



stedenbouw +
ruimtelijke

Ruimtelijke onderbouwing

Pandelaar 30 - 40

ontw

orde

stedenbouw +
ruimtelijke
ordening

+

ontwikkelmanagme

stedenbouw
ordening
+ stedenbou

Gegevens over het plan:

Plannaam: Pandelaar 30-40
Identificatienummer: NL.IMRO.1652.BP77847-ON01
Status: Ontwerp
Datum: 10 februari 2015

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: H. van de Berg
Contactpersoon opdrachtgever: M. Schellen
Betrokken gemeente: Gemert-Bakel
Behandelend ambtenaar:
Projectleider Buro SRO: J. Westerink
Projectnummer Buro SRO: 32.90.02

Gegevens Buro SRO:**Vestiging Arnhem**

Bezoekadres: Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
e-mail algemeen: arnhem@buro-sro.nl

www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Het initiatief	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	15
4.1	Milieu	15
4.2	Water	19
4.3	Verkeer	20
4.4	Ecologie	21
4.5	Archeologie & Cultuurhistorie	23
4.6	Economische uitvoerbaarheid	26
Hoofdstuk 5	Vooroverleg	28
Hoofdstuk 6	Conclusie	29
Bijlagen		30
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek	30

Hoofdstuk 1 Inleiding

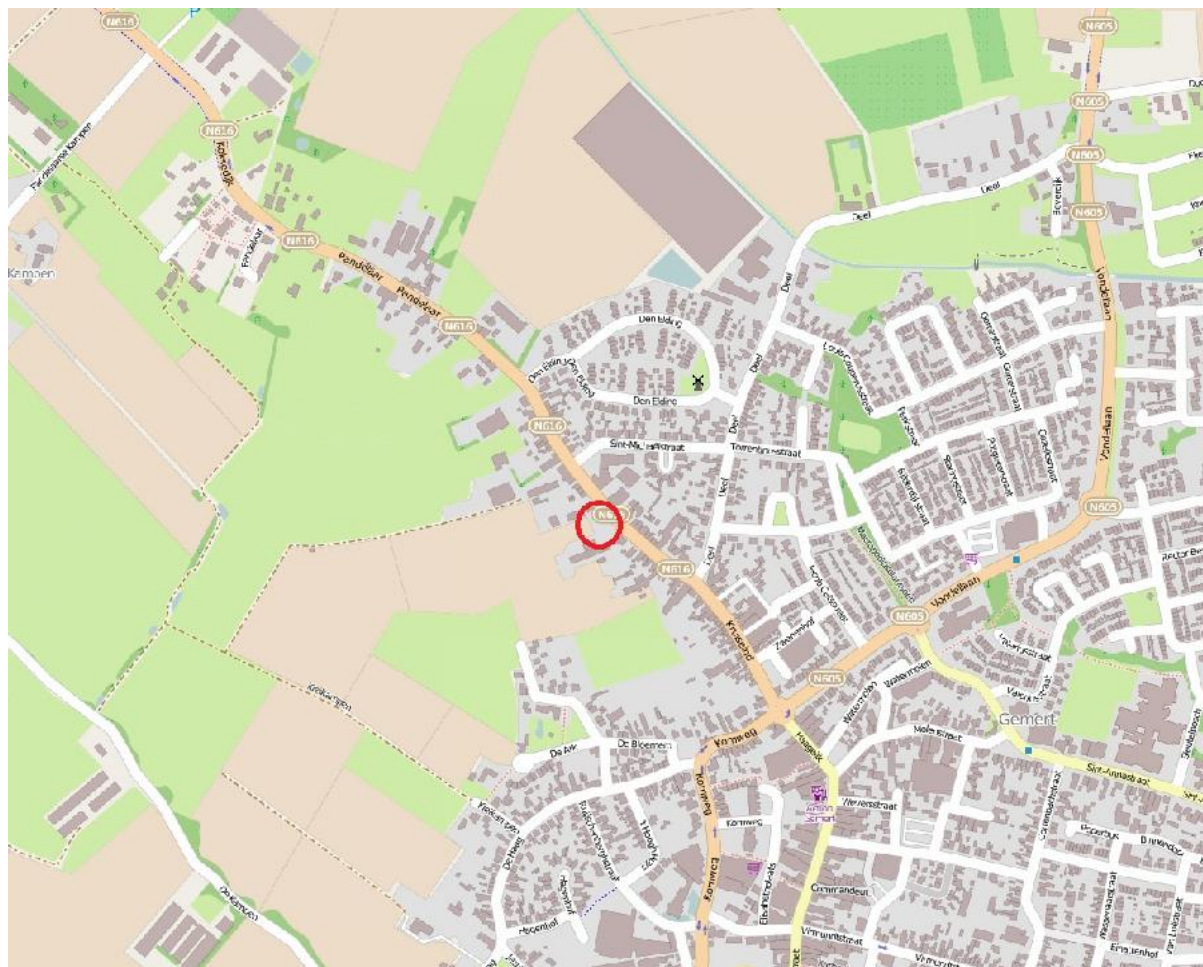
1.1 Aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing

