De planontwikkeling doet geen afbreuk aan de kwaliteit van deze verbindingsweg.

Het initiatief is uitvoerbaar voor wat betreft de cultuurhistorische aspecten. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.12 Water

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2022-2027. Het waterschap richt zich hierbij op het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn een goede bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas, een hydrologisch en ecologisch goed functionerend watersysteem, goed transport en goede zuivering van het afvalwater.

Het gemeentelijk beleid op het gebied van waterhuishouding is vervat in het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023. Het is een gezamenlijke visie van zes gemeenten in de Brabantse Peel en Waterschap Aa en Maas. De focus van het beleid ligt voor wat betreft de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater op het doelmatig functioneren van het systeem, het inzetten van duurzame technieken en het beschermen van de volksgezondheid.

Het veranderende klimaat en de verstedelijking brengen grote uitdagingen met zich mee. Regenbuien worden steeds extremer en daar moet bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening mee worden gehouden. Dit betekent onder meer dat de volgende doelstellingen worden nagestreefd:

- Regenwater gebruiken waar het valt;
- De wettelijke voorkeursvolgorde hanteren voor het verwerken van hemelwater (vertragen, bergen, afvoeren);
- Bij alle afkoppelplannen samen met het waterschap optrekken en proberen zoveel mogelijk te ontstenen en te vergroenen;
- De inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;
- Streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;

- Communicatie naar de inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de waterhuishouding.

Berging hemelwater

Uitgangspunt van beleid is dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen in een voorziening. De waterbergingsnorm die wordt gehanteerd is 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak.

Uitgaande van de maatvoering van de situatietekening in de bijlagen en de maximale oppervlaktemaat voor de bebouwing het totaal aan toegenomen dakvlak en verharding voor de nieuwe woning en het nieuwe bijgebouw ca. 267 m² zal zijn. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 16 m³. Bij een diepte van de voorziening van 30 cm moet $16 \text{ m}^3 : 0,4 = 53 \text{ m}^2$ van het terrein gereserveerd worden voor waterberging. Die ruimte is beschikbaar. Gekozen wordt voor aanleg van een wadi. Op het inrichtingsplan in de bijlagen is de locatie van de voorziening ingetekend.

Om te bepalen of deze oplossing technisch ook mogelijk is, heeft Archimil in november 2022 een infiltratieonderzoek uitgevoerd op de locatie. De GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) en de GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) zijn geschat op basis van een combinatie van zintuiglijke waarnemingen, de gegevens van het verkennend bodemonderzoek en de nabij gelegen monitoringspeilbuis. De GHG is geschat op circa 14,0 m +NAP (0,5 m-mv). De GLG is geschat op circa 12,75 m +NAP (1,75 m-mv). Tijdens het gelijktijdig uitgevoerd verkennend bodemonderzoek is de grondwaterstand bepaald op 1,75 m-mv. Het grondpeil zal ter plaatse van de wadi wat opgehoogd (moeten) worden om aansluiting te vinden bij het omliggend terrein van het bouwperceel. Dit biedt de ruimte om de wadi ruim boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand aan te leggen. Volgend uit de planregels wordt bij de omgevingsvergunning getoetst of de oplossing technisch voldoet.

Uit de meetgegevens volgt dat sprake is van een infiltratiesnelheid (k-waarde) van 1,198m/dag. Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde voor fijn zand. Van grond/zand met een k-waarde van >1 m/dag wordt in zijn algemeenheid aangehouden dat deze geschikt is voor het toepassen van een boven- en/of ondergrondse infiltratievoorziening.

Peelrandbreuk

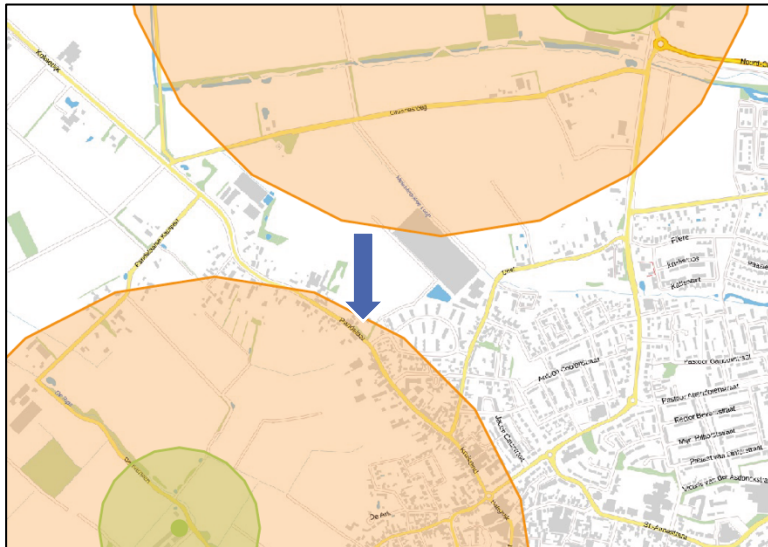
Volgens de aanduidingen van het bestemmingsplan is de planlocatie gelegen in de invloedzone van de Peelrandbreuk. Vandaar dat aandacht besteed moet worden aan de gevolgen van de planontwikkeling voor de bodemkundige en geohydrologische situatie ter plaatse. Het betreft hier de bouw van een reguliere woning, zonder onderkeldering. Dit betekent dat een normale funderingsdiepte van 60-80 cm-mv wordt toegepast. De breuklijn in de ondergrond is gelegen aan de overzijde van de Pandelaar, achter de bestaande woningen. Om deze redenen wordt het niet aannemelijk geacht dat de bouw van de nieuwe woning een negatief effect heeft op de bodemkundige en geohydrologische situatie.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering.

