



Ruimtelijke onderbouwing “Woningsplitsing Zandstraat 4, Gemert”

Gemeente Gemert-Bakel

PROJECTGEGEVENS

Plan

Naam plan : "Woningsplitsing Zandstraat 4"

IMRO-IDN : NL.IMRO.1652.Buitengebied-2017.VA01

Datum : Juli 2018

Status : Vaststelling

Locatie

Kadastrale gemeente : Gemert

Sectie : M

Nummer(s) : 3860

Colofon rapportage

Opgesteld door : C. Kalb en F. Gevers

Datum : Juli 2018

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	DOEL.....	1
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	1
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.5	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	4
2.	OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT	5
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	5
2.2	PROJECTOMSCHRIJVING	5
3.	BELEIDSKADER	7
3.1	RIJKSBELEID.....	7
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	8
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	10
4.	UITVOERBAARHEIDSASPECTEN.....	15
4.1	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT	15
4.2	FLORA EN FAUNA.....	17
4.3	ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN AARDKUNDIGE WAARDEN	18
4.4	VERKEER EN PARKEREN.....	23
4.5	KABELS EN LEIDINGEN.....	23
4.6	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	23
4.7	BODEM.....	26
4.8	WATER.....	26
4.9	GELUID	26
4.10	LUCHTKWALITEIT.	27
4.11	GEURHINDER	28
4.12	EXTERNE VEILIGHEID	29
5.	UITVOERBAARHEID.....	31
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	31
5.3	CONCLUSIE.....	31
	SEPARATE BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	31

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer, eigenaar van de boerderij Zandstraat 4, heeft een verzoek ingediend bij de gemeente Gemert-Bakel om de woning te mogen splitsen. De te splitsen woning zal door beide kinderen worden bewoond; zelf zal initiatiefnemer elders gaan wonen.

Op 27 september 2016 heeft het college besloten om onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek. Aangezien de boerderij aan de Zandstraat al eerder is gesplitst in 2 woningen (Zandstraat 4 en 6) dient hiervoor het bestemmingsplan herzien te worden. Ook wordt het maximum aantal m² aan bijgebouwen overschreden.

1.2 Doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft ten doel om de splitsing van Zandstraat 4 in twee wooneenheden planologisch mogelijk te maken.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Gemert, aan de doorgaande weg richting De Mortel. De omgeving is relatief dicht bebouwd en op korte afstand is bedrijventerrein Zandstraat gelegen.



Figuur 1.1 Locatie plangebied



Figuur 1.2 Luchtfoto en topografische ondergrond

Hieronder een foto van de huidige boerderij.

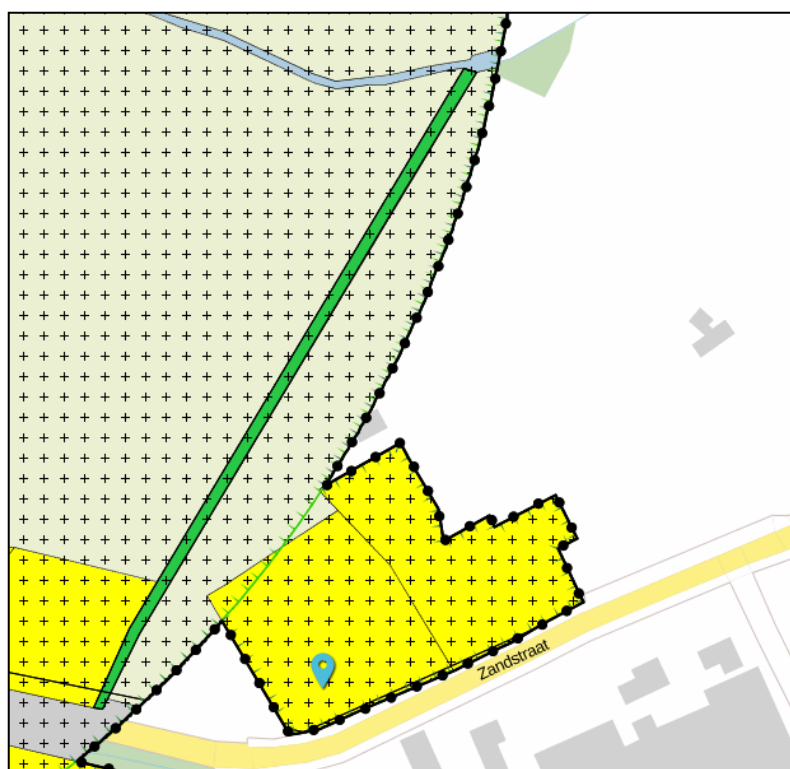


Figuur 1.3 Foto boerderij Zandstraat 4-6 (Google Streetview)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Op de woning en een groot deel van de achterliggende weide/akker is het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening april 2012” van toepassing. Hierop heeft het perceel de bestemmingen:

- Wonen en Agrarisch
- Waarde - oude akker
- Waarde – archeologie
- Extensiveringsgebied wonen



Figuur 1.4 Verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2012”

Het overige deel van het perceel ressorteert nog onder het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”, het heeft de bestemming ‘Agrarisch’.

Binnen het bestemmingsvlak is 1 woning toegestaan. Dit correspondeert niet met de feitelijke praktijk, aangezien de woonboerderij al eerder gesplitst is in Zandstraat 4 en 6. Hiervoor is destijds ook een planologische procedure doorlopen. Een herstelactie is in voorbereiding; dit wordt eveneens in deze herzieningsprocedure hersteld.

1.5 Opzet van de toelichting

Na deze inleiding betreft Hoofdstuk 2 een omschrijving van het project en de daarbij behorende voorgenomen plannen. Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader weer. Hierin wordt het beleid en de daarbij behorende procedures/ wet- en regelgeving behandeld. Hoofdstuk 4 geeft een beoordeling van het project. Hierin worden de planologische en milieuhygiënische aspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

2. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1 Ruimtelijke structuur

De planlocatie is gelegen aan een van oudsher belangrijk historisch lint, de verbinding van Gemert naar Bakel. Tegenover de locatie ligt de aansluiting met de Oude Bakelsedijk en de locatie grenst aan het gehucht Boekent. In de loop der tijd is aan de Oudestraat en Zandstraat veel bebouwing bijgekomen, waaronder de bebouwing van bedrijventerrein Zandstraat, iets verderop ten oosten gelegen, richting De Mortel. De bebouwing richt zich met de voorgevels naar de doorgaande weg, zo ook de boerderij Zandstraat 4-6.

Het noordelijke deel van het plangebied, het agrarisch perceel behorend bij Zandstraat 4, is onderdeel van een oude akker. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 31 mei 2016 de notitie 'Gemeente Gemert-Bakel, de oude akkers' vastgesteld. De gemeente is voornemens de geactualiseerde gegevens in de eerstkomende bestemmingsplanherzieningen door te voeren. Voor elk akkercomplex zijn zogeheten gebiedspaspoorten opgesteld waarin de karakteristieken en waardering zijn opgenomen. Beschermingswaardige akkercomplexen worden in bestemmingsplannen met de waarde oude akker bestemd. De locatie maakt onderdeel uit van het akkercomplex Schoorswinkel / Het Laar / Broekstraat / Kranebraken / Paashoef / Mortelse Peij / Berglaren / Molenakker. Hierover meer in het onderdeel Cultuurhistorie in deze notitie.

2.2 Projectomschrijving

De langgevelboerderij aan de Zandstraat is al eerder gesplitst in twee woningen: Zandstraat 4 en 6. Om de kosten voor behoud van het pand verder te kunnen dragen en invulling te geven aan de woonbehoeften van de initiatiefnemer en zijn familie is verzocht om de woning Zandstraat 4 te splitsen, zodat in het middendeel van de boerderij een nieuwe woning wordt gerealiseerd. Er vindt voor deze splitsing geen uitbreiding van bebouwing plaats.

De woningen in de boerderij zullen bewoond worden door beide kinderen van initiatiefnemer. Het aldaar eerder gevestigde bedrijf (Crazy Air) is inmiddels verhuisd. Een bestaande schapenstal en caravanstalling/machineloods zullen in het kader van de kwaliteitsverbetering gesloopt worden.

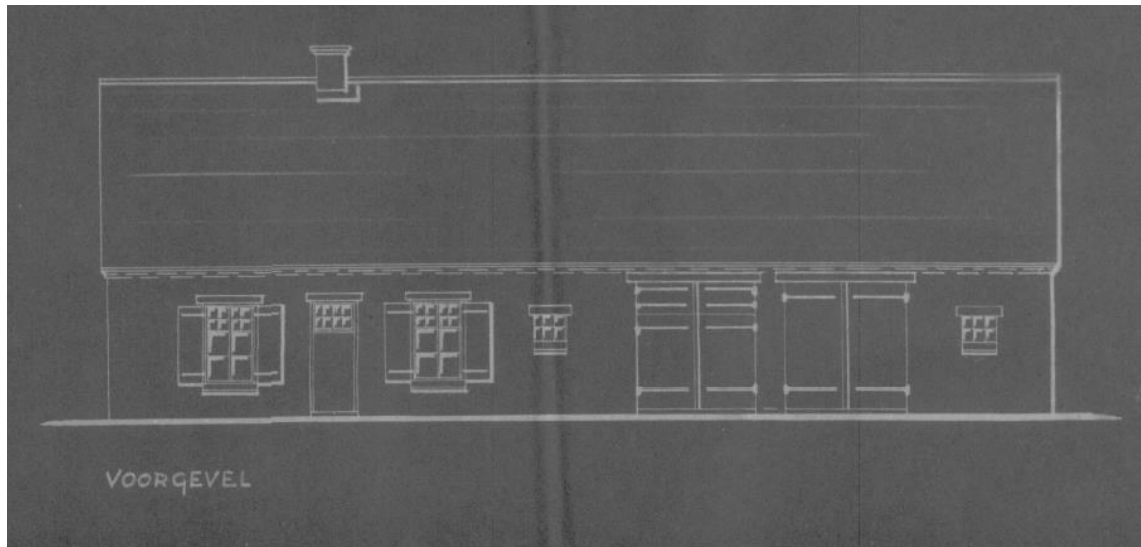
Aan de inrichting van het erf zal niet veel veranderen. Er wordt gebruik gemaakt van 1 bestaande inrit voor de gehele planlocatie. De inrichting met hagen en bomen zal niet veranderen.

2.2.1 Beeldkwaliteit

De splitsing van Zandstraat 4 is mogelijk onder de voorwaarde dat het beeldbepalende karakter van de boerderij wordt behouden en versterkt. Daartoe zal de gevel van de boerderij zoveel mogelijk in de oude staat hersteld worden, wat betekent dat het middendeel van de boerderij een uitstraling krijgt van een stal. Ook het uiterlijk van de schuur wordt afgestemd op de boerderij. Architectenbureau Denkkamer uit Gemert verzorgt het ontwerp. Zie hiervoor ook

paragraaf 4.3.2. van deze ruimtelijke onderbouwing.

Hieronder een blauwdruktekening van de oorspronkelijke boerderij. Hierna is de boerderij nog een aantal keren verbouwd.



Figuur 2.1 Oorspronkelijke gevel boerderij

2.2.2 Landschappelijke inpassing plangebied

Voor een omschrijving van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het geldende beleid en de relevante regelgeving beschreven die betrekking hebben op onderhavig plan.

3.1 Rijksbeleid

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

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig, daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. Deze aspecten zullen in de volgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde komen.

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 het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden.

Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd. In de structuurvisie 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.

Planspecifiek

De SVIR richt zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden. Het Barro stelt in die zin geen regels voor het plangebied.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de 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. De ladder bestaat uit drie 'stappen' welke doorlopen moeten worden. .

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'. De onderbouwingplicht volgens de ladder voor duurzame verstedelijking is volgens vaste jurisprudentie niet van toepassing op individuele woningen, waarvan hier sprake is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het 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. Deze partiële herziening is in werking getreden per 19 maart 2014. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend; De groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied'. Dit gebied ligt buiten de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. In het 'landelijk gebied' wil de provincie het volgende bereiken:

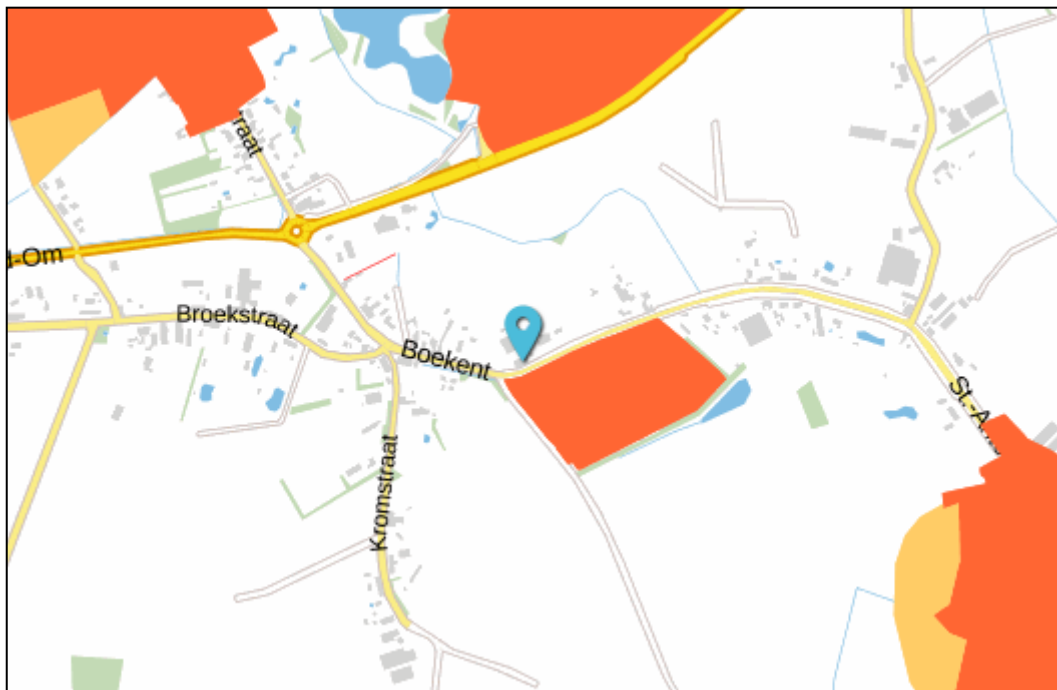
1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling
3. Versterking van het landschap

Onderhavig plan is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

In de Verordening ruimte vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Op dit

moment geldt de Verordening Ruimte 2014. De projectlocatie is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. Om de ruimte voor de agrarische sector ook naar de toekomst toe te bewaren, is het wenselijk strijdige functies te beperken. Het staat niet op voorhand vast welke functies strijdig zijn met de in het gebied aanwezige land- en tuinbouw



Figuur 2.2 Kaart bij Verordening Ruimte 2014

In artikel 7.7 lid 3 sub b van de Verordening Ruimte Noord-Brabant is opgenomen dat de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk is mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Dat is hier het geval.

Een belangrijk onderdeel van de verordening is de bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Artikel 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit terwijl artikel 3.2 regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist. In de toelichting bij een bestemmingsplan of wijzigingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Het gaat in dit geval om de splitsing van een oorspronkelijke langgevelboerderij. Het splitsen van het pand

maakt het mogelijk dat meerdere eigenaren de eigendom en dus ook de lasten van onderhoud en behoud van het pand delen, waardoor het behoud van de cultuurhistorische waarde beter is geborgd.

De cultuurhistorische waarden van oorspronkelijke langgevelboerderijen dragen bij aan de authenticiteit van het landschap. Impliciet draagt de ruimtelijke ontwikkeling dus al een kwaliteitsverbetering van het landschap met zich mee. Tevens zorgt de complete herinrichting van het erf voor een kwaliteitsverbetering ter plaatse, temeer omdat overtollige bijbehorende bouwwerken (50 m2 schapenstal en 90 m2 caravanstalling/machineloods) worden gesloopt. Daarnaast wordt 677 m2 nieuw groen in de vorm van landschapselementen gerealiseerd, die bijdragen aan de kwaliteiten van de oude akker. Zie paragraaf 4.1 van deze toelichting voor een verdere uitwerking.