Tussen de woningen aan de Pandelaar 30 en 40 is een moestuin gelegen. Het plan is de gronden in gebruik te nemen ten behoeve van woondoeleinden en hier twee woningen te bouwen. De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch', maar het perceel ligt feitelijk in een lint langs de Pandelaar, de noordwestelijke entree van Gemert. Ten behoeve van het nieuwe gebruik is een nieuw bestemmingsplan nodig.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het initiatief beschreven en wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Onderhavig plan wordt opgenomen in het overkoepelende bestemmingsplan "Stedelijke gebieden", middels de halfjaarlijkse herzieningsslag.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in Gemert aan de noordwest zijde van het dorp aan de Pandelaar. De Pandelaar is de verbindingsweg tussen Gemert en Veghel. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Luchtfoto met ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 is verslag gedaan van het wettelijk vooroverleg en wat er naar aanleiding hiervan is gewijzigd. In het laatste hoofdstuk 6 wordt geconcludeerd en afgewogen of het plan past binnen de beleidskaders en of het plan uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de noordwestkant van Gemert, daar waar de bebouwde kom aan het buitengebied grenst. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)

De Pandelaar is een historische verbindingsroute vanuit de Gemertse dorpskern Veghel. De weg kent een typische lintstructuur die aan de westzijde van de weg nog goed te herkennen is. Aan de oostkant van de weg, achter de bebouwing, is Gemert in de afgelopen jaren uitgebreid. De bebouwingsstructuur aan beide zijden van de weg verschilt daardoor. De westkant kent minder, maar grotere kavels, waar doorgaans meer (agrarische) bedrijfsactiviteiten werden ontplooid.

De dorpsrand ter plaatse is divers. Bestaande bebouwing kent verschillende nokhoogtes en dakhellingen met verspringingen in de voorgevels. Ook de functies langs de weg zijn divers. Tussen de vele woningen, zijn meerdere bedrijven gevestigd. Schuin tegenover is een kinderdagverblijf gevestigd en verderop in de straat richting het centrum zijn een aantal horeca gelegenheden gevestigd.

2.2 Toekomstige situatie

Het plan betreft de nieuwbouw van maximaal twee woningen op het perceel tussen de woningen Pandelaar 30 en 40. De woningen komen op circa 6 m van het trottoir in lijn met de bestaande bebouwing langs de Pandelaar. De uitvoering kan in de vorm van (maximaal) twee vrijstaande woningen, twee geschakelde woningen of twee woningen onder één kap. In het bebouwingsbeeld van de Pandelaar komen al deze typen voor. Mede gelet op de beperkte breedte van het perceel komt de nok haaks op de weg. Bij twee woningen bedraagt het aantal lagen per woningen maximaal één met een kap (goothoogte maximaal 4,5 m). De architectuur zal een eigentijdse uitstraling krijgen. De hoofdmassa's van beide woningen komen, ieder op één punt, op 2,5 m van de zijdelingse perceelsgrens. Dit is iets dichterbij dan wat als uitgangspunt geldt in de gemeente (3 m). Dat komt vooral doordat de vorm van het perceel net even afwijkend is t.o.v. de oriëntatie van de woningen: de perceelsgrens staat niet haaks op de straat maar de woningen wel.