4.13 Gezondheid

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal veehouderijen (gebaseerd op vergunningen uit het BVB, 30-6-2022). Voor de toetsing van endotoxine zijn alleen de pluimveehouderijen en varkenshouderijen relevant. Aangezien de planlocatie is gelegen binnen 1 kilometer van een pluimveehouderij is een beoordeling van dit aspect opgesteld door Pouderoyen Tonnaer. De notitie is opgenomen in de bijlagen. De conclusie is dat de endotoxinebelasting ter plaatse van Pandelaar 75 onder de advieswaarde van 30 EU/m³ blijft. Ten aanzien van endotoxine is er daarom sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook is er geen sprake van een omgekeerde werking.



Afbeelding 15. Kaart behorend bij het endotoxinekader. In oranje de cirkel van 1 km rond pluimveehouderijen.

Het initiatief is uitvoerbaar voor wat betreft gezondheid. Dit aspect staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.14 Molenbiotoop

In verband met de ligging van de molen de Bijenkorf aan de Deel (de molenbiotoop) is een gebiedsaanduiding op de locatie van toepassing. Artikel 29.9 van het bestemmingsplan omvat de regels die bij de molenbiotoop horen. In artikel 29.9.2. is bepaald dat de maximale bouwhoogte ter plaatse de uitkomst is van de volgende formule: $(\text{afstand tot de molen}/50)+3,24$.

De afstand tot de molen De Bijenkorf is 280 meter. Dat betekent dat de maximale bouwhoogte bedraagt $280/50 + 3,24 = 8,84$ meter. De bouwhoogte van de nieuwe woning is 7 meter.

Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

De ontwikkeling maakt planologisch deel uit van de herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied van Gemert-Bakel. De regels van dat plan zijn van toepassing op onderhavig plangebied. Voor de Ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen binnen de gemeente gelden een aantal specifieke planregels, die middels een aanduiding zijn gekoppeld aan de verbeelding. Het Landschappelijk Inpassingsplan is eveneens aan de planregels gekoppeld.

6. UITVOERBAARHEID

Exploitatie-overeenkomst

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1 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. Dat is hier het geval: tussen gemeente en initiatiefnemer is een exploitatie-overeenkomst opgesteld, waarin ook de kosten en de afwikkeling van planschade zijn opgenomen voor het exploitatiegebied. Een apart exploitatieplan is derhalve niet benodigd. Alle plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De direct omwonenden van het plangebied zijn geïnformeerd over het initiatief in de voorontwerp-fase. Daarbij zijn de gemeentelijke spelregels voor het voeren van een zorgvuldige omgevingsdialoog aangehouden.

7. CONCLUSIE

De planlocatie leent zich voor het realiseren van een nieuwe woning, aangezien het passend is in de bebouwingsconcentratie en in positionering en verschijningsvorm onderdeel uitmaakt van het bestaande erf van Pandelaar 75. Op milieuhygiënische en andere gronden zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan, met dien verstande dat vanwege de geluidbelasting akoestische maatregelen aan de woning zijn vereist. Dit is geborgd in de planregels.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Inrichtingsplan 'Ontwikkeling Pandelaar 75', Denkkamer, 15 juni 2023
2. Verkennend bodemonderzoek, Archimil, 28 november 2022
3. Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting Pandelaar 75 te Gemert, Aelmans, 2 december 2022
4. Aerius projectberekening stikstofdepositie d.d. 25 oktober 2023
5. Quick scan Flora en Fauna, Archimil, 29 november 2022
6. Waardestellend onderzoek, ArcheoPro, november 2022
7. Infiltratie-onderzoek Pandelaar 75, Archimil, 28 november 2022
8. Notitie beoordeling n.a.v. endotoxinekader, Pouderoyen Tonnaer, 14 oktober 2022

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Projectaandrijving