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen de boerderijsplitsing op Zandstraat 4.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemert-Bakel

In de Structuurvisie + 2011-2020 zijn samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering als sleutelwoorden benoemd. Samenwerking omvat de samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid is de stedelijke invloed van belang. Ten aanzien van concentratie is het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

De structuurvisie bevat de volgende gemeentelijke doelstellingen en ambities:

- op het gebied van bodem en water blijft de gemeente inzetten op een gezond waterklimaat. Concreet betekent dit het herstel van wijstgebieden en hydrologisch neutraal bouwen;
- daarnaast zal de gemeente het watersysteem blijven herstellen, door onder andere meer water vast te houden in de bovenlopen van de beken;
- een gezond waterklimaat kan gekoppeld worden aan de doelstelling om natuurgebieden te verbinden, omdat de ecologische verbindingzones die de gemeente aan gaat leggen, 'natte' verbindingzones zijn. Een ander doel op het gebied van natuur en landschap is het stimuleren van natuureducatie, van, met en door vrijwilligers;
- cultuurhistorie is van belang. De gemeente zal aan de slag gaan met het versterken van oude gehuchten. Ook de dorpsranden zal de gemeente blijven versterken door eigentijdse rafelranden toe te passen;
- het aantal inwoners van de gemeente zal over ongeveer 15 jaar af gaan nemen. Hier wordt op voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen;
- voor alle woonkernen geldt dat er terreinen zijn voor bedrijvigheid, afgestemd op de aard

van de woonkern. Ondernemers wordt ruimte geboden om nabij de woon-en leefplek te ondernemen. Sociaal-maatschappelijk is het een middel om slaapdorpen te bezweren door bedrijvigheid en vitaliteit te borgen binnen de gemeenschap;

- de gemeente heeft de ambitie om een voortrekkersrol te vervullen in de verduurzaming van de agrarische sector. De gemeente wil bedrijven zich verder laten ontwikkelen in de landbouwontwikkelingsgebieden en verwevingsgebieden mits zij duurzaam ondernemen;
- er komen meer bezoekers in de centra, maar ook in het buitengebied. De gemeente spant zich in de toename van mensen en activiteiten ruimtelijk, maatschappelijk en economisch in te passen. Op het gebied van recreatie is het doel om alle mogelijkheden te bundelen. De gemeente faciliteert en organiseert het proces en daagt uit tot grensverleggend ondernemerschap;
- er wordt in rap tempo werk gemaakt van de plannen en aanleg van de wegenruit om Eindhoven, het vierbaans maken van de verbinding Helmond-Veghel en de aanleg van de Noord-Om tussen Gemert en Handel. Dit betekent dat Eindhoven, Helmond, Veghel en Uden in reistijd dichterbij komen liggen. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de Peelregio wordt groter;
- een helder milieubeleid helpt om vat te krijgen op de plannen die van invloed zijn op de leefomgevingskwaliteit. De gemeente gaat zorgen dat milieuaspecten en duurzaamheidsaspecten in een vroegtijdig stadium in planprocessen worden meegenomen;
- de gemeente werkt samen met de sociale partners en het bedrijfsleven, om de gezonde en kwalitatief goede leef- en werkomgevingen in te richten en vraaggerichte voorzieningen op peil te houden.

Onderhavig plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving, het versterken van cultuurhistorie en een afstemming van behoefte en aanbod op de woningmarkt.

Op de verbeelding bij de Structuurvisie valt de locatie binnen het primair woon- en leefgebied (lichtblauw op de onderstaande kaart). Er zijn geen specifieke richtinggevend kaders meegegeven als gevolg van deze aanduiding.



Figuur 2.3 Uitsnede verbeelding Structuurvisie

3.3.2 Woningbouwprogramma

Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2015 - 2025 is de opgave momenteel 1.230 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied. Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang. Op de koopmarkt zijn er tekenen van herstel. De sociale huurwoningen krijgen extra aandacht in deze woonvisie. Op basis van deze woonvisie worden prestatieafspraken met Goed Wonen en Stichting Huurdersbelang gemaakt. Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken zijn in Gemert-Bakel de volgende speerpunten benoemd:

1. Passende en betaalbare woningen

Wat betreft huurwoningen moet de huurprijs passend zijn bij de kwaliteit van de woning en het type woning. De (aspirant-)bewoner heeft een inkomen dat past bij het type woning en de daaraan gekoppelde huurprijs. Voor koopwoningen betekent dit dat er voldoende woningen uit elke prijscategorie moeten zijn. Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor ieder inkomen te waarborgen, moet bij het bepalen van de woningvoorraad rekening worden gehouden met de woonbehoefte zoals deze uit onderzoek kan worden afgeleid. Daarnaast moeten nieuwe woningen in afstemming zijn met de bestaande voorraad. Plannen worden ontwikkeld in overleg met de dorpen en de wijken. Samen met inwoners wordt gekeken welke vragen er leven en hoe die vragen ingevuld kunnen worden. (Mogelijke) locaties voor nieuwbouw worden besproken met de dorpsraden of met een groep geïnteresseerde toekomstige bewoners.

2. Adequate huisvesting doelgroepen

Er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen:

- ouderen en zorgbehoevenden;
- starters;
- statushouders;
- arbeidsmigranten;
- woonwagenbewoners.

3. Duurzaamheid

Gemeente Gemert-Bakel heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. In overleg met de regiogemeenten gaan wij de uitdaging aan om de bestaande woonvoorraad duurzaam te vernieuwen en transformeren. Daarnaast wil de gemeente flexibel blijven omgaan met het woningbouwprogramma.

4. Gezonde woonomgeving

Het behouden en versterken van de leefbaarheid van onze woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, gemeente, het maatschappelijk middenveld en onze samenwerkingspartners. Iedereen heeft daarin haar eigen verantwoordelijkheid. Het belang van wonen en gezondheid verdient aandacht.

5. Samenwerking met ketenpartners sociaal domein

Goede samenwerking met de partners is belangrijk om de beleidsdoelen te behalen.

Planspecifiek

Op basis van deze kaders is in de Woonvisie een actieprogramma opgenomen dat moet zorgen voor de gewenste sturing op de woningmarkt. Onderhavig plan voldoet aan de uitgangspunten van de Woonvisie. Er wordt voorzien in betaalbare woningen voor twee starters (de kinderen van initiatiefnemer). Onderhavig plan is daarmee in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel.

Regionale Agenda Wonen

Op 16 december 2015 heeft het Regionaal Ruimtelijk Overleg de Regionale Agenda Wonen uitgebracht. Dit rapport beschrijft de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Zuidoost-Brabant en de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgaven in de regio. In Gemert-Bakel zijn in de periode tot 2024 1.230 nieuwe woningen nodig, door sloop van 160 woningen bedraagt de totale benodigde capaciteit 1.390 woningen. Daarvan zijn nu 875 woningen in plannen verdisconteerd (waaronder onderhavig plan), waarvan bij plannen voor 360 woningen sprake is van harde capaciteit.

In het Regionaal Woningbouwprogramma heeft elke gemeente in De Peel en in De Kempen een sociale taakstelling. Voor de Peelgemeenten moet gemiddeld 35% van de woningen worden toegevoegd in de sociale sector. Zowel De Kempen en De Peel hebben het percentage in 2014 gehaald. In Gemert-Bakel is 40% van de toegevoegde woningen sociale woningbouw.

De combinatie wonen, welzijn en zorg krijgt extra aandacht in de Regionale Agenda Wonen. De opgave bij de vraag naar wonen met zorg is groot en vraagt veel veranderingen van alle partijen. De richting van de veranderingen is duidelijk. Alle partijen zijn op dit moment bezig om de beleidswijzigingen door te vertalen naar de eigen organisatie. Keuzes zullen daarbij afhangen van de mogelijkheden om financiële knelpunten op te lossen en van de samenwerking met andere partijen.

3.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied

In dit bestemmingsplan Buitengebied worden beleidsregels vastgelegd voor ontwikkelingen die met dit plan worden beoogd. Zo is wat betreft de randvoorwaarden door de gemeente aansluiting gezocht bij de beleidsregels voor het splitsen van een boerderij

(wijzigingsbevoegdheid). Daaraan voldoet het plan, zij het dat formeel geen gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid omdat er al een splitsing is uitgevoerd in een eerder stadium. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan nodig en kan geen gebruik gemaakt worden van die wijzigingsbevoegdheid.

Op het punt van de maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken of bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoet het plan niet aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan: deze wordt overschreden. Er zijn echter beleidsregels van de gemeente vastgesteld die het mogelijk maken de oppervlakte van bouwwerken bij woningen te vergroten. Dit is nodig omdat de bestaande schuur blijft staan. Het beleid biedt daarvoor mogelijkheden onder voorwaarden van sloop van overvloedige bouwwerken en de investering in landschappelijke kwaliteit. Dit is opgenomen in de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap Gemert-Bakel. Zie de uitwerking hiervan in paragraaf 4.1.

In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat aan de diverse randvoorwaarden van de gemeente wordt voldaan.

3.3.4 Conclusie

Onderhavig plan past binnen het gemeentelijk beleid.

4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

4.1 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

De erfbeplanting op dit erf bestaat vooral uit hagen en een aantal bomen. De landschappelijke inpassing betreft voornamelijk het achtererf dat grenst aan het oude akkercomplex ten noorden van de locatie.

De maatregelen worden uitgevoerd in het kader van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel, vastgesteld 20 februari 2018. Rekening houdend met de impact op de omgeving worden 2 categorieën van gevallen onderscheiden. In dit geval gaat het om activiteiten in categorie 2 (Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd), namelijk:

a) Grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij woningen

b) Herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van een extra woning;

Tenminste 20% van de waardevermeerdering als gevolg van deze maatregelen dient geïnvesteerd te worden in ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de inrichting moet voldoen aan het beeldkwaliteit plan. De berekening van de benodigde investering is uitgewerkt in bijlage 1.

Inhoudelijke uitwerking

Er zijn diverse manieren om in de kwaliteitsverbetering van het landschap te investeren. In dit geval worden twee soorten maatregelen toegepast:

1. Aanleg van natuur- en landschapselementen
2. Fysieke maatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie

Ad 1.

De gemeente heeft aangegeven dat een vogelbosje passend zou zijn of een houtsingel aan de rand van het perceel. Het cultuurhistorisch landschap bestond uit smalle akkertjes/hooilanden met op de randen een singelbeplanting. Door de sloop van een bestaande schapenstal en de caravanstalling/machineloods wordt het doorzicht naar achteren deels hersteld, alhoewel het slechts een smalle strook betreft. Beplanting op de rand van de akker is dus cultuurhistorisch verantwoord. In het inrichtingsplan is ervoor gekozen de oostzijde van het perceel te beplanten, in combinatie met aanvulling op het bestaande bosje aan de uiterste achterzijde van het perceel.

De beplanting bestaat uit inheemse opgaande beplanting. In het vogelbosje worden specifiek boomvormers en besrijke struiken toegevoegd (berken-eikenbos met lijsterbes). Conform het beeldkwaliteitplan Buitengebied wordt de houtwal met doornstruiken uitgevoerd ter accentuering van de perceelsrand. Omdat de akker pas zichtbaar is na Zandstraat nr. 10 wordt de houtwal vanaf dat punt geplaatst. De totale investering in groen beslaat 677 m².

Aan de voorzijde blijven de bestaande hagen en bomen gehandhaafd.

Het bovenstaande is in onderstaand inrichtingsplan uitgewerkt. In bijlage 1 zijn ook de richtlijnen voor het beheer en onderhoud aangegeven.



Figuur 4.1: Inrichtingsplan ruimtelijke kwaliteitsverbetering Zandstraat 4

Ad 2.

De fysieke maatregel die strekt tot behoud en/of herstel van cultuurhistorische waarden betreft het wijzigen van de voorgevel van dit beeldbepalende pand. In overleg met de gemeente heeft architect Denkkamer een schets vervaardigd, die laat zien dat het middendeel van de boerderij weer de uitstraling van een stal krijgt. Zie ook paragraaf 4.3.2.

Uit de berekening van de investering blijkt dat ruim voldaan wordt aan de benodigde investering.

Hieronder een foto van de te slopen caravanstalling, onderdeel van de kwaliteitsverbetering.



Figuur 4.2 Te slopen caravanstalling

4.2 Flora en fauna

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Flora- en faunawet. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden.

Het betreft een verbouwing van een bestaande langgevelboerderij. Door de splitsing van de woonboerderij neemt het bebouwde oppervlak niet toe waardoor eventueel aanwezige ecologische waarden niet worden aangetast.

Er is in maart 2017 een quickscan ecologie uitgevoerd door bureau Els & Linde (zie bijlage). De conclusies zijn als volgt:

Beschermde soorten

Uit het oriënterend onderzoek is gebleken dat binnen de grenzen van de planlocatie geen beschermde soorten te verwachten zijn. In de te slopen bijgebouwen zijn nesten aangetroffen. Momenteel wordt één van deze nesten gebruikt door duiven. Alle broedende vogels zijn beschermd. Nesten die in gebruik zijn mogen niet worden verstoord of weg gehaald. Daarom wordt geadviseerd de sloopwerkzaamheden te starten buiten de broedperiode om. De broedperiode loopt ongeveer van half maart tot en met half juli.

Beschermde gebieden

Door de afstand en de aard van het voornemen kan een effect op beschermde natuurgebieden en het Natuurnetwerk Nederland op voorhand worden uitgesloten.

Conclusie

Er is op dit punt geen belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen.

4.3 Archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden

4.3.1 Archeologie

Bij de aanvraag van een vergunning voor werkzaamheden waarbij de bodem geroerd gaat worden, zal bekeken worden óf er archeologisch onderzoek noodzakelijk is, en zo ja, welke maatregelen noodzakelijk zijn om verantwoord met de archeologische resten om te gaan. Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart worden aan de verschillende categorieën verwachting- en waardevolle archeologische gebieden beschermingsmaatregelen gekoppeld. Voor elk van deze eenheden gelden verschillende kenmerken met betrekking tot de verwachte of vastgestelde archeologische waarden. Hoe hoger de archeologische verwachting, des te groter is de kans dat deze bij bodemingrepen aangetroffen worden.



Figuur 4.2 Uitsnede Archeologische beleidskaart

Het achterste deel van het plangebied, de akker, is op de Archeologische beleidskaart aangeduid als categorie 7: het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgroningen, recente bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

Het voorste deel van het plangebied kent een middelhoge archeologische verwachting, categorie 5. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in

principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld.

In dit geval is sprake van woningsplitsing van een bestaand pand en ook de mantelzorgwoning wordt in bestaande bebouwing gerealiseerd. Er vinden dan ook geen bodemingrepen plaats.

4.3.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische aspecten van de planlocatie kunnen in twee onderdelen worden omschreven: de bebouwing en de achterliggende oude akker.

Bebouwing

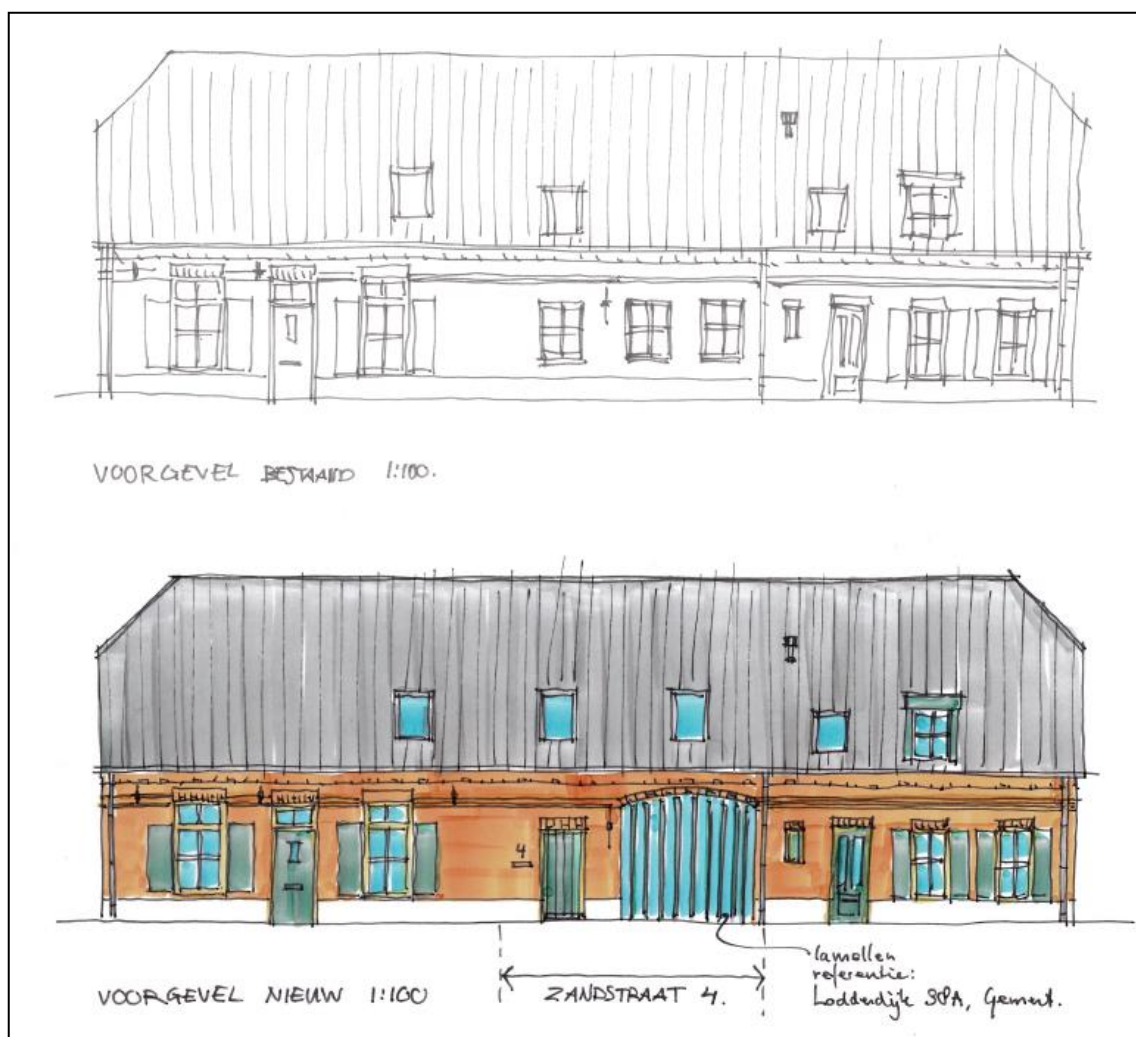
De voormalige boerderij Zandstraat 4 is van cultuurhistorische betekenis. Het betreft een hoeve genaamd, 'Hoeve Hulschbosch'. Volgens de historische gegevens zou de boerderij rond 1930 zijn gebouwd door Johannes Bevers.