De percelen zullen aan de voorzijde ontsloten worden op de Pandelaar. Het achtererf, de zijde naar het buitengebied gericht, dient groen ingepast te worden. Op deze manier ontstaat een natuurlijke overgang van het landelijk naar het stedelijk gebied, wat een impuls geeft aan de belevingswaarde van de omgeving.

Onderstaand een schets van een mogelijke uitvoeringswijze bovenstaande principes.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

Gebiedsgericht

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

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee 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.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging gemaakt en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen. Het (verplichte) gebruik van de ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder kent drie 'treden' die doorlopen moeten worden. Deze zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

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.

Ladder duurzame verstedelijking

Voor wat de betreft de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geldt dat het plan voorziet in de actuele behoefte (zie hiervoor de paragraaf 3.3.1 van dit bestemmingsplan). Het plangebied ligt in het stedelijk gebied. Er hoeft niet buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd te worden, om het plan mogelijk te maken. Toetsing aan de derde trede is niet nodig, omdat het plan in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Onderhavig plan is niet strijdig met het beleid op nationaal niveau.

3.2 Provinciaal beleid

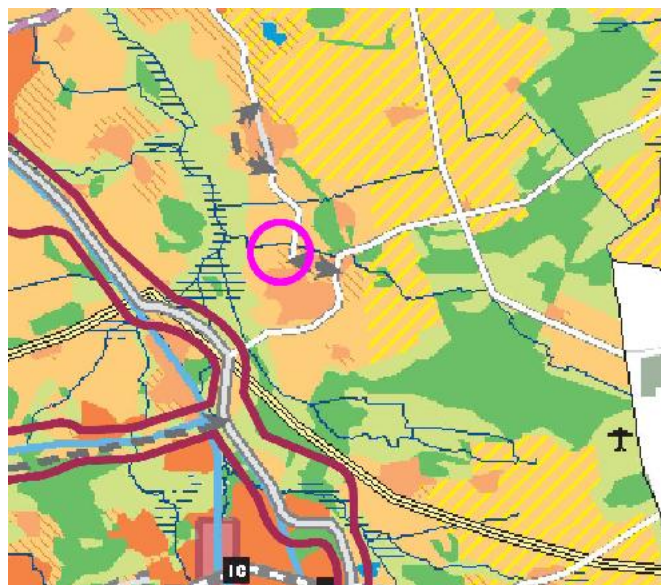
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren.

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

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

Planspecifiek



uitsnede structuurkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Gemert valt op de bijbehorende structuurkaart onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. Stedelijke ontwikkelingen moeten qua maat en schaal passen bij de kern. De ontwerp opgave hangt daardoor samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern. Zo wordt er ook veel belang gehecht aan het realiseren van goede verbindingen van de stedelijke groenstructuur met het omliggende landelijk gebied.

Onderhavig plan is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014. De planlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van een inbreidingsplan. Omdat het in casu een bouwplan betreft van geringe omvang (maximaal twee woningen) wordt qua aard en schaal aangesloten op de kleinschaligheid van de kern Gemert. Door de ruime opzet van de kavels, 2x ca. 600 m², blijft een relatief landelijke uitstraling van toepassing.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