Figuur 4.3 Historische foto's van de boerderij

De cultuurhistorische waarde is bevestigd door de gemeente door de aanwijzing als beeldbepalend pand. Door de splitsing van de bebouwing kan het gebouw duurzaam in stand worden gehouden omdat de kosten van behoud en herstel gedragen kunnen worden door meerdere huishoudens.

Door de gemeente is als voorwaarde gesteld dat de gevel van de boerderij zoveel mogelijk in oude staat wordt hersteld, waaronder wordt verstaan dat het middendeel een uitstraling krijgt van een stal. Het ontwerp is uitgevoerd door Denkkamer Architectuur en Onderzoek, waarvoor gebruik is gemaakt van de beschikbare historische gegevens. Hieronder is het ontwerp weergegeven.

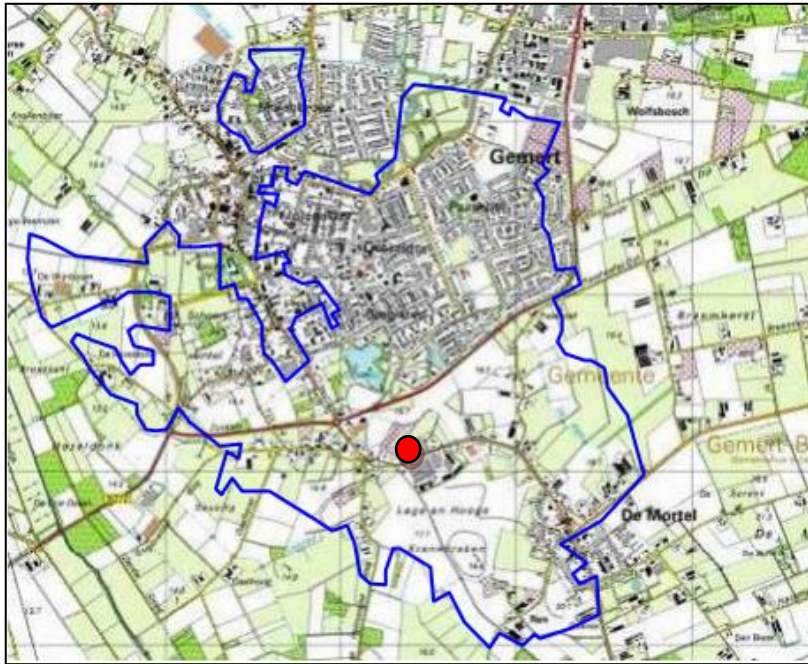


Figuur 4.4 Ontwerp Denkkamer

Middels de planregels wordt verzekerd dat het bouwplan als zodanig wordt uitgevoerd. Op die manier wordt de voorwaarde ten aanzien van het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden verankerd in dit bestemmingsplan.

Oude akker

In de notitie 'Gemeente Gemert-Bakel, de oude akkers (mei 2016)' wordt een omschrijving gegeven van de waarde van de diverse oude akkers in de gemeente. De planlocatie is gelegen in het omvangrijke akkercomplex Schoorswinkel / Het Laar / Broekstraat / Kranebraken / Paashoef / Mortelse Peij / Berglaren / Molenakker. Het akkergebied bevat het zuidelijke gedeelte van de kern van Gemert en het buitengebied tussen Gemert en De Mortel. Het betreft een groep akkercomplexen op dekzandruggen met daartussen een aantal beken.

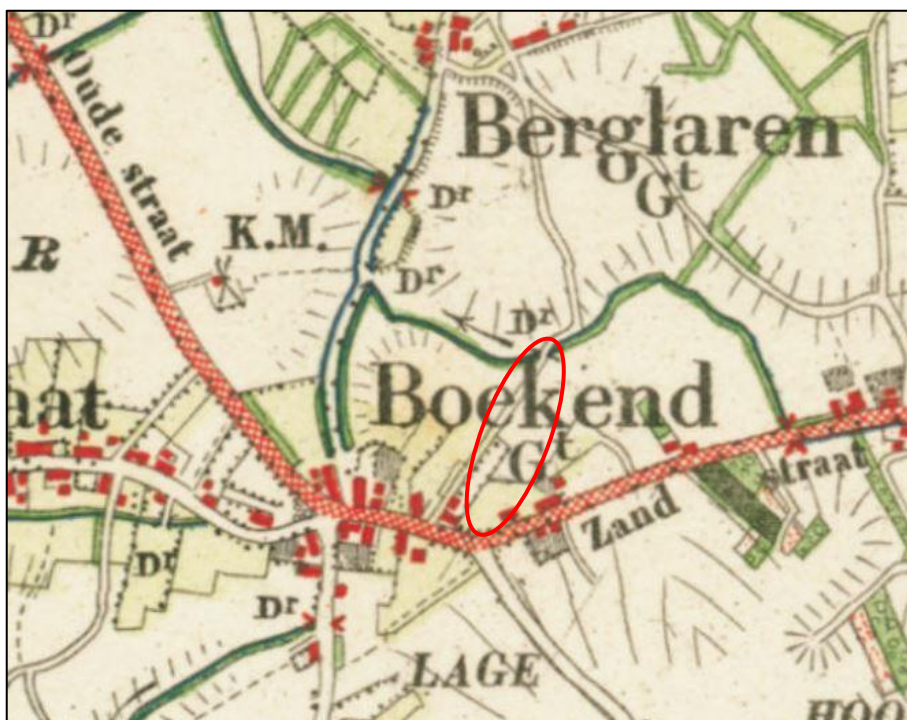


Figuur 4.5. Begrenzing akkercomplex

Het zuidelijk gedeelte van dit akkercomplex bestaat uit een aantal grotere open akkers: De Hoge Akker ten zuiden van de Broekstraat, de akkers waarover de Oudestraat loopt, De Lage en Hoge Kranebraken, en De Mortelse Peij (tussen De Stap en Berglaren)

Deze oude akker kent de volgende bijzondere kenmerken (in cursief de wijze waarop dit plan daarmee omgaat):

- De historische hoofdwegenstructuur is nog aanwezig. Centraal door het gebied loopt een oude noordzuid-route over de hoogste delen van het landschap, dwars over de Kranebraken, de Oudestraat, en de oude route door het dorp. De radiale wegenstructuur rond Boekent is nagenoeg geheel intact. *De Oude Bakelsedijk over de Kranebraken komt uit op de plek waar de Zandstraat aansluit op de Oudestraat. Door het plan verandert dit niet.*
- De open akkergebieden in het zuiden zijn nog gaaf aanwezig. Dat geldt met name voor de Kranebraken met de oude route, die daar nog als zandweg aanwezig is. *Dit plan heeft geen invloed op de open akkergebieden.*
- Het gebied wordt doorsneden door een aantal waterlopen, waarvan het tracé in de loop van de tijd, maar vooral de laatste decennia, is gewijzigd door het graven van nieuwe verbindingen en het dempen van oude. *Aan de noordzijde van het plangebied loopt een historische waterloop, die met dit plan ongemoeid blijft.*
- Open en transparante relatie tussen binnen- en buitengebied. *De sloop van de schapenstal en de caravanstalling/machineloods vergroten het zicht op de akker, hoewel het effect beperkt is vanwege de vorm en ligging van het perceel.*
- Diverse vondsten archeologisch materiaal, o.a. ijzertijd urn (in het zuidelijk deel van Kranebraken). *Geen archeologische vondsten bekend.*



Figuur 4.6 Historische kaart 1900

Op de beleidskaart is het deel van de oude akker dat achter de bestaande schuur ligt aangewezen als Beschermd, omdat het akkergebied in zijn algemeenheid hier nog gaaf en beleefbaar is. Er zijn nog diverse akkeronderdelen aanwezig. De bescherming wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Aangezien de woningsplitsing en de mantelzorgwoning binnen bestaande bebouwing plaatsvindt, wordt de oude akker niet aangetast. Door de wijze van landschappelijke inpassing (en sloop van bebouwing) worden de waarden zelfs versterkt (zie paragraaf 4.1). Nader onderzoek naar de cultuurhistorische waarden van de akker is derhalve niet noodzakelijk.



Figuur 4.7 Beleidskaart Beschermd oude akkers

4.3.3 Conclusie

Op het vlak van archeologie en cultuurhistorie zijn geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeer

De ontsluiting van het plangebied gebeurt via 1 inrit, de huidige inrit aan de Zandstraat. Deze inrit ontsluit een erf, waaraan de twee woningen en de mantelzorgwoning zijn gelegen. De verkeerskundige situatie verandert dus niet.

4.4.2 Parkeren

Voor (nieuwe) bouwinitiatieven binnen de gemeente Gemert-Bakel geldt dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Voor alle nieuwbouwwoningen wordt uitgegaan van 2,2 parkeerplaatsen(pp) per woning. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt in koop- of huurwoningen, centrumgebied of overig gebied. Er is overigens een nieuwe parkeerbeleidsnota in voorbereiding, waarin de norm vermoedelijk wordt bijgesteld naar 2,0 parkeerplaatsen per woning.

Er is sprake van 1 nieuwe woning. Dat betekent dat 2,2 extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Op het erf is meer dan voldoende ruimte om het parkeren voor de extra woning op te vangen.

4.5 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Bovendien wordt de grond niet geroerd als gevolg van deze ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor het aspect kabels en leidingen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, kinderopvang onderwijsinstellingen e.d.

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen. Indien

woningbouw wordt gerealiseerd in de directe omgeving waar milieugevoelige objecten zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de rechten van deze bedrijven.

VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009)

Bij onderhavige ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met bepaalde milieuhygiënische aspecten die ruimtelijk relevant zijn. Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke milieuzonering van bedrijven is gebruik gemaakt van de systematiek zoals aangegeven in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In de VNG-brochure, die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden.

Omgevingstype

Om de richtafstanden te bepalen moet eerst worden beoordeeld in welke omgevingstype de planlocatie zich bevindt. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Navolgende tabel bevat richtafstanden voor bedrijvigheid in de te onderscheiden milieucategorieën en omgevingstypen.

Tabel 4.8: Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Afstanden in meters	
	<i>Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied</i>	<i>Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied</i>
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	2.000	1.000

Volgens de VNG-brochure is een gemengd gebied een gebied met een matige tot sterke functiemenging; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Geconcludeerd kan worden dat de omgeving Zandstraat als gemengd gebied kan worden geclassificeerd.

Op de locatie hebben we te maken met het bedrijventerrein Zandstraat, dat tegenover ligt. Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Zandstraat” uit 2006 bepaalt het type bedrijvigheid dat hier toegestaan is.



Figuur 4.9 Uitsnede plankaart Bestemmingsplan Bedrijventerrein Zandstraat

Direct tegenover de te splitsen woning zijn de bedrijven bestemd als Bedrijfsdoeleinden B1. Dat betekent dat maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. Hier geldt een afstand volgens de VNG milieuzonering van 10 meter (gemengd gebied). De afstand is meer dan 10 meter.

Het naastgelegen deel van het bedrijventerrein is aangeduid als bedrijventerrein voor Bedrijfsdoeleinden B2, tot maximaal milieucategorie 3.1. Hiervoor kan een afstand aangehouden worden van 30 meter. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat de overlast gevende activiteiten, de bedrijfsbebouwing, kan plaatsvinden in de zone achter de bedrijfswoningen. Die zone met bedrijfswoningen ligt aan de Zandstraat. De afstand tot de bedrijvenzone is ca. 40 meter. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat ter plekke van de nieuwe woning gewaarborgd en ondervinden de bedrijven geen hinder van de komst van de nieuwe woning. Op dit punt zijn geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.7 Bodem

Het betreft een verbouwing van een bestaande langgevelboerderij die nu ook als woonboerderij in gebruik is. De bodem wordt niet geroerd, vandaar dat bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Wat betreft de schuur kan geconcludeerd worden dat hier geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. In de schuur hebben geen machines of tractoren gestaan; deze is enkel gebruikt als garage voor de auto.

4.8 Water

Het beleid van waterschap Aa en Maas is er op gericht om bij nieuwbouw geen vermenging te laten optreden van schoon en vuil water en hanteert het beleid hergebruik - infiltratie - bufferen - afvoer als zijnde gewenst. Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op eigen terrein moet worden verwerkt door middel van een bergings- en/of infiltratievoorziening. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt ($T=10$). In de gewenste situatie neemt het verhard oppervlak niet toe, er vindt immers geen uitbreiding plaats van bebouwing als gevolg van dit plan. De gemeente adviseert het regenwater in het gebied te houden om verdroging tegen te gaan. Waar mogelijk wordt dit bij de verbouwing meegenomen.

Beoogd is dat de nieuwe tussenwoning een eigen aansluiting op de riolering krijgt. De woning ligt ter plekke lager dan de weg waardoor er een risico is voor wateroverlast bij extreme regenval. Tussen het fietspad en de erfgrans ligt een goot waar het water van de weg naar toe gaat. Zowel Zandstraat 4 als 6 hebben momenteel geen wateroverlast. In deze situatie vinden geen aanpassingen plaats.

4.9 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet getoetst worden of het voorgenomen realiseren van de geluidsgevoelige bestemming wonen, voldoet aan de eisen van de Wet geluidhinder. De te bouwen woning is een geluidsgevoelige functie.

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Rondom verkeerswegen worden zones gelegd waarbinnen volgens de wet een zekere maximale geluidbelasting niet overschreden mag worden. Voor de Zandstraat is die zone bepaald op 200 meter, zodat het woningbouwplan hier binnen valt.

De geluidsbelasting op de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 53 dB als een hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders.

In de bijlagen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï opgenomen. Uit de resultaten blijkt dat de maximale geluidbelasting op de gevel 60,21 dB(A) is. Tegelijkertijd met dit bestemmingsplan wordt een procedure hogere waarde gevoerd. Na de wettelijke aftrek van 5 dB voldoet de nieuwe woning nog niet aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting indien een ontheffing is verleend voor een hogere waarde. Bij de eerdere splitsing van de boerderij in 1995 is rekening gehouden met een geluidbelasting van 66 dB(A) op de gevels, ook hiervoor zijn de benodigde maatregelen genomen. De hogere waarde procedure is destijds gevoerd door de provincie.

Artikel 111b Wet geluidhinder stelt: Indien met betrekking tot de gevels van woningen waarvan de geluidsbelasting vanwege de weg op 1 maart 1986 hoger was dan 55 dB(A) (hetgeen met recht kan worden aangenomen) een hogere geluidsbelasting dan 48 dB, vanwege de weg als de ten hoogste toelaatbare is vastgesteld, treffen burgemeester en wethouders met betrekking tot de geluidwering van die gevels maatregelen om te bevorderen dat de geluidsbelasting binnen de woning bij gesloten ramen ten hoogste 43 dB bedraagt.

De woning is dus haalbaar als voldaan wordt aan de binnenwaarde van 43 dB. In de planregels is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat een omgevingsvergunning pas kan worden verleend als aangetoond wordt dat aan deze binnenwaarde wordt voldaan. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Industrielawaai

Bij de geprojecteerde woning dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat terwijl verder het nieuwbouwplan geen belemmering mag vormen voor de bestaande bedrijvigheid in de omgeving van de locatie. In paragraaf 4.5 is onderbouwd dat de woning niet binnen de invloedszone zit van de dichtst bij gelegen bedrijven, dus ook niet in termen van industrielawaai. Dit punt levert geen beperkingen op aan het woon- en leefklimaat ter plekke van de beoogde woning en geen beperkingen in de mogelijkheden van omliggende bedrijven.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder 20 vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen. Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 1%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 1% 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 1%-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. Het betreft hier 1 woning. Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Achtergrondwaarden

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 kaarten van het Luchtmeetnet is de concentratie PM10 ter plaatse circa 20-25 mg/m³ en is de concentratie NO₂ ter plaatse circa 25-30 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 kaarten van het Luchtmeetnet is de luchtkwaliteit ter plaatse goed, en dus voldoende voor realisatie van de woning. Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren.

Er liggen geen veehouderijbedrijven of zware industriebedrijven in de omgeving, waardoor de grens- en streefwaarden voor luchtkwaliteit in het geding zouden kunnen zijn. Aan een goed woon- en leefklimaat kan voldaan worden.

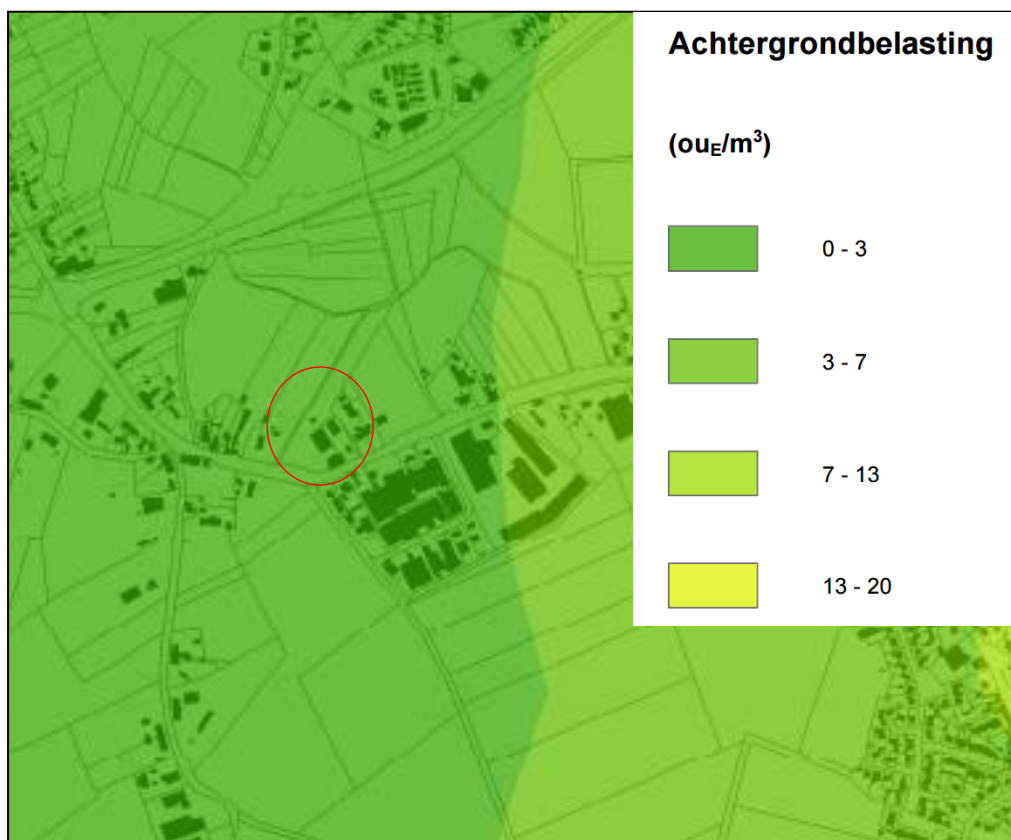
Het plan voldoet hiermee aan de in de Wet milieubeheer gestelde luchtkwaliteitsnormen.

4.11 Geurhinder

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen.

Voor de beoordeling van het woon- en verblijfsklimaat is de achtergrondbelasting in kaart gebracht. Deze is ter plaatse van de voorgenomen woning aan te merken als 'goed (0-3 O_{Ue}/m³)'. Het woon- en verblijfsklimaat kan derhalve acceptabel geacht worden op grond van de Wgv en vormt geen knelpunt voor de woning.

Geurhinder vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering.



Figuur 4.10 Kaart bij de achtergrondbelasting

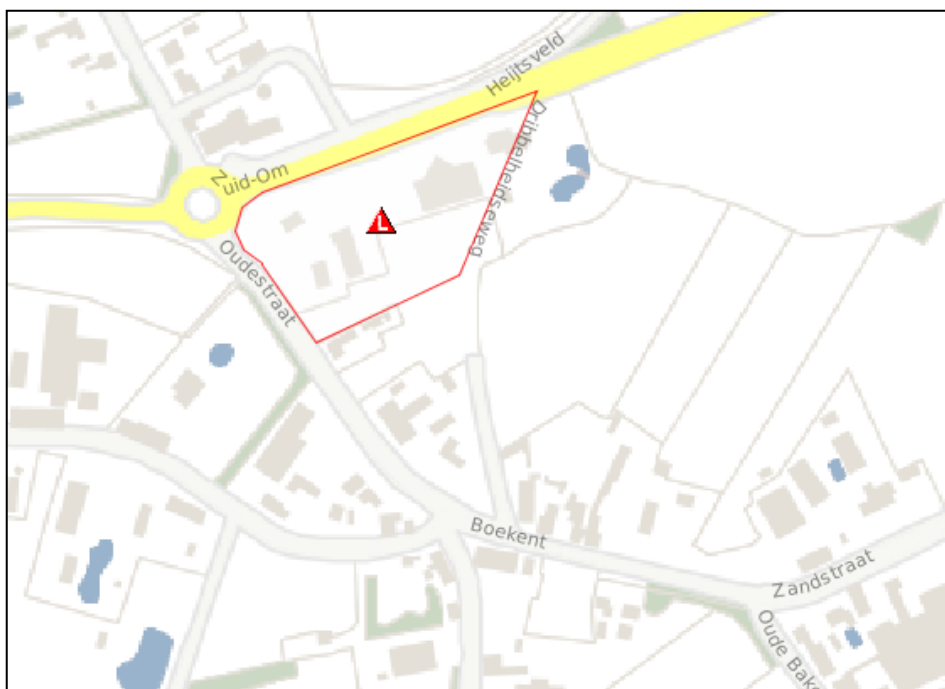
4.12 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Er is onderzocht of in en in de omgeving van het plangebied zich situaties bevinden welke van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijk stoffen over de weg, over het spoor en door buisleidingen. Tevens is onderzocht of er risicorelevante bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt.

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Zoals weergegeven op de risicokaart (zie figuur 4.6) bevindt zich op ruim 300 meter van het plangebied een tankstation met LPG. De inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour van 45 meter van het vulpunt en van 15 meter van de afleverinstallatie. Het plangebied is ruim buiten deze afstanden gelegen. Het groepsrisico dient voor LPG tankstations te worden verantwoord tot een afstand van 150 meter van de inrichting. Het plangebied is ruim buiten deze afstand gelegen. Het groepsrisico behoeft dan ook niet te worden verantwoord.



Figuur 4.11 Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

Risicovol wegtransport

De beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente geeft aan dat in Gemert transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de Zuid-Om. Deze weg ligt op een afstand van ruim 300 meter van het plangebied (de gebouwen). De Zuid-Om komt niet voor in bijlage 2 van het besluit tot wijziging van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico van deze weg geen aandachtspunt betreft. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Het plangebied is ruim buiten de afstand van 200 meter gelegen. Het uitvoeren van een kwantitatieve risicoanalyse en verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

Risicovol transport per spoor, buisleiding of water.

In de wijde omgeving van het plangebied komt geen spoorlijn of water voor waar risicovol transport over plaatsvindt, noch zijn in de omgeving risicovolle transportleidingen gelegen.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het is niet reëel te veronderstellen dat er zwaarwegende belangen van overheden of belanghebbenden spelen die het plan maatschappelijk gezien onuitvoerbaar maken. Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas en provincie Noord-Brabant. Gezien aard en omvang van het plan wordt geen separaat inspraaktraject doorlopen. Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om de omgeving nader te informeren over de voorgenomen plannen.

5.3 Conclusie

Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat met de splitsing van het beeldbepalend pand aan de Zandstraat 4 in Gemert sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het ruimtelijk beleid van de overheden verzet zich er niet tegen en een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Ten behoeve van de landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt geïnvesteerd in de aanleg van landschapselementen die bijdragen aan de versterking van het cultuurhistorisch landschap van de oude akker.

SEPARATE BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Kwaliteitsverbetering <i>Uitwerking ruimtelijke kwaliteitsverbetering, september 2017</i>
Bijlage 2	Flora en fauna <i>Quick scan Ecologie, Els & Linde, maart 2017</i>
Bijlage 3	Geluid <i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Drieweg Advies, oktober 2016</i>

Quick scan ecologie

Zandstraat 4 te De Mortel

Versie 27 maart 2017



Samenvatting

Voor de locatie aan de Zandstraat 4 in De Mortel worden ruimtelijke plannen voorbereid. De woning wordt intern gesplitst, waardoor woninggedeelten ontstaan en er zal een dakraam gebouwd worden. Daarnaast worden twee bijgebouwen die op het terrein aanwezig zijn gesloopt. Onderzocht is of er effecten zijn op beschermde natuurwaarden.

Uit het oriënterend onderzoek is gebleken dat binnen de grenzen van de planlocatie geen beschermde soorten te verwachten zijn.

In verband met broedende vogels moet buiten de broedtijd worden gestart met de sloop van de bijgebouwen.

Door de afstand en de aard van het voornemen kan een effect op beschermde natuurgebieden en het Natuurnetwerk Nederland op voorhand worden uitgesloten.

Er is:

- geen vergunning of ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig;
- geen wijziging van de ruimtelijke verordening nodig;
- geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Inhoud

2 — Aanleiding

3 — Planomgeving: locatie, omgeving en beschermde natuurgebieden

4 — Waarnemingen: veldgegevens en literatuur

8 — Analyse: beoordeling van de effecten op de natuurwaarden

10 — Conclusie en advies

10 — Bronnen

Colofon

Opdrachtgever	Varkensbedrijf Van Kessel
Projectnummer	17.045
Datum	27 maart 2017
Auteur	N. Hemmers
Gecontroleerd	P.J.H. van der Linden
Status	concept

Els & Linde B.V.
Spechtstraat 59
1223 NX Hilversum
Tel 06 - 27564247
E-mail vanderlinden@elsenlinde.nl

H 01

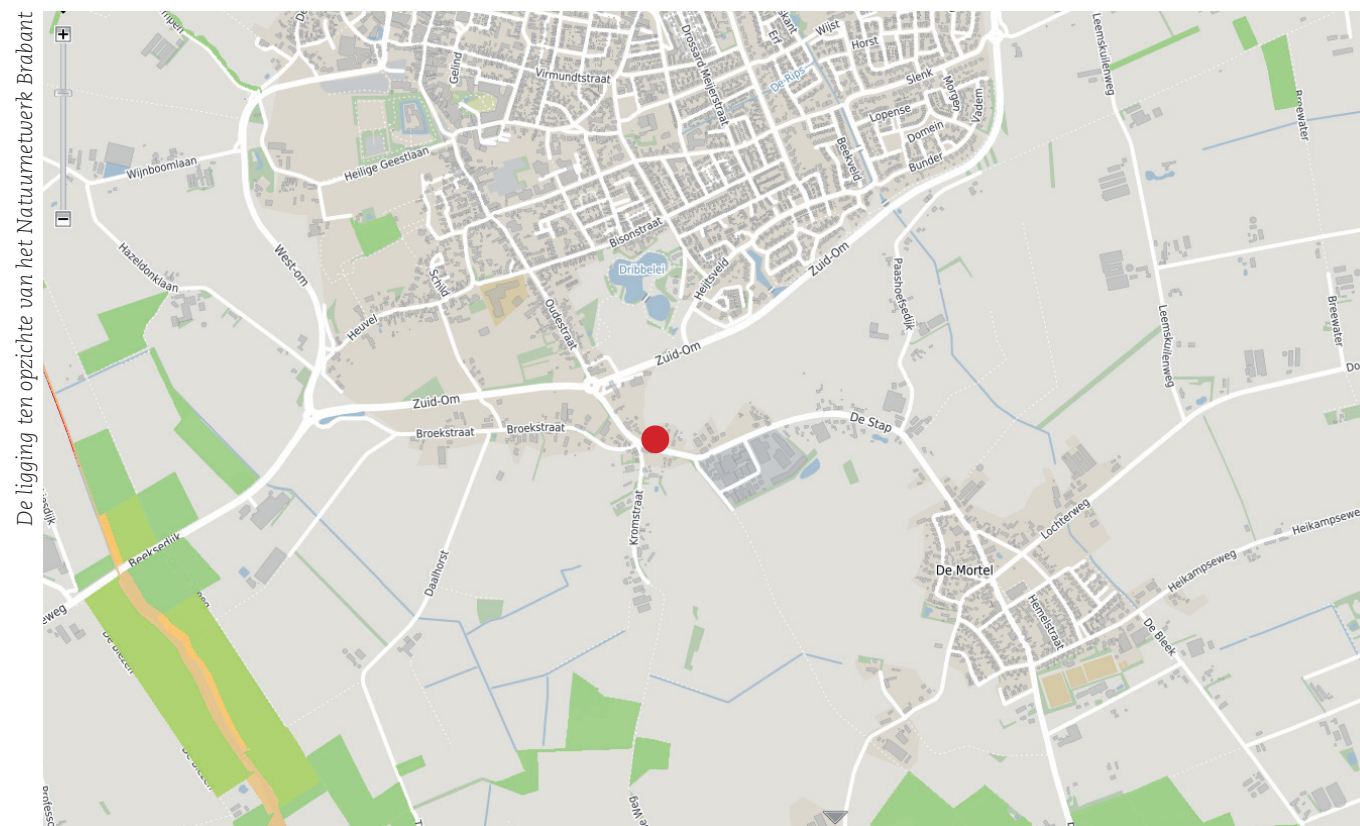
Aanleiding

Voor de locatie Gemert Zandstraat 4 worden ruimtelijke plannen voorbereid. De woning wordt intern gesplitst, waardoor twee woninggedeelten ontstaan en er zal een dakraam gebouwd worden. Daarnaast worden twee bijgebouwen die op het terrein aanwezig zijn gesloopt worden. Deze bijgebouwen worden momenteel gebruikt als opslagplaats. Voor de beoogde functiewijziging wordt een planologische procedure voorbereid. Onderdeel van de procedure is een onderzoek naar de effecten op beschermde natuurwaarden.

Om een goed oordeel te kunnen geven over de potentieel aanwezige beschermde planten en dieren, is op 20 maart 2017 door een ecooloog van Els & Linde een bezoek gebracht aan de planlocatie. Ter plekke is beoordeeld of er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn, die schade ondervinden van de geplande ontwikkelingen. Daarbij wordt gezocht naar sporen van dieren en wordt op basis van begroeiing en opbouw van het landschap geschat of er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. De effecten worden beoordeeld als gevolg van de veranderde omgeving en het veranderde gebruik. Verder wordt geanalyseerd of de werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de veranderingen te bereiken een effect kunnen veroorzaken.

Ligging van de deellocaties.





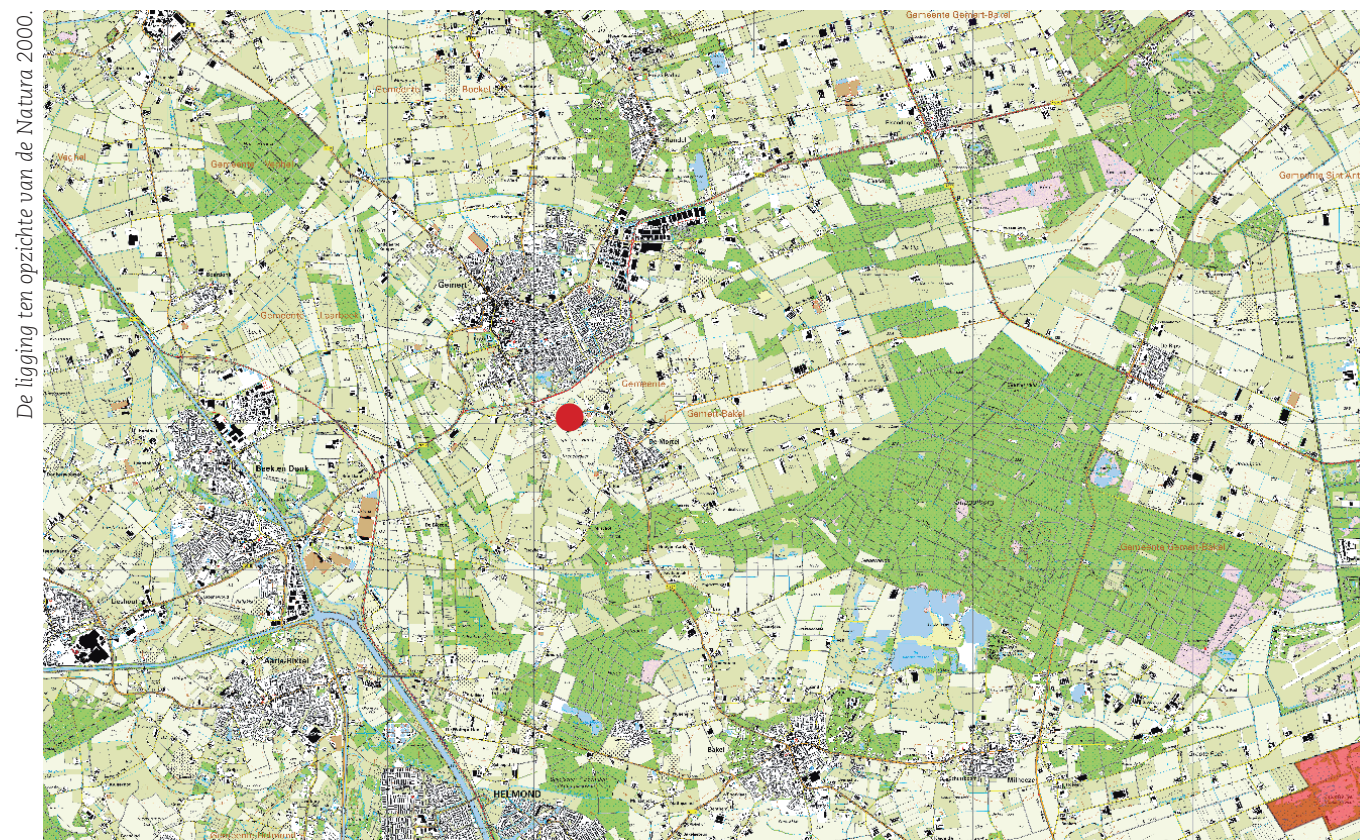
De planlocatie is gelegen aan de Zandstraat 4 te Gemert. De bewoners zijn voornemens de woning intern te splitsen. Daarbij wordt een dakraam geplaatst. Om deze plannen te mogen uitvoeren worden twee bijgebouwen op het terrein gesloopt. Dit betreft twee overkapping welke momenteel gebruikt worden als opslagplaats. De andere gebouwen op het terrein blijven onveranderd. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Boschhuizerbergen en Natura 2000-gebied Deurnsche Peel en Mariapeel. Deze liggen op ruim 10 kilometer afstand van de planlocatie. Gebieden die zijn aangewezen als het Natuurnetwerk Brabant (NNB) liggen 1,3 kilometer ten zuidoosten, 3,6 kilometer ten oosten, 1,5 kilometer ten westen en 885 meter ten zuidwesten van de planlocatie..