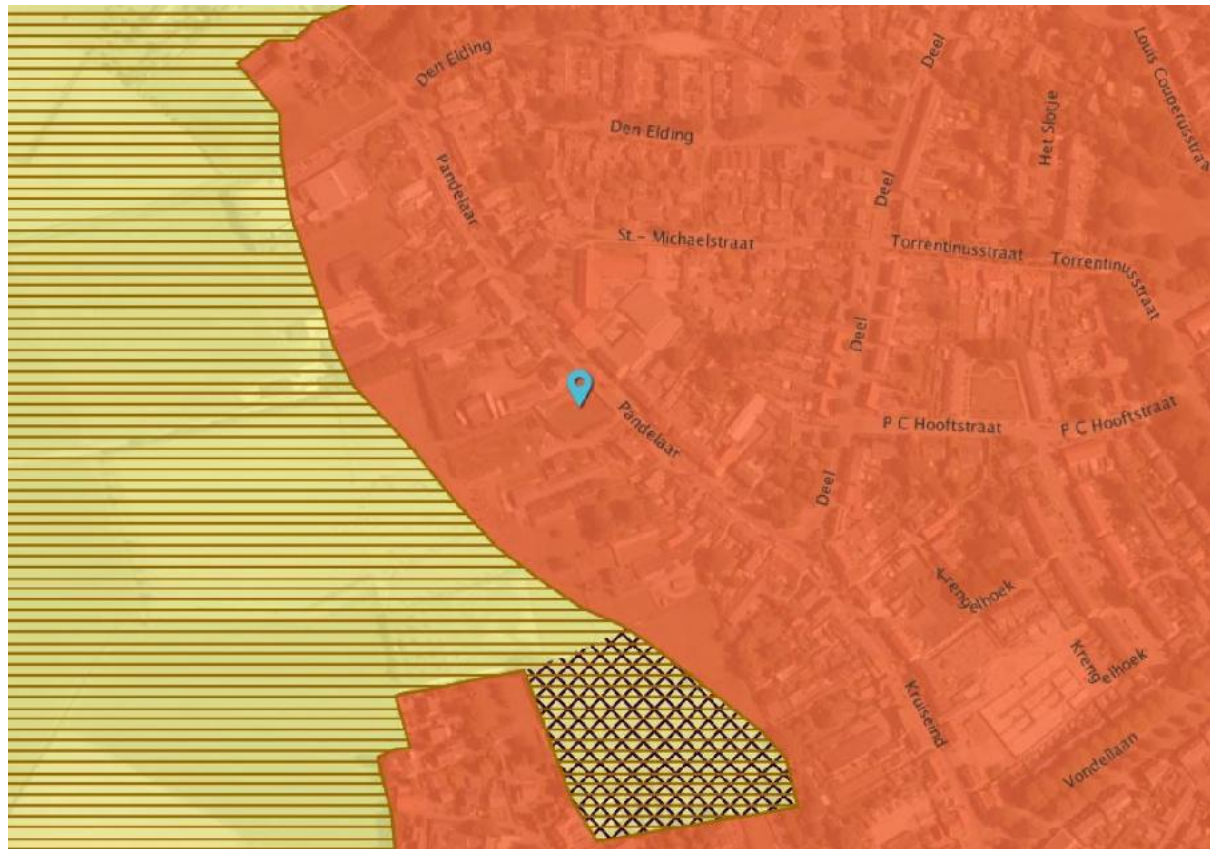
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. In de Verordening ruimte (Vr) 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening vervangt de Vr 2012 en de sindsdien vastgestelde wijzigingsverordeningen.

In de Vr zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), de ecologische hoofdstructuur (EHS), water, de groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Wanneer in het Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Planspecifiek

Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het plangebied is in de Vr aangemerkt als 'Bestaand stedelijke gebied, kern in landelijk gebied'. In die zin past de ontwikkeling binnen de doelstellingen van Vr.



Uitsnede kaart 'Stedelijke Ontwikkeling'- Verordening Ruimte 2014

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners en heeft een woningvoorraad van 12.224 woningen. De bevolking is verspreid over 7 woonkernen. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er nog geen goede lokale woningmarkt is en dat er momenteel veel knelpunten zijn. Te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. Het is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien. Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

Planspecifiek

Op basis van de kaders is in de Woonvisie een actieprogramma opgenomen dat moet zorgen voor de gewenste sturing op de woningmarkt. Onderhavig plan voldoet op diverse aspecten aan de uitgangspunten van de Woonvisie. Op 4 november 2014 is door het College van burgemeester en wethouders besloten de twee woningen die dit plan mogelijk maakt op te nemen in het woningbouwprogramma. Dit plan is daarmee verankerd in het woningbouwprogramma waardoor het deel uit maakt van de gemeentelijke doelstelling voor woningbouw.

3.3.2 Regionaal Woningbouwprogramma

Het regionaal woningbouwprogramma is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2009. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied en daarmee Gemert-Bakel:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo nul.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2013-2023 neer op de toevoeging van 994 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.