Natura 2000

Via de Natura 2000 zijn gebieden beschermd van internationaal belang. Voor deze gebieden zijn doelstellingen geformuleerd voor het behoud van habitats en planten en dieren. Deze Natura 2000 gebieden zijn ook beschermd tegen invloeden van buiten, zoals stikstofdepositie en grondwaterstromen. Voor functie waardoor de depositie van stikstofverbindingen toeneemt is een berekening noodzakelijk van de effecten. Omdat er sprake van groot onderhoud zal er geen significante wijziging in de emissie verwacht worden. Een berekening van de depositie is niet noodzakelijk. Vanwege de grote afstand tussen Natura 2000 gebieden en het perceel en de aard van de werkzaamheden kan een effect van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten.

Natuurnetwerk Brabant

Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt het Natuurnetwerk van Nederland. Het Natuurnetwerk Nederland wordt via de ruimtelijke verordening beschermd



H 03 Waarnemingen: veldgegevens en gegevens uit de literatuur



Werkwijze

Het onderzoek is uitgevoerd als een quick scan ecologie. Voor zo'n onderzoek wordt door een ecooloog beoordeeld of er een kans is op aanwezigheid van beschermde soorten. Daarbij wordt gelet op de structuur van de omgeving, aanwezige habitats en landschapselementen. Tevens wordt gezocht naar sporen van beschermde soorten. Een quick scan is tevens bedoeld als afbakening van een eventueel afdoend onderzoek.

De quick scan bestaat uit de volgende activiteiten:

- Een literatuur/bronnenonderzoek met betrekking tot de potentieel aanwezige beschermde soorten binnen de planlocatie.
- Een veldbezoek waarbij de locaties worden beoordeeld op habitatgeschiktheid voor beschermde soorten. Hierbij worden bijvoorbeeld de te kappen bomen beoordeeld op geschiktheid voor vleermuizen en jaarrond beschermde nesten.
- Voor de aangetroffen strikt beschermde soorten wordt, door een beschrijving van de ecologische functionaliteit van het gebied (foerageergebied, migratieroute, voortplantingsgebied of winterverblijf, enz.), aangegeven hoe het gebied door iedere soort wordt gebruikt.
- Een schatting van de impact van de werkzaamheden op de (potentieel) aanwezige beschermde soorten.
- Een effectbeoordeling gericht op (eventueel) nabij gelegen beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk en Weidevogelleefgebied).

Om een goed oordeel te kunnen geven is op 20 maart 2017 door een ecooloog een bezoek gebracht aan de planlocaties. Tijdens het veldbezoek is onderzocht of er in potentie beschermde planten en dieren aanwezig zijn binnen de planlocaties. Daarvoor is gezocht naar sporen en andere aanwijzingen van planten en dieren. Op basis van de aanwezige herkenbare begroeiing en habitats, is beoordeeld of er leefgebieden aanwezig zijn voor beschermde soorten. Aanvullend is een bureaustudie uitgevoerd naar de potentieel voorkomende planten en dieren in de directe omgeving van de planlocaties. Hierbij is een bronnenonderzoek uitgevoerd, waarbij de verschillende relevante en actuele informatiebronnen zijn geraadpleegd.

Bij de analyse van de effecten is gelet op de effecten veroorzaakt door de veranderde omgeving en het veranderde gebruik. Daarnaast zijn de effecten bepaald die veroorzaakt worden door de ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij is naast de planlocaties sec. gelet op de directe omgeving en de effecten op soorten in de omgeving. In de voorliggende notitie worden de resultaten van de quick scan ecologie besproken.



Waarnemingen

In onderstaande paragrafen worden de soortengroepen beschreven die binnen de planlocaties en de directe omgeving zijn aangetroffen of te verwachten. Tijdens het veldbezoek van 20 maart 2017 is onderzocht of er in potentie beschermde planten en dieren aanwezig zijn binnen de planlocaties.

Bronnenonderzoek

Voor het onderzoek naar potentieel aanwezige beschermde soorten zijn de beschikbare regionale en landelijke verspreidingsatlassen en enkele digitale bronnen geraadpleegd. Er zijn geen meldingen van beschermde soorten gevonden.

Vegetatie en planten

De planlocatie is voor een groot deel verhard en bebouwd. In de tuin van de planlocatie worden geen beschermde planten verwacht. De tuin blijft onveranderd.

Tijdens het oriënterend onderzoek zijn binnen de planlocatie geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Beschermde plantensoorten zijn binnen de planlocatie ook niet te verwachten. Volgens de interactieve kaart beschermde Flora- en fauna van de gemeente Amsterdam, worden voor de directe omgeving van de planlocatie geen beschermde plantensoorten gemeld.

Zoogdieren

Juridisch zwaarder beschermde soorten

Vleermuizen zijn de belangrijkste groep strikt beschermde dieren die verwacht kunnen worden. Vleermuizen kunnen schade ondervinden van de ruimtelijke ontwikkelingen en kunnen hierdoor een belemmering zijn. De planlocaties en de directe omgeving zijn daarom nauwkeurig onderzocht op de aanwezigheid van potentieel geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen, evenals essentiële vliegroutes en foerageergebieden.

Verblijfplaatsen

Vleermuizen zijn in twee groepen te verdelen; enerzijds de soorten die in gebouwen een verblijfplaats hebben en anderzijds de soorten die in bomen een verblijfplaats hebben. De kraamkolonie van de laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) en de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) komen – voor zover bekend - alleen in gebouwen voor. Ze wonen in de spouwmuur, achter betimmering, onder daklijsten en dakpannen. De vaste verblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) en de watervleermuis (*Myotis daubentonii*) kunnen zowel in spleten en gaten in bomen, als in gebouwen voorkomen. Ze kiezen in de regel gebieden met een groot aanbod aan geschikte holten op een klein oppervlak.

Het bestaande gebouw en de te slopen gebouwen zijn onderzocht op het voorkomen van een verblijfplaats voor vleermuizen. De te slopen gebouwen zijn voor vleermuizen ongeschikt als verblijfplaats. De gebouwen, welke meer overkappingen genoemd kunnen worden zijn open, onverwarmd en een spouwmuur ontbreekt. Daarom kan aanwezigheid van vleermuizen in de bijgebouwen op voorhand worden uitgesloten. De werkzaamheden die gepland zijn aan het woonhuis zullen geen effect veroorzaken voor



vleermuizen. Er zal een dakraam geplaatst worden. Daarom is onderzocht of vleermuizen een verblijfplaats kunnen hebben onder de dakpannen. Dit is niet het geval. Het dak is vrij nieuwe en de dakpannen liggen goed aangesloten aan elkaar. Geschikte holtes voor vleermuizen zijn hier niet aanwezig.

Potentiële vliegroutes en foerageergebieden

De planlocaties zijn ongeschikt als essentiële vliegroute, door het ontbreken van lijnvormige landschapselementen, die een verbinding kunnen vormen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Boven de binnentuin zijn foeragerende vleermuizen te verwachten. Het is echter niet waarschijnlijk dat er sprake is van een essentieel jachtgebied met een directe relatie met een verblijfplaats. Er is dus geen sprake van mogelijke aantasting van essentiële foerageergebieden of van vliegroutes.

Vervolgstappen voor vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zijn niet aan de orde.

Laag beschermde zoogdieren

Binnen de planlocatie zijn algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren, die onder de zorgplicht vallen, in potentie aanwezig.

Vogels

Jaarrond beschermd nest

Tijdens het ecologisch onderzoek is gezocht naar aanwijzingen voor het voorkomen van vogels met een vaste verblijfplaats binnen het plangebied. Gekeken is naar potentieel geschikte nestplekken voor onder andere de huismus (*Passer domesticus*) en of de gierzwaluw (*Apus apus*). De huismus broedt onder andere onder dakpannen. De aanwezigheid van huismussen is op voorhand niet uit te sluiten. Voor gierzwaluwen zijn geen geschikte nestplaatsen aangetroffen.

Tijdens de quick scan zijn binnen de grenzen van de planlocatie geen aanwijzingen gevonden voor het voorkomen van vogels met een jaarrond beschermd nest.

Algemene broedvogels

Alle broedende vogels zijn beschermd. Broedende vogels mogen niet verstoord worden en hun nest mag niet verwijderd worden. In de bijgebouwen zijn nesten aangetroffen. In een van de nesten zijn op dit moment duiven aan het broeden. De sloopwerkzaamheden mogen daarom pas na de broedperiode gestart worden. De broedperiode loopt ongeveer van half maart tot en met half juli.

Herpetofauna en vissen

Binnen de grenzen van de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. De aanwezigheid van beschermde amfibieën, reptielen en vissen kan op voorhand worden uitgesloten.

Overige soorten

Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde bijzondere insecten of overige soorten te verwachten binnen de planlocaties. Deze soorten stellen hoge eisen aan



hun leefgebied; de planlocatie voldoet hier niet aan. De aanwezigheid van beschermde overige soorten worden daarom uitgesloten binnen de planlocaties.

Zorgbeginsel Wet natuurbescherming

In de nieuwe Wet natuurbescherming is het zorgbeginsel aangescherpt. Bij het bouwbesluit dient te worden afgewogen wat de effecten zijn op soorten die vallen onder het zorgbeginsel. Voorafgaande en tijdens de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de soorten die vallen onder het zorgbeginsel van de Wet natuurbescherming.

Aangetroffen dieren die niet uit zich zelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen - onder begeleiding van een ecooloog - in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels e.d. dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen geschikte schuil- en overwinteringsplekken voor dieren buiten het werkterrein intact te worden gelaten.

Aangezien er in potentie broedende vogels aanwezig kunnen zijn moet er buiten de broedtijd gestart worden.

H 04 Analyse: beoordeling van de effecten op de natuurwaarden



Bij de analyse wordt gelet op de effecten als gevolg van het veranderde gebruik en de veranderde inrichting. Daarnaast wordt gelet op de effecten als gevolg van de werkzaamheden om de veranderingen te bereiken. Voor zover planlocaties binnen het Natuurnetwerk Nederland, het weidevogelleefgebied, Natura 2000 of andere beschermde natuurgebieden liggen, worden de effecten op deze beschermde natuurgebieden getoetst. Voor de Natura 2000 gebieden is de externe werking eveneens van belang; de belangrijkste externe effecten worden veroorzaakt door toename van depositie, geluid en licht. Daarnaast kunnen veranderde grondwaterstromen een effect veroorzaken.

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming kent een afdeling voor soortbescherming en een afdeling voor gebiedsbescherming. Binnen de gebiedsbescherming is de PAS (de programmatische aanpak stikstof) een integraal onderdeel. Binnen de PAS zijn maatregelen opgenomen om de stikstofdepositie te reduceren. Een onderdeel is dat voor alle bronnen een berekening moet worden uitgevoerd van de stikstofdepositie. Dit wordt met het voorgeschreven instrument Aerius berekend. Bij een depositie tussen 0.05 en 1,0 mol stikstof is er een meldingsplicht. Als er minder dan een 0.05 mol wordt veroorzaakt en er nog ontwikkelingsruimte is in het Natura 2000 gebied is er geen melding nodig. Is er geen ontwikkelingsruimte of wordt er een hoge depositie veroorzaakt dan is er vergunningplicht. Met de Aerius kan worden aangetoond dat er geen hoge depositie is.

De soortbescherming binnen de Wet natuurbescherming richt zich op de internationale afspraken, en geeft een uitbreiding van de beschermde soorten door aan de rode lijst (bedreigd en ernstig bedreigd) een beschermd status te koppelen. Binnen de bebouwde kom is de belangrijkste wijziging in de beschermde soorten het vervallen van de bescherming op muurplanten en orchideeën.

Beschermde soorten

Binnen de grenzen van de planlocatie worden geen beschermde soorten verwacht. In de te slopen bijgebouwen zijn nesten aangetroffen. In een van de nesten zijn broedende duiven aangetroffen. Alle broedende vogels zijn beschermd. Nesten mogen niet worden verstoord of weggehaald.

Zorgbeginsel

Binnen het gebied zijn enkele soorten te verwachten waarmee rekening moet worden gehouden.

Aangetroffen dieren die niet uit zich zelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen - onder begeleiding van een ecooloog - in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels e.d. dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen



geschikte schuil- en overwinteringsplekken voor dieren buiten het werkterrein intact te worden gelaten.

Natura 2000

Het beschermde Natura 2000-gebied ligt op grote afstand van de planlocatie. Van de ruimtelijke ontwikkelingen wordt geen toename van de stikstofdepositie verwacht. Andere aantastingen van kwalificerende habitats of soorten in het Natura 2000-gebied door de ruimtelijke ontwikkelingen, kunnen worden uitgesloten. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

Natuurnetwerk Brabant

De gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland liggen op vrij grote afstand van de planlocaties. Gelet op de afstand, aard en de omvang van het voor-nemen, is een kans op een effect niet te verwachten.



Voor de locatie Gemert Zandstraat 4 worden ruimtelijke plannen voorbereid. De woning wordt intern gesplitst, waardoor twee woninggedeelten ontstaan en er zal een dakraam gebouwd worden. Daarnaast worden twee bijgebouwen die op het terrein aanwezig zijn gesloopt. Deze bijgebouwen worden momenteel gebruikt als opslagplaats. Voor de beoogde functiewijziging wordt een planologische procedure voorbereid. Onderdeel van de procedure is een onderzoek naar de effecten op beschermde natuurwaarden.

De Natuurbeschermingswet kent een regime voor soortbescherming en voor gebiedsbescherming. Bij schade aan of effecten op is voor de soortbescherming een ontheffing nodig en voor de gebiedsbescherming een vergunning.

Beschermde soorten

Uit het oriënterend onderzoek is gebleken dat binnen de grenzen van de planlocatie geen beschermde soorten te verwachten zijn. In de te slopen bijgebouwen zijn nesten aangetroffen. Momenteel wordt één van deze nesten gebruikt door duiven. Alle broedende vogels zijn beschermd. Nesten die in gebruik zijn mogen niet worden verstoord of weg gehaald. Daarom wordt geadviseerd de sloopwerkzaamheden te starten buiten de broedperiode om. De broedperiode loopt ongeveer van half maart tot en met half juli.

Beschermde gebieden

Door de afstand en de aard van het voornemen kan een effect op beschermde natuurgebieden en het Natuurnetwerk Nederland op voorhand worden uitgesloten.

Dietz, Chr., O. von Helversen & D. Nill (2012) Vleermuizen. Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika. Triton Natuur

Kapteyn, K. (1995) Vleermuizen in het landschap. Schuyt & co, Haarlem.

Simon, M., S. Hüttenbügel & J. Smit-Viergutz (2004) Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. Bundesamt für Naturschutz, Bonn.

Ravon (2005). Werkatlas amfibieën en reptielen in Noord-Brabant

Brouwer, T. & Dorenbosch, M. (2010). Vissenatlas Noord-Brabant. Verspreiding van zoet watervissen in Noord-Brabant in de periode 1921-2009

Zoogdiervereniging (2012). De werkatlas van de zoogdieren van Noord-Brabant.

brabant.nl

waarneming.nl

ravon.nl

zoogdiervereniging.nl

synbiosis.alterra.nl

Inrichtingsplan



Maart 2017

Quick scan ecologie

Zandstraat 4 te De Mortel

Versie 27 maart 2017



Samenvatting

Voor de locatie aan de Zandstraat 4 in De Mortel worden ruimtelijke plannen voorbereid. De woning wordt intern gesplitst, waardoor woninggedeelten ontstaan en er zal een dakraam gebouwd worden. Daarnaast worden twee bijgebouwen die op het terrein aanwezig zijn gesloopt. Onderzocht is of er effecten zijn op beschermde natuurwaarden.

Uit het oriënterend onderzoek is gebleken dat binnen de grenzen van de planlocatie geen beschermde soorten te verwachten zijn.

In verband met broedende vogels moet buiten de broedtijd worden gestart met de sloop van de bijgebouwen.

Door de afstand en de aard van het voornemen kan een effect op beschermde natuurgebieden en het Natuurnetwerk Nederland op voorhand worden uitgesloten.

Er is:

- geen vergunning of ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig;
- geen wijziging van de ruimtelijke verordening nodig;
- geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Inhoud

2 — Aanleiding

3 — Planomgeving: locatie, omgeving en beschermde natuurgebieden

4 — Waarnemingen: veldgegevens en literatuur

8 — Analyse: beoordeling van de effecten op de natuurwaarden

10 — Conclusie en advies

10 — Bronnen

Colofon

Opdrachtgever	Varkensbedrijf Van Kessel
Projectnummer	17.045
Datum	27 maart 2017
Auteur	N. Hemmers
Gecontroleerd	P.J.H. van der Linden
Status	concept

Els & Linde B.V.
Spechtstraat 59
1223 NX Hilversum
Tel 06 - 27564247
E-mail vanderlinden@elsenlinde.nl

H 01

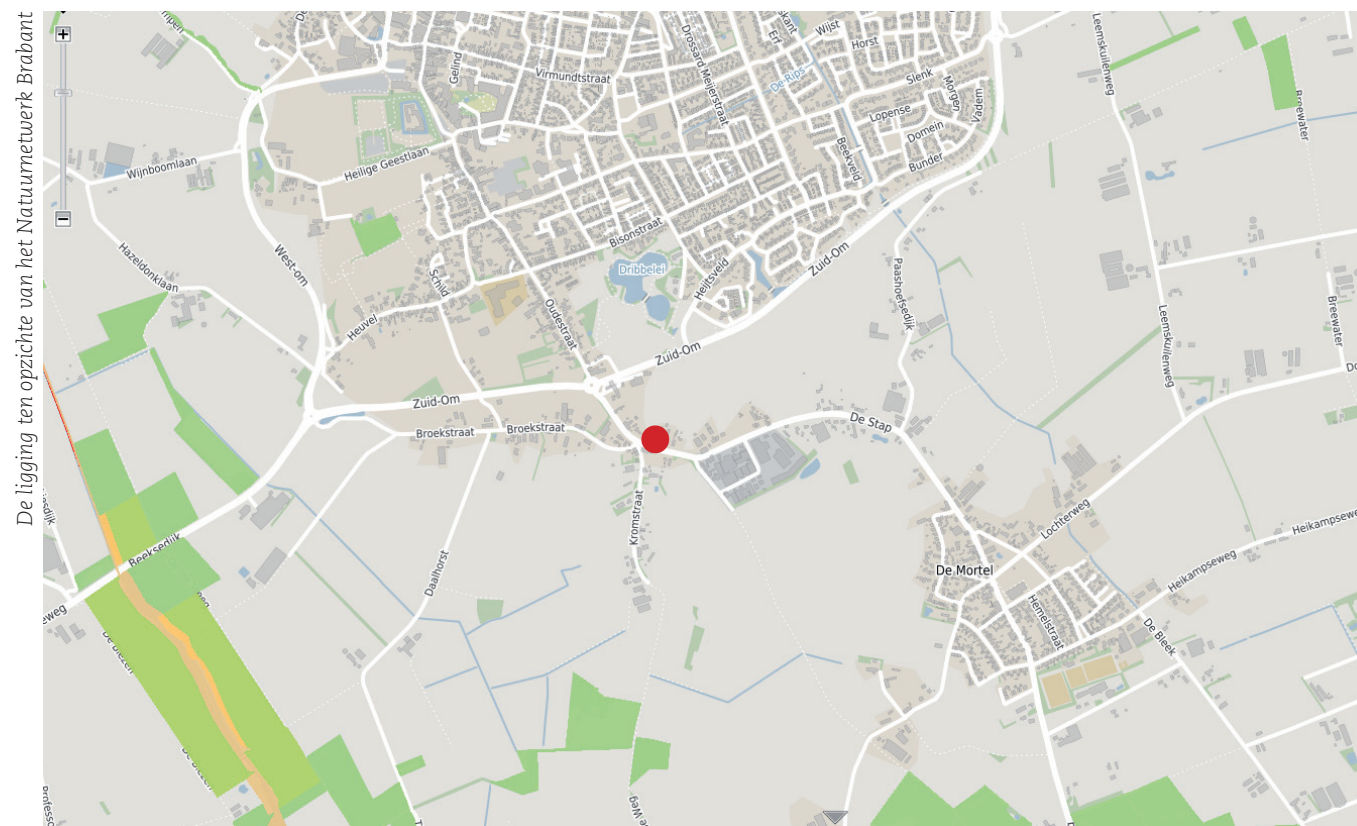
Aanleiding

Voor de locatie Gemert Zandstraat 4 worden ruimtelijke plannen voorbereid. De woning wordt intern gesplitst, waardoor twee woninggedeelten ontstaan en er zal een dakraam gebouwd worden. Daarnaast worden twee bijgebouwen die op het terrein aanwezig zijn gesloopt worden. Deze bijgebouwen worden momenteel gebruikt als opslagplaats. Voor de beoogde functiewijziging wordt een planologische procedure voorbereid. Onderdeel van de procedure is een onderzoek naar de effecten op beschermde natuurwaarden.

Om een goed oordeel te kunnen geven over de potentieel aanwezige beschermde planten en dieren, is op 20 maart 2017 door een ecooloog van Els & Linde een bezoek gebracht aan de planlocatie. Ter plekke is beoordeeld of er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn, die schade ondervinden van de geplande ontwikkelingen. Daarbij wordt gezocht naar sporen van dieren en wordt op basis van begroeiing en opbouw van het landschap geschat of er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. De effecten worden beoordeeld als gevolg van de veranderde omgeving en het veranderde gebruik. Verder wordt geanalyseerd of de werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de veranderingen te bereiken een effect kunnen veroorzaken.

Ligging van de deellocaties.





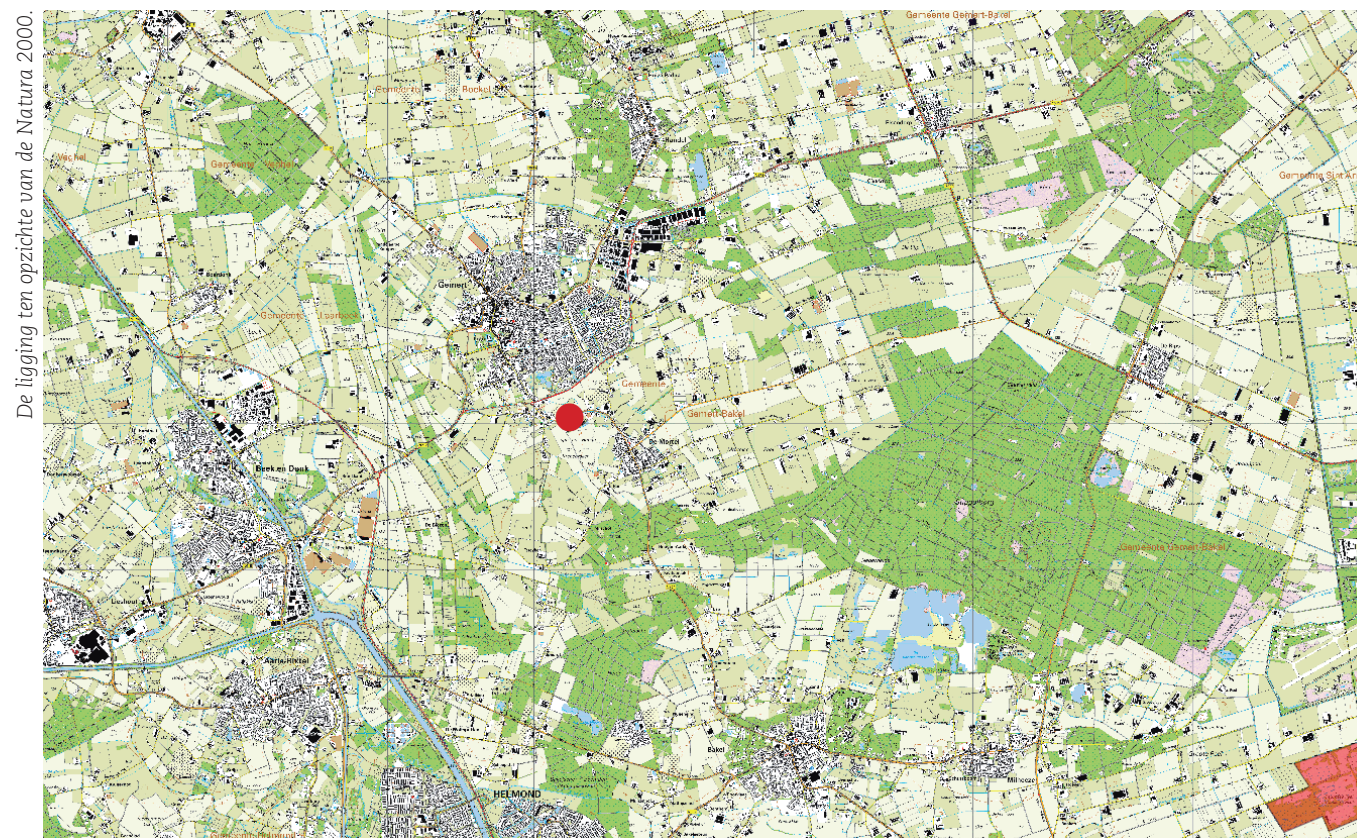
De planlocatie is gelegen aan de Zandstraat 4 te Gemert. De bewoners zijn voornemens de woning intern te splitsen. Daarbij wordt een dakraam geplaatst. Om deze plannen te mogen uitvoeren worden twee bijgebouwen op het terrein gesloopt. Dit betreft twee overkapping welke momenteel gebruikt worden als opslagplaats. De andere gebouwen op het terrein blijven onveranderd. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Boschhuizerbergen en Natura 2000-gebied Deurnsche Peel en Mariapeel. Deze liggen op ruim 10 kilometer afstand van de planlocatie. Gebieden die zijn aangewezen als het Natuurnetwerk Brabant (NNB) liggen 1,3 kilometer ten zuidoosten, 3,6 kilometer ten oosten, 1,5 kilometer ten westen en 885 meter ten zuidwesten van de planlocatie..

Natura 2000

Via de Natura 2000 zijn gebieden beschermd van internationaal belang. Voor deze gebieden zijn doelstellingen geformuleerd voor het behoud van habitats en planten en dieren. Deze Natura 2000 gebieden zijn ook beschermd tegen invloeden van buiten, zoals stikstofdepositie en grondwaterstromen. Voor functie waardoor de depositie van stikstofverbindingen toeneemt is een berekening noodzakelijk van de effecten. Omdat er sprake van groot onderhoud zal er geen significante wijziging in de emissie verwacht worden. Een berekening van de depositie is niet noodzakelijk. Vanwege de grote afstand tussen Natura 2000 gebieden en het perceel en de aard van de werkzaamheden kan een effect van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten.

Natuurnetwerk Brabant

Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt het Natuurnetwerk van Nederland. Het Natuurnetwerk Nederland wordt via de ruimtelijke verordening beschermd



H 03 Waarnemingen: veldgegevens en gegevens uit de literatuur



Werkwijze

Het onderzoek is uitgevoerd als een quick scan ecologie. Voor zo'n onderzoek wordt door een ecooloog beoordeeld of er een kans is op aanwezigheid van beschermde soorten. Daarbij wordt gelet op de structuur van de omgeving, aanwezige habitats en landschapselementen. Tevens wordt gezocht naar sporen van beschermde soorten. Een quick scan is tevens bedoeld als afbakening van een eventueel afdoend onderzoek.

De quick scan bestaat uit de volgende activiteiten:

- Een literatuur/bronnenonderzoek met betrekking tot de potentieel aanwezige beschermde soorten binnen de planlocatie.
- Een veldbezoek waarbij de locaties worden beoordeeld op habitatgeschiktheid voor beschermde soorten. Hierbij worden bijvoorbeeld de te kappen bomen beoordeeld op geschiktheid voor vleermuizen en jaarrond beschermde nesten.
- Voor de aangetroffen strikt beschermde soorten wordt, door een beschrijving van de ecologische functionaliteit van het gebied (foerageergebied, migratieroute, voortplantingsgebied of winterverblijf, enz.), aangegeven hoe het gebied door iedere soort wordt gebruikt.
- Een schatting van de impact van de werkzaamheden op de (potentieel) aanwezige beschermde soorten.
- Een effectbeoordeling gericht op (eventueel) nabij gelegen beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk en Weidevogelleefgebied).

Om een goed oordeel te kunnen geven is op 20 maart 2017 door een ecooloog een bezoek gebracht aan de planlocaties. Tijdens het veldbezoek is onderzocht of er in potentie beschermde planten en dieren aanwezig zijn binnen de planlocaties. Daarvoor is gezocht naar sporen en andere aanwijzingen van planten en dieren. Op basis van de aanwezige herkenbare begroeiing en habitats, is beoordeeld of er leefgebieden aanwezig zijn voor beschermde soorten. Aanvullend is een bureaustudie uitgevoerd naar de potentieel voorkomende planten en dieren in de directe omgeving van de planlocaties. Hierbij is een bronnenonderzoek uitgevoerd, waarbij de verschillende relevante en actuele informatiebronnen zijn geraadpleegd.

Bij de analyse van de effecten is gelet op de effecten veroorzaakt door de veranderde omgeving en het veranderde gebruik. Daarnaast zijn de effecten bepaald die veroorzaakt worden door de ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij is naast de planlocaties sec. gelet op de directe omgeving en de effecten op soorten in de omgeving. In de voorliggende notitie worden de resultaten van de quick scan ecologie besproken.



Waarnemingen

In onderstaande paragrafen worden de soortengroepen beschreven die binnen de planlocaties en de directe omgeving zijn aangetroffen of te verwachten. Tijdens het veldbezoek van 20 maart 2017 is onderzocht of er in potentie beschermde planten en dieren aanwezig zijn binnen de planlocaties.

Bronnenonderzoek

Voor het onderzoek naar potentieel aanwezige beschermde soorten zijn de beschikbare regionale en landelijke verspreidingsatlassen en enkele digitale bronnen geraadpleegd. Er zijn geen meldingen van beschermde soorten gevonden.

Vegetatie en planten

De planlocatie is voor een groot deel verhard en bebouwd. In de tuin van de planlocatie worden geen beschermde planten verwacht. De tuin blijft onveranderd.

Tijdens het oriënterend onderzoek zijn binnen de planlocatie geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Beschermde plantensoorten zijn binnen de planlocatie ook niet te verwachten. Volgens de interactieve kaart beschermde Flora- en fauna van de gemeente Amsterdam, worden voor de directe omgeving van de planlocatie geen beschermde plantensoorten gemeld.

Zoogdieren

Juridisch zwaarder beschermde soorten

Vleermuizen zijn de belangrijkste groep strikt beschermde dieren die verwacht kunnen worden. Vleermuizen kunnen schade ondervinden van de ruimtelijke ontwikkelingen en kunnen hierdoor een belemmering zijn. De planlocaties en de directe omgeving zijn daarom nauwkeurig onderzocht op de aanwezigheid van potentieel geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen, evenals essentiële vliegroutes en foerageergebieden.

Verblijfplaatsen

Vleermuizen zijn in twee groepen te verdelen; enerzijds de soorten die in gebouwen een verblijfplaats hebben en anderzijds de soorten die in bomen een verblijfplaats hebben. De kraamkolonie van de laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) en de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) komen – voor zover bekend - alleen in gebouwen voor. Ze wonen in de spouwmuur, achter betimmering, onder daklijsten en dakpannen. De vaste verblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) en de watervleermuis (*Myotis daubentonii*) kunnen zowel in spleten en gaten in bomen, als in gebouwen voorkomen. Ze kiezen in de regel gebieden met een groot aanbod aan geschikte holten op een klein oppervlak.

Het bestaande gebouw en de te slopen gebouwen zijn onderzocht op het voorkomen van een verblijfplaats voor vleermuizen. De te slopen gebouwen zijn voor vleermuizen ongeschikt als verblijfplaats. De gebouwen, welke meer overkappingen genoemd kunnen worden zijn open, onverwarmd en een spouwmuur ontbreekt. Daarom kan aanwezigheid van vleermuizen in de bijgebouwen op voorhand worden uitgesloten. De werkzaamheden die gepland zijn aan het woonhuis zullen geen effect veroorzaken voor



vleermuizen. Er zal een dakraam geplaatst worden. Daarom is onderzocht of vleermuizen een verblijfplaats kunnen hebben onder de dakpannen. Dit is niet het geval. Het dak is vrij nieuwe en de dakpannen liggen goed aangesloten aan elkaar. Geschikte holtes voor vleermuizen zijn hier niet aanwezig.

Potentiële vliegroutes en foerageergebieden

De planlocaties zijn ongeschikt als essentiële vliegroute, door het ontbreken van lijnvormige landschapselementen, die een verbinding kunnen vormen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Boven de binnentuin zijn foeragerende vleermuizen te verwachten. Het is echter niet waarschijnlijk dat er sprake is van een essentieel jachtgebied met een directe relatie met een verblijfplaats. Er is dus geen sprake van mogelijke aantasting van essentiële foerageergebieden of van vliegroutes.

Vervolgstappen voor vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zijn niet aan de orde.

Laag beschermde zoogdieren

Binnen de planlocatie zijn algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren, die onder de zorgplicht vallen, in potentie aanwezig.

Vogels

Jaarrond beschermd nest

Tijdens het ecologisch onderzoek is gezocht naar aanwijzingen voor het voorkomen van vogels met een vaste verblijfplaats binnen het plangebied. Gekeken is naar potentieel geschikte nestplekken voor onder andere de huismus (*Passer domesticus*) en of de gierzwaluw (*Apus apus*). De huismus broedt onder andere onder dakpannen. De aanwezigheid van huismussen is op voorhand niet uit te sluiten. Voor gierzwaluwen zijn geen geschikte nestplaatsen aangetroffen.

Tijdens de quick scan zijn binnen de grenzen van de planlocatie geen aanwijzingen gevonden voor het voorkomen van vogels met een jaarrond beschermd nest.

Algemene broedvogels

Alle broedende vogels zijn beschermd. Broedende vogels mogen niet verstoord worden en hun nest mag niet verwijderd worden. In de bijgebouwen zijn nesten aangetroffen. In een van de nesten zijn op dit moment duiven aan het broeden. De sloopwerkzaamheden mogen daarom pas na de broedperiode gestart worden. De broedperiode loopt ongeveer van half maart tot en met half juli.