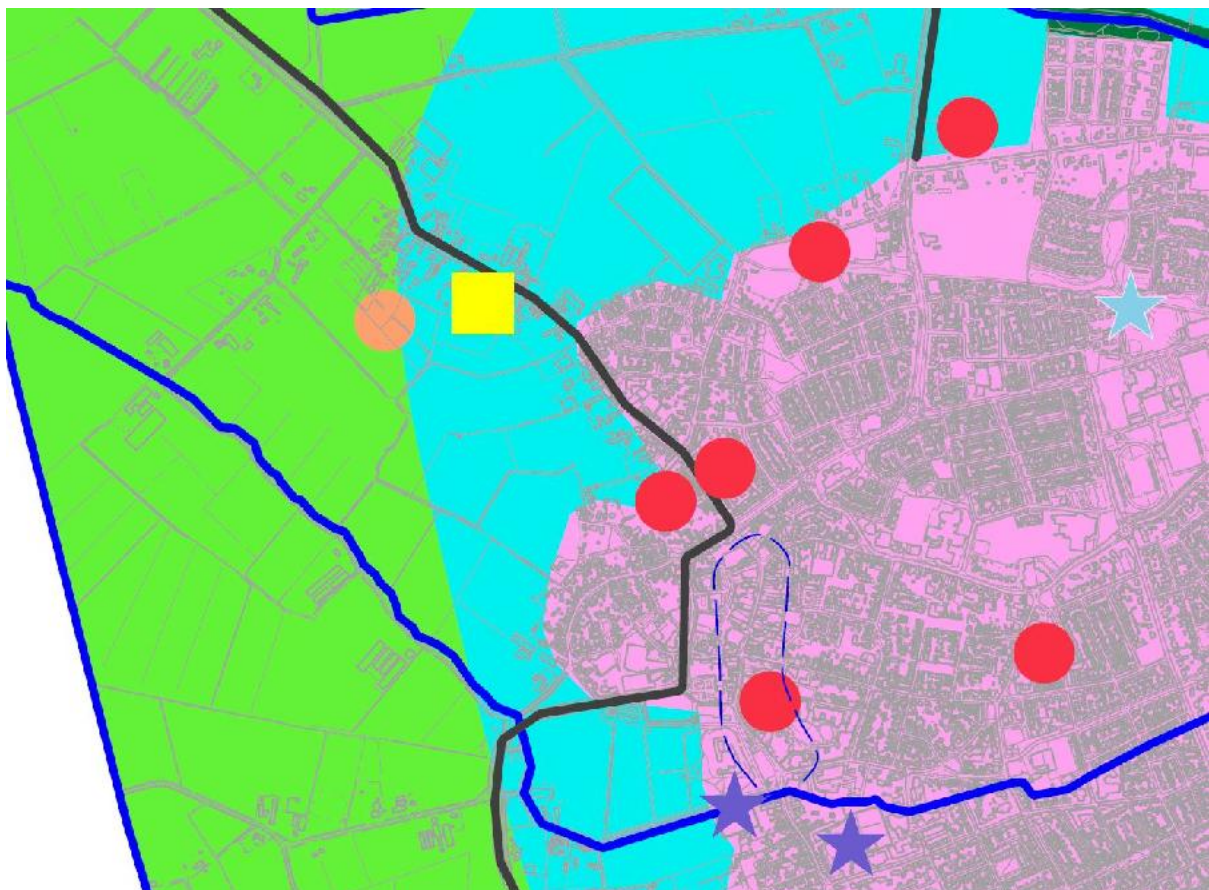
In het plangebied zijn maximaal 2 woningen gepland. Met deze aantallen wordt in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave; voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf maar ook in regionaal verband (SRE) de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Het aantal huishoudens zal nog meer toenemen. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zo nodig bijstelling plaats van planning en programmering.

3.3.3 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de structuurvisie+. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. 'Concentratie' is gericht op maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. De belangrijkste voor dit plan van toepassing zijnde doelstelling is dat cultuurhistorie van belang is. De gemeente wil oude gehuchten versterken. De dorpsranden zullen versterkt blijven worden met een eigentijdse maar dorpse uitstraling. Daarbij zal worden ingespeeld op de landelijke en dorpse woon- en leeffunctie die de gemeente zal gaan bieden voor de werknemers van bedrijven in de Brainport- regio.

Planspecifiek

Onderhavig plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. De planlocatie is in de Structuurvisie+ reeds aangemerkt als locatie voor 'bestaand stedelijk gebied'.



Uitsnede verbeelding Structuurvisie+. Het lint langs de Pandelaar is bestaand stedelijk gebied

3.3.4 Geldend bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2013". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 juni en 1 juli 2013.