Herpetofauna en vissen

Binnen de grenzen van de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. De aanwezigheid van beschermde amfibieën, reptielen en vissen kan op voorhand worden uitgesloten.

Overige soorten

Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde bijzondere insecten of overige soorten te verwachten binnen de planlocaties. Deze soorten stellen hoge eisen aan



hun leefgebied; de planlocatie voldoet hier niet aan. De aanwezigheid van beschermde overige soorten worden daarom uitgesloten binnen de planlocaties.

Zorgbeginsel Wet natuurbescherming

In de nieuwe Wet natuurbescherming is het zorgbeginsel aangescherpt. Bij het bouwbesluit dient te worden afgewogen wat de effecten zijn op soorten die vallen onder het zorgbeginsel. Voorafgaande en tijdens de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de soorten die vallen onder het zorgbeginsel van de Wet natuurbescherming.

Aangetroffen dieren die niet uit zich zelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen - onder begeleiding van een ecooloog - in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels e.d. dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen geschikte schuil- en overwinteringsplekken voor dieren buiten het werkterrein intact te worden gelaten.

Aangezien er in potentie broedende vogels aanwezig kunnen zijn moet er buiten de broedtijd gestart worden.

H 04 Analyse: beoordeling van de effecten op de natuurwaarden



Bij de analyse wordt gelet op de effecten als gevolg van het veranderde gebruik en de veranderde inrichting. Daarnaast wordt gelet op de effecten als gevolg van de werkzaamheden om de veranderingen te bereiken. Voor zover planlocaties binnen het Natuurnetwerk Nederland, het weidevogelleefgebied, Natura 2000 of andere beschermde natuurgebieden liggen, worden de effecten op deze beschermde natuurgebieden getoetst. Voor de Natura 2000 gebieden is de externe werking eveneens van belang; de belangrijkste externe effecten worden veroorzaakt door toename van depositie, geluid en licht. Daarnaast kunnen veranderde grondwaterstromen een effect veroorzaken.

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming kent een afdeling voor soortbescherming en een afdeling voor gebiedsbescherming. Binnen de gebiedsbescherming is de PAS (de programmatische aanpak stikstof) een integraal onderdeel. Binnen de PAS zijn maatregelen opgenomen om de stikstofdepositie te reduceren. Een onderdeel is dat voor alle bronnen een berekening moet worden uitgevoerd van de stikstofdepositie. Dit wordt met het voorgeschreven instrument Aerius berekend. Bij een depositie tussen 0.05 en 1,0 mol stikstof is er een meldingsplicht. Als er minder dan een 0.05 mol wordt veroorzaakt en er nog ontwikkelingsruimte is in het Natura 2000 gebied is er geen melding nodig. Is er geen ontwikkelingsruimte of wordt er een hoge depositie veroorzaakt dan is er vergunningplicht. Met de Aerius kan worden aangetoond dat er geen hoge depositie is.

De soortbescherming binnen de Wet natuurbescherming richt zich op de internationale afspraken, en geeft een uitbreiding van de beschermde soorten door aan de rode lijst (bedreigd en ernstig bedreigd) een beschermd status te koppelen. Binnen de bebouwde kom is de belangrijkste wijziging in de beschermde soorten het vervallen van de bescherming op muurplanten en orchideeën.

Beschermde soorten

Binnen de grenzen van de planlocatie worden geen beschermde soorten verwacht. In de te slopen bijgebouwen zijn nesten aangetroffen. In een van de nesten zijn broedende duiven aangetroffen. Alle broedende vogels zijn beschermd. Nesten mogen niet worden verstoord of weggehaald.

Zorgbeginsel

Binnen het gebied zijn enkele soorten te verwachten waarmee rekening moet worden gehouden.

Aangetroffen dieren die niet uit zich zelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen - onder begeleiding van een ecooloog - in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels e.d. dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen



geschikte schuil- en overwinteringsplekken voor dieren buiten het werkterrein intact te worden gelaten.

Natura 2000

Het beschermde Natura 2000-gebied ligt op grote afstand van de planlocatie. Van de ruimtelijke ontwikkelingen wordt geen toename van de stikstofdepositie verwacht. Andere aantastingen van kwalificerende habitats of soorten in het Natura 2000-gebied door de ruimtelijke ontwikkelingen, kunnen worden uitgesloten. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

Natuurnetwerk Brabant

De gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland liggen op vrij grote afstand van de planlocaties. Gelet op de afstand, aard en de omvang van het voor-nemen, is een kans op een effect niet te verwachten.



Conclusie en advies

Voor de locatie Gemert Zandstraat 4 worden ruimtelijke plannen voorbereid. De woning wordt intern gesplitst, waardoor twee woninggedeelten ontstaan en er zal een dakraam gebouwd worden. Daarnaast worden twee bijgebouwen die op het terrein aanwezig zijn gesloopt. Deze bijgebouwen worden momenteel gebruikt als opslagplaats. Voor de beoogde functiewijziging wordt een planologische procedure voorbereid. Onderdeel van de procedure is een onderzoek naar de effecten op beschermde natuurwaarden.

De Natuurbeschermingswet kent een regime voor soortbescherming en voor gebiedsbescherming. Bij schade aan of effecten op is voor de soortbescherming een ontheffing nodig en voor de gebiedsbescherming een vergunning.

Beschermde soorten

Uit het oriënterend onderzoek is gebleken dat binnen de grenzen van de planlocatie geen beschermde soorten te verwachten zijn. In de te slopen bijgebouwen zijn nesten aangetroffen. Momenteel wordt één van deze nesten gebruikt door duiven. Alle broedende vogels zijn beschermd. Nesten die in gebruik zijn mogen niet worden verstoord of weg gehaald. Daarom wordt geadviseerd de sloopwerkzaamheden te starten buiten de broedperiode om. De broedperiode loopt ongeveer van half maart tot en met half juli.

Beschermde gebieden

Door de afstand en de aard van het voornemen kan een effect op beschermde natuurgebieden en het Natuurnetwerk Nederland op voorhand worden uitgesloten.

Bronnen

Dietz, Chr., O. von Helversen & D. Nill (2012) Vleermuizen. Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika. Triton Natuur

Kapteyn, K. (1995) Vleermuizen in het landschap. Schuyt & co, Haarlem.

Simon, M., S. Hüttenbügel & J. Smit-Viergutz (2004) Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. Bundesamt für Naturschutz, Bonn.

Ravon (2005). Werkatlas amfibieën en reptielen in Noord-Brabant

Brouwer, T. & Dorenbosch, M. (2010). Vissenatlas Noord-Brabant. Verspreiding van zoet watervissen in Noord-Brabant in de periode 1921-2009

Zoogdiervereniging (2012). De werkatlas van de zoogdieren van Noord-Brabant.

brabant.nl

waarneming.nl

ravon.nl

zoogdiervereniging.nl

synbiosis.alterra.nl



Akoestisch onderzoek

Bij ruimtelijke onderbouwing Zandstraat 4
Gemeente Gemert-Bakel

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE.....	2
1. ALGEMEEN / INLEIDING	3
2. DE WET GELUIDHINDER	3
3. ALGEMENE NORMEN	3
4. REKEN- EN MEETVOORSCHRIFTEN	4
5. UITGANGSPUNTEN VOOR HET AKOESTISCH ONDERZOEK	5

1. Algemeen / inleiding

In het kader van de voorgenomen woningsplitsing van Zandstraat 4 heeft Drieweg Advies BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

2. De Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder heeft tot doel om door het stellen van regels en voorschriften de geluidhinder te beperken door: het voorkomen dat de geluidhinder ontstaat (hoofdstuk VI afdeling 2 van de Wgh, betreffende nieuwe situaties); het bestrijden van de reeds bestaande geluidsoverlast (hoofdstuk VI afdeling 3, betreffende maatregelen in bestaande situaties).

Van een nieuwe situatie wordt gesproken als het gaat om nieuw te projecteren wegen of woningen of andere geluidsgevoelige objecten in een nieuw bestemmingsplan of de aanleg van een weg buiten toepassing van een bestemmingsplanprocedure. Volgens artikel 77 zijn burgemeester en wethouders verplicht bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek in te stellen naar:

— de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten (binnen de geluidzone van een weg of spoorlijn);

— de doeltreffendheid van maatregelen ter beperking van de geluidbelasting. Bij het bestrijden van de geluidhinder kunnen drie categorieën van geluidsbeperkende maatregelen worden onderscheiden.

- Bronbestrijding (stillere motorvoertuigen, lagere snelheden, toepassing van geluidsarme wegdekken, optimalisatie van de verkeersstructuur, beperking vrachtverkeer etc.).
- Beperking van de geluidsoverdracht (geluidswallen en schermen, afstand houden tot de weg).
- Beschermen van de ontvanger (bijvoorbeeld goede akoestische indeling van een woning of andere geluidsgevoelige objecten, gevelisolatie).

3. Algemene normen

De normen, welke dienen te worden gehanteerd, zijn afhankelijk van de situatie. In de Wet geluidhinder worden, zoals eerder genoemd, nieuwe en bestaande situaties onderscheiden.

Nieuwe situaties

Onder nieuwe situaties vallen:

- a nieuw te projecteren woningen (en andere geluidgevoelige bebouwing);
- b nieuwe wegaanleg.

Bij deze plantontwikkeling is sprake van nieuw te projecteren geluidgevoelige bebouwing, namelijk 1 nieuwe woning aan de Zandstraat (in een bestaand pand). Volgens de Wet geluidhinder geldt voor alle nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wanneer deze waarde wordt overschreden en geluidbeperkende maatregelen niet mogelijk en/of doelmatig zijn, kan het college van burgemeester en wethouders een hogere maximaal toelaatbare geluidbelasting vaststellen. De waarden zijn aan in de Wet geluidhinder opgenomen maxima gebonden.

4. Reken- en meetvoorschriften

Voor het bepalen van de geluidbelasting is het Reken- en meetvoorschrift verkeerslawaaï 2006 gehanteerd. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma 'GEOMILIEU'.

Correctie volgens artikel 110g Wet geluidhinder

Vanwege de verwachting dat het wegverkeer op middellange termijn stiller wordt, kan op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder een aftrek worden toegepast. Deze aftrek is 5 dB voor wegen waarop met een snelheid van minder dan 70 km/uur wordt gereden (binnenstedelijk gebied). Voor wegen waarop 70 km/uur of meer wordt gereden (buitenstedelijk gebied) is deze aftrek 2 dB. Op de Zandstraat geldt een regime van 50 km/u, dus in dit geval geldt een aftrek van 5 dB.

Buitenstedelijk en stedelijk gebied

Als buitenstedelijk gebied wordt beschouwd het gebied buiten de bebouwde kom, alsmede het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens. Als stedelijk gebied wordt beschouwd het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens. In dit geval gaat het om buitenstedelijk gebied.

Grenswaarden

De Wet geluidhinder, artikel 76 en 77, stelt grenswaarden waaraan getoetst dient te worden. Voor woningen binnen een zone is de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB. Het bevoegd gezag kan een hogere waarde vaststellen, met dien verstande dat deze waarde voor woningen in buitenstedelijk gebied 53 dB en voor woningen in stedelijk gebied 58 dB niet te boven mag gaan.

Zones langs wegen

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone (aandachtsgebied) heeft. Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarin de bouw van geluidgevoelige objecten mogelijk wordt gemaakt die gelegen zijn binnen deze zone is een akoestisch onderzoek vereist. Uitzonderingen daarop zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De zone is aan weerszijde van de weg gelegen en heeft, afhankelijk van het aantal rijbanen en snelheid, een vastgestelde breedte vanuit de rand van de weg. De lengte van de onderzoekszone, bijvoorbeeld bij de overgang van buitenstedelijk naar stedelijk, wordt verlengd met 1/3 deel van de breedte van de zone.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
	<i>Snelheid < 70 km/u</i>	<i>Snelheid 70 km/u of meer</i>
Maximaal 2	200 meter	250 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
Meer dan 4	350 meter	600 meter

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de weg Zandstraat.

5. Uitgangspunten voor het akoestisch onderzoek

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten opgenomen welke ten grondslag liggen aan het akoestisch onderzoek. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat op de gevels van de in de omgeving van de weg gelegen woningen de (voorkeurs)grenswaarde niet wordt overschreden. Indien dit niet in alle gevallen mogelijk is dient het aantal woningen dat daaraan niet kan voldoen zo klein mogelijk gehouden te worden. Indien niet voldaan wordt aan de grenswaarde is het in bepaalde gevallen mogelijk om bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek hogere waarde te doen, waarbij voldaan dient te worden aan de criteria welke verbonden zijn aan een verzoek hogere waarde. Voor de nieuwe bedrijfswoningen wordt een puntberekening gemaakt.

Onderzoeksgebied

Het onderzoek vindt plaats voor de nieuwe woning gelegen aan de Zandstraat. Als waarneempunten zijn gekozen de gevelpunten aan de voorzijde en ook een gevelpunt ter hoogte van de schuur, waarbinnen de mantelzorgwoning wordt gerealiseerd.

Verkeersgegevens Intensiteiten

De verkeersintensiteiten zijn verkregen via de verkeersmilieukaart op de website icinity.nl.

Wegsegment			
Omschrijving	Zandstraat		
Wegoppervlak	referentiewegdek		
Totale intensiteit	6.846		
Verkeersverdeling			
Uurpercentage	6,74	3,31	0,73
Motoren	0	0	0
Personenautos	95,46	96,89	96,32
Lichte vracht	4,1	2,86	3,34
Zware vracht	0,44	0,25	0,34
Sneheid			
Personenautos	50	50	50
Lichte vracht	50	50	50
Zware vracht	50	50	50

Overige gegevens

Snelheden

De geluidberekeningen vanwege de Zandstraat zijn gebaseerd op de maximum wettelijke toegestane snelheid van 50 km/uur.

Verharding

De verharding van de Zandstraat bestaat uit een tweelaags fijn ZOAB-verharding.

Verkeerslichten

Er is geen sprake van een door verkeerslichten geregelde kruising.

Rotonde

Er is geen sprake van een rotonde .

Lden

Voor de bepaling van de waarden, genoemd in de Wet geluidhinder, wordt uitgegaan van de gemiddelde geluidbelasting over drie periodes van een etmaal, te weten:

dagperiode: (07.00-19.00 uur);
avondperiode: (19.00-23.00 uur);
nachtperiode: (23.00-07.00 uur).

Artikel 110 Wgh

Conform artikel 110g Wet geluidhinder is voor de geluidbelastingen vanwege de relevante wegen een aftrek van 5 dB toegestaan.

Waarneemhoogte

De waarneemhoogten zijn:

- 1,5 meter (begane grond)
- 4,5 meter (verdieping)

Geometrie der wegen

De ligging van de wegen en de overige geografische gegevens zijn ontleend aan het kaartmateriaal dat door de gemeente Gemert-Bakel ter beschikking is gesteld.

Reflecties

De bijdrage van reflecties via bebouwing is in de berekening opgenomen.

Afschermingen

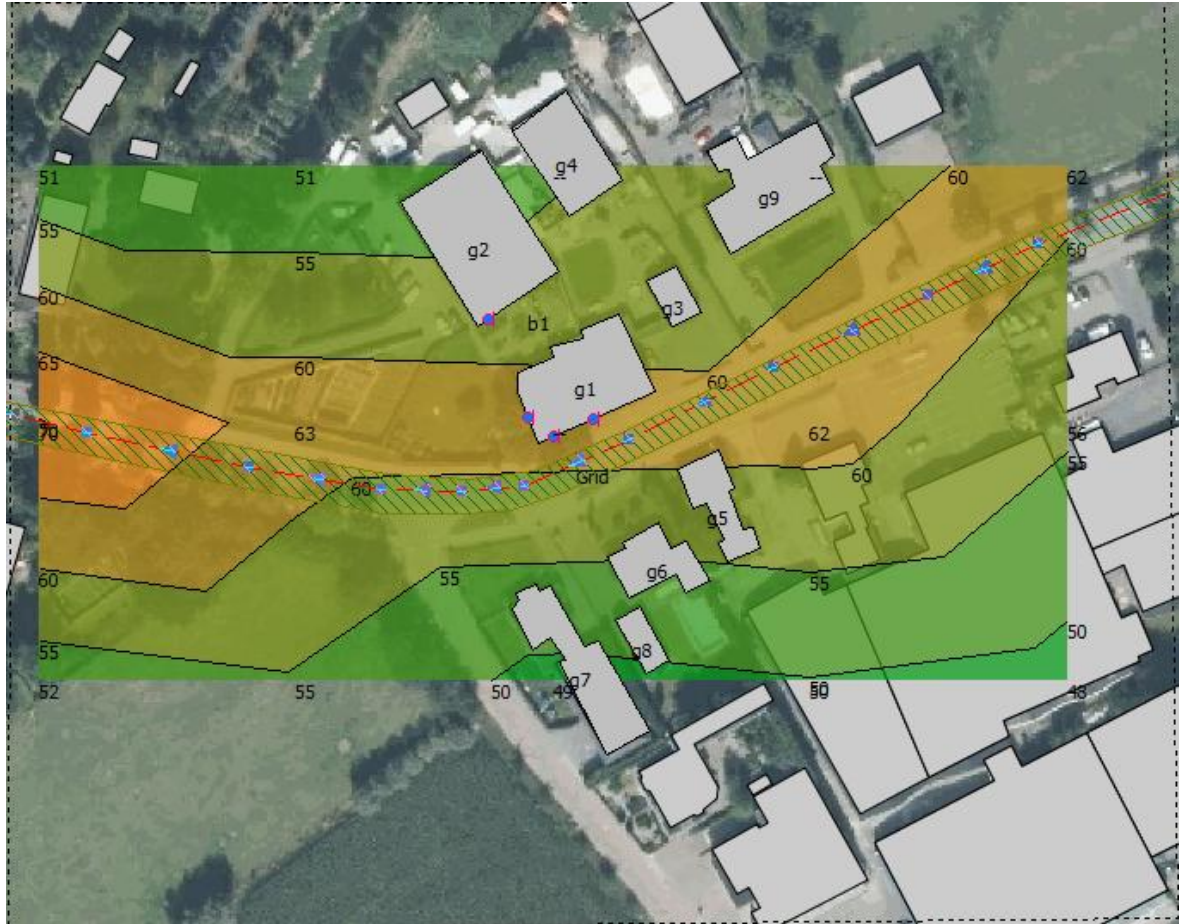
De bijdrage van afschermingen via bebouwing en overige akoestisch relevante objecten is in de berekening opgenomen. Er zijn geen afschermingen tussen de woning en de weg Zandstraat.

Maaiveldhoogte

De weg is op maaiveldhoogte van de geluidgevoelige bebouwing gelegen.

Resultaten

De invoergegevens en resultaten zijn in de bijlagen weergegeven. De geluidcontouren zijn weergegeven in onderstaande kaart.



De resultatentabel ter plekke van de toetspunten is als volgt:

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden	Aftrek 110
t01_A	Gevelpunt 1	1,5	64,71	61,48	54,98	65,14	60,14
t01_B	Gevelpunt 1	5	64,15	60,91	54,41	64,58	59,58
t02_A	Gevelpunt 2	1,5	64,78	61,54	55,04	65,21	60,21
t02_B	Gevelpunt 2	5	64,23	60,99	54,49	64,66	59,66
t03_A	Gevelpunt 3 mz	1,5	51,85	48,62	42,11	52,28	47,28
t03_B	Gevelpunt 3 mz	5	53,5	50,27	43,76	53,93	48,93
t04_A	Gevelpunt 4	1,5	58,74	55,5	49	59,17	54,17
t04_B	Gevelpunt 4	5	58,92	55,69	49,18	59,35	54,35

Uit de resultaten blijkt dat de maximale geluidbelasting op de gevel 60,21 dB(A) is.

Tegelijkertijd met dit bestemmingsplan wordt een procedure hogere waarde gevoerd. Na de wettelijke aftrek van 5 dB voldoet de nieuwe woning nog niet aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting (53 dB(A)) indien een ontheffing is verleend voor een hogere

waarde. De hogere waardeprocedure voor onderhavig plan wordt tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure gevoerd.

Bij de eerdere splitsing van de boerderij in 1995 is rekening gehouden met een geluidbelasting van 66 dB(A) op de gevels, ook hiervoor zijn de benodigde maatregelen genomen. De hogere waarde procedure is destijds gevoerd door de provincie.

Artikel 111b Wet geluidhinder stelt: Indien met betrekking tot de gevels van woningen waarvan de geluidsbelasting vanwege de weg op 1 maart 1986 hoger was dan 55 dB(A) (hetgeen met recht kan worden aangenomen) een hogere geluidsbelasting dan 48 dB, vanwege de weg als de ten hoogste toelaatbare is vastgesteld, treffen burgemeester en wethouders met betrekking tot de geluidwering van die gevels maatregelen om te bevorderen dat de geluidsbelasting binnen de woning bij gesloten ramen ten hoogste 43 dB bedraagt.

De woning is dus haalbaar als voldaan wordt aan de binnenwaarde van 43 dB (conform het Bouwbesluit). Extra maatregelen wat betreft isolatie en voorzieningen zijn nodig en worden opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Bijlagen

Invoergegevens en Resultatentabel

Woningsplitsing Zandstraat 4 te Gemert

Invoergegevens

Model: Akoestisch onderzoek
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Gebruiksfunctie	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125
g1	Boerderij Zandstraat 4	7,88	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80
g2	Schuur Zandstraat 4	7,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80
g3	Garage	4,50	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80
g4	Schuur	7,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80
g5	Woning	7,14	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80
g6	Woning	7,24	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80
g7	Woning	7,34	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80
g8	Garage	4,50	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80
g9	Woningen	7,54	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80

Woningsplitsing Zandstraat 4 te Gemert

Invoergegevens

Model: Akoestisch onderzoek
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
g1	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g2	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g3	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g4	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g5	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g6	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g7	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g8	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g9	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Woningsplitsing Zandstraat 4 te Gemert

Toetspunten

Model: Akoestisch onderzoek
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
t01	Gevelpunt 1	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
t02	Gevelpunt 2	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
t03	Gevelpunt 3 mz	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
t04	Gevelpunt 4	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja

Woningsplitsing
Zandstraat 4 te Gemert

Resultatentabel

Rapport: Resultatentabel
Model: Akoestisch onderzoek
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
(hoofdgroep)
Groep:
Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
t01_A	Gevelpunt 1	1,50	64,71	61,48	54,98	65,14
t01_B	Gevelpunt 1	4,50	64,30	61,06	54,56	64,73
t02_A	Gevelpunt 2	1,50	64,78	61,54	55,04	65,21
t02_B	Gevelpunt 2	4,50	64,38	61,15	54,65	64,81
t03_A	Gevelpunt 3 mz	1,50	51,85	48,62	42,11	52,28
t03_B	Gevelpunt 3 mz	4,50	53,46	50,24	43,72	53,89
t04_A	Gevelpunt 4	1,50	58,74	55,50	49,00	59,17
t04_B	Gevelpunt 4	4,50	58,96	55,72	49,22	59,39

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Uitwerking ruimtelijke kwaliteitsverbetering boerderijsplitsing Zandstraat 4

De erfbeplanting op dit erf bestaat vooral uit hagen en een aantal bomen. De landschappelijke inpassing betreft voornamelijk het achtererf dat grenst aan het oude akkercomplex ten noorden van de locatie.

Berekening investering ruimtelijke kwaliteit

De maatregelen worden uitgevoerd in het kader van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel.

Rekening houdend met de impact op de omgeving worden categorieën van gevallen onderscheiden. In dit geval gaat het om activiteiten in categorie 3, namelijk:

- a) Grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij woningen
- b) Herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van een extra woning;

Ad a)

Op het perceel blijft de bestaande schuur van 488 m² behouden. Deze wordt gesplitst in twee gelijke gedeelten van 244 m². Per perceel is 150 m² rechtstreeks toegestaan en middels afwijking maximaal 250 m² per perceel. Hieraan voldoet het plan dus.

Het bestemmingsplan kent de volgende regels:

- 40% van de te slopen oppervlakte mag teruggebouwd worden.
- de oppervlakte dat teruggebouwd mag worden mag maximaal 250 m² bedragen;

De te slopen bijgebouwen zijn samen 140 m². Dit betekent dat in totaal (40%=) 56 m² teruggebouwd mag worden. Opgeteld bij de rechtstreeks toegestane oppervlakte van $2 \times 150 \text{ m}^2 = 300 \text{ m}^2$ betekent dat 356 m² gerealiseerd kan worden. Voor $(488-356=)$ 132 m² moet een investering in kwaliteitsverbetering plaatsvinden.

Die investering bedraagt op grond van de Handreiking tenminste 20% van de waardevermeerdering. In bijlage 1 bij de Handreiking is aangegeven dat de benodigde investering in het geval van bijgebouwen € 14,-/m² is.

Voor de bijgebouwen dient een investering gedaan te worden van € 1.848,-

Ad b)

Ook voor het wijzigen van de bestemming dient een waardebepaling gemaakt te worden om de benodigde investering te kunnen berekenen.

Daarvoor wordt allereerst de waardebepaling van het huidige bestemmingsvlak voor 1 woning bepaald. Deze bestemming wordt kleiner, zodat hier sprake is van een waardedaling. Daarna wordt berekend wat de bestemmingswaarde is van de twee nieuwe woningen.

De grootte van het bestemmingsvlak voor 1 woning is 1.580 m². Volgens bijlage 1 van de Handreiking komt de bestemmingswaarde neer op:

1000 m² x € 280,- = € 280.000,-

580 m² x € 70,- = € 40.600,-

De totale huidige bestemmingswaarde is € 320.600,-.

In de nieuwe situatie is er sprake van een bestemmingsvlak A van ca. 1080 m² en een bestemmingsvlak B van 500 m².

De waarde van vlak A is € 285.600,-

De waarde van vlak B is € 140.000,-

De totale nieuwe bestemmingswaarde is € 425.600,-.

Het verschil tussen de nieuwe bestemmingswaarde en de huidige bestemmingswaarde is € 105.000,-. Tenminste 20% daarvan moet geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit.

Voor de extra woning dient een investering gedaan te worden van € 21.000,-

De totale benodigde investering is € 22.848,- .
--

Inhoudelijke uitwerking

Er zijn diverse manieren om in de kwaliteitsverbetering van het landschap te investeren. In dit geval worden twee soorten maatregelen toegepast:

1. Aanleg van natuur- en landschapselementen
2. Fysieke maatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie

Ad 1.

De gemeente heeft aangegeven dat een vogelbosje passend zou zijn of een houtsingel aan de rand van het perceel. Het cultuurhistorisch landschap bestond uit smalle akkertjes/hooilanden met op de randen een singelbeplanting. Door de sloop van een bestaande schapenstal en de caravanstalling/machineloods wordt het doorzicht naar achteren deels hersteld, alhoewel het slechts een smalle strook betreft. Beplanting op de rand van de akker is dus cultuurhistorisch verantwoord. In het inrichtingsplan is ervoor gekozen de oostzijde van het perceel te beplanten, in combinatie met aanvulling op het bestaande bosje aan de uiterste achterzijde van het perceel.

De beplanting bestaat uit inheemse opgaande beplanting. In het vogelbosje worden specifiek boomvormers en bes-rijke struiken toegevoegd (berken-eikenbos met lijsterbes). Conform het beeldkwaliteitplan Buitengebied wordt de houtwal met doornstruiken uitgevoerd ter accentuering van de perceelsrand. Omdat de akker pas zichtbaar is na Zandstraat nr. 10 wordt de houtwal vanaf dat punt geplaatst. De totale investering in groen beslaat 677 m².

Aan de voorzijde blijven de bestaande hagen en bomen gehandhaafd.

Het bovenstaande is in onderstaand inrichtingsplan uitgewerkt.



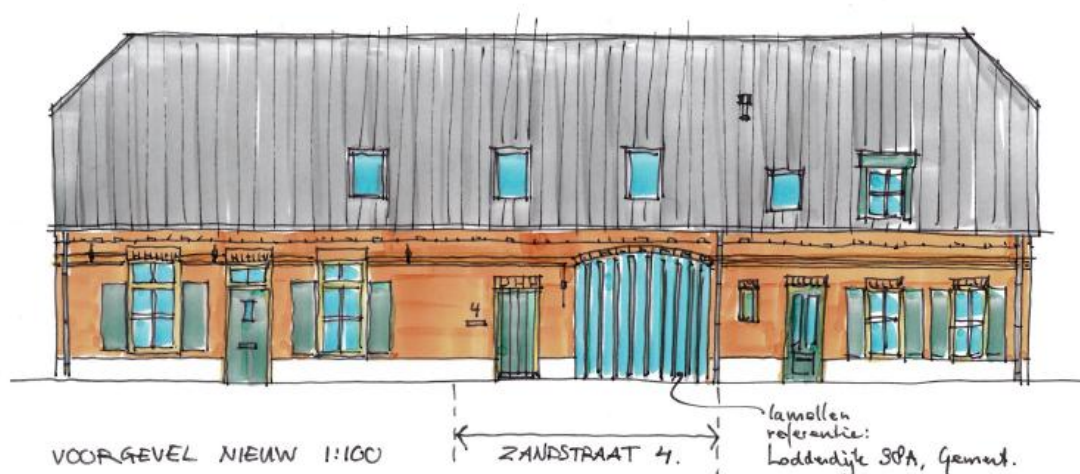
Figuur 1: Inrichtingsplan ruimtelijke kwaliteitsverbetering Zandstraat 4

Beheer en onderhoud

Wat betreft beheer en onderhoud wordt aansluiting gezocht bij de beheervereisten van de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader, Landschapspakketten L1A (Hakhoutsingel) en L5 (Klein bosje) van de provincie Noord-Brabant. Onder meer betekent dit dat Snoeiwerkzaamheden in beginsel alleen worden verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaatsvinden. Ook wordt grondbewerking van de aanliggende gronden zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.

Ad 2.

De fysieke maatregel die strekt tot behoud en/of herstel van cultuurhistorische waarden betreft het wijzigen van de voorgevel van dit beeldbepalende pand. In overleg met de gemeente heeft architect Denkkamer een schets vervaardigd, die laat zien dat het middendeel van de boerderij weer de uitstraling van een stal krijgt.



Investering

Voor de landschappelijke investering is een berekening opgesteld volgens de systematiek van de Subsidieregeling Stika. Berekend zijn de investering voor de aanleg en de beheerkosten voor 10 jaar. Daarnaast is de waardedaling meegenomen vanwege de bestemming van Agrarisch naar Natuur. De berekende investering bedraagt **€ 3.824,40**.

Denkkamer Architectuur & Onderzoek heeft een kostenraming opgesteld voor alle bouwwerkzaamheden die betrekking hebben op verbetering van de kwaliteit van de cultuurhistorische waarde van de voorgevel. Die kosten bedragen **€ 21.150,-** (dit zijn de kosten exclusief opslagen).

De totale investering van initiatiefnemer in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bedraagt **€ 24.974,40**, waar € 22.848,- nodig is.

BIJLAGE 1 BEREKENING LANDSCHAPPELIJKE INVESTERING

Landschapselementen nieuw																
Element	Aantal	eenheid	Lengte	Breedte	Opp.vl. m2	Opp.vl. are	Vergoeding per eenheid	Eenheid per jaar	Vergoeding aanleg	Beheers- bijdrage per eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waarde vermindering per m2	Waarde- vermindering	Traject- begeleiding VC	Compensatie vergoeding Totaal
Klein Bosje (L5)	111	stuks			250	2,5	1,58	per stuks	€ 175,56	€ 2,88	€ 7,20	€ 72,00	€ -	€ -	€ -	€ 247,56
Elzensingel (L2)			85	5	427	4,27	€ 0,92	m2	€ 392,84	€ 0,56	€ 47,60	€ 476,00	€ -	€ -	€ -	€ 868,84
Waardevermindering					677	6,77							€ 4,00	€ 2.708,00	€ -	€ 2.708,00
															Totaal	€ 3.824,40

BIJLAGE 1 INVESTERING CULTUURHISTORISCHE WAARDE



Boerderijsplitsing Zandstraat 4
Investering cultuurhistorische waarde
25 april 2017

verwijderen bestaande gevelkozijnen		€	150,00
ontkoppelen verwarmingsinstallatie en elektra.		€	200,00
inzagen metselwerk		€	250,00
slopen buitengevel metselwerk		€	200,00
sloopwerk vloer nabij nieuwe 'staldeer' t.b.v. aansluiting aluminium kozijn en vloerconvector		€	300,00
verwijderen bestaand dakraam		€	150,00
verwijderen verdiepingsvloer t.b.v. hoogte nieuwe 'staldeer' incl. tijdelijke constructie		€	1.200,00
aanhelen en intanden gevelmetselwerk (incl. cementplint) met bestaande bakstenen		€	800,00
aanbrengen siermetselwerk rollagen (reconstructie)		€	1.200,00
aanbrengen stelkozijn t.b.v. nieuwe 'staldeer'		€	400,00
aanbrengen nieuwe dakramen (2 stuks), incl. aanpassen bestaande dakpannen		€	900,00
aanbrengen houten voordeur incl. geluidswerende voorzieningen		€	2.200,00
aanbrengen aluminium buitenkozijn, incl. beglazing en geluidswerende voorzieningen		€	4.000,00
dagkant betimmeringen dakramen, voordeur en 'staldeer'		€	400,00
aanbrengen lamellensysteem t.b.v. 'staldeer'-uitstraling (elektrisch bediend)		€	2.750,00
aanbrengen natuursteen dorpel onder aluminiumkozijn		€	400,00
stucadoorswerk, aanhelen binnenwanden t.p.v. kozijnaanpassingen		€	600,00
texwerk nieuw stucwerk		€	250,00
binnen- en buitenschilderwerk kozijn en voordeur		€	400,00
aanbrengen verhoogde verdiepingsvloer t.b.v. hoogte nieuwe 'staldeer', incl. constructie		€	3.500,00
aanbrengen en aansluiten vloerconvector nabij nieuwe 'staldeer'		€	800,00
aanpassing elektra t.p.v. binnenzijde voorgevel		€	100,00
subtotaal		€	21.150,00
bouwplaatsvoorzieningen en materieel	2%	€	423,00
coördinatiekosten en uitvoeringskosten	4%	€	846,00
opslagen algemen bedrijfskosten	6%	€	1.269,00
opslagen winst en risico	2%	€	423,00
opslagen CAR-verzekering	0%	€	84,60
subtotaal		€	24.195,60
btw-tarief	21%	€	5.081,08
TOTAAL		€	29.276,68