Ter plaatse geldt een agrarische bestemming. De grond mag gebruik worden voor al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik, inclusief tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen. Daarnaast is extensief recreatief medegebruik toegestaan. Op de grond mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

De bouw van twee woningen en het gebruik van de gronden ten behoeve van 'Wonen' is niet toegestaan. Dit is de reden dat voor dit initiatief een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

3.3.5 Gebiedsvisie West 2008

Het doel van de Gebiedsvisie West 2008 is om de landschappelijke gebieden te behouden en de verschillende kenmerken en kwaliteiten te versterken en nog herkenbaarder te maken.

Planspecifiek

Onderhavige locatie wordt in de Gebiedsvisie West 2008 als bebouwingsconcentratie aangemerkt. Uitbreidingen zijn binnen de uitbreidingslijn mogelijk (rode contour op visiekaart), mits landschappelijk goed ingepast.

Onderstaande afbeelding duidt de locatie aan (rode streepjeslijn). Te zien is dat de locatie binnen de rode contour is gelegen.



Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen. Daarnaast mag er niet gebouwd worden op verontreinigde grond. Dit is gebaseerd op de Wet bodembescherming.

Planspecifiek

In onderhavige situatie is sprake van een gebied dat voor een lange tijd in gebruik is geweest als weiland en inmiddels als moestuin. Gelet op dat gebruik is er geen reden aan te nemen dat dit bestemmingsplan op dit aspect niet uitvoerbaar zou zijn. Later, bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, dient een bodemonderzoek aangeleverd te worden.

4.1.2 Lucht

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

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

Planspecifiek

Het plan voorziet in de nieuwbouw van twee woningen. Uit de toelichting op het besluit NIBM blijkt dat voor grootschalige projecten, zoals de bouw van 1.500 woningen, een onderzoek naar het effect van luchtkwaliteit gedaan moet worden. In casu is van een dergelijk groot project geen sprake.

Verder luchtonderzoek is niet nodig, waarmee het uitvoerbaar is op het gebied van luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

In ruimtelijke procedures is het van belang om mogelijke hinder of overlast voor mensen voor het aspect geluid te beoordelen. Voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidsbronnen is de Wet geluidhinder het wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In de Wet geluidhinder staat beschreven dat alle wegen een zone hebben. Een uitzondering hierop zijn wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur of lager. De zone is een gebied waarbinnen een akoestisch onderzoek verplicht is als er een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de omgeving binnenstedelijk of buitenstedelijk is. In de onderstaande tabel staan de zonebreedtes gegeven.

Aantal rijstroken	Zone-breedte [m']
binnenstedelijk	buitenstedelijk
Zone-breedte [m'] 1 of 2	200
3 of meer	350
	1 of 2
	250
	3 of 4
	400
	5 of meer
	600

Tabel1: Zonebreedtes

In de Wet geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg binnen en buiten de bebouwde kom. In artikel 82 lid 1 staat dat voor deze woningen de geluidsbelasting van het verkeerslawaai op de gevel maximaal 48 dB mag zijn. Dit wordt de voorkeurswaarde genoemd.

Op grond van de verwachting dat de geluidproductie van motorvoertuigen in de toekomst afneemt, mogen de berekende geluidbelastingen op de gevels worden gereduceerd:

- met 2 dB bij wegen met een toegestane rijsnelheid van 70 km/h en hoger; en
- met 5 dB bij wegen met een rijsnelheid van lager dan 70 km/h.

Voor de bepaling van de geluidwering van de gevels (bij de bouwvergunning) mogen deze reducties niet worden toegepast.

Er wordt 10 jaar vooruit gerekend wat betreft de verkeersbelasting en de bijbehorende gevelbelasting.

Planspecifiek

De locatie is gelegen aan de Pandelaar. De Pandelaar is een doorgaande verbinding tussen Gemert en Veghel met een 50 km/u regime. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek is in bijlage 1 te vinden. De belasting bedraagt 57 dB en komt daarmee boven de voorkeurswaarde. Door middel van een procedure hogere grenswaarde op grond van de Wgh mag de voorkeursgrenswaarde worden overschreden tot de maximale grenswaarde van 63 dB. De procedure dient tegelijk met het bestemmingsplan te worden doorlopen. Tijdens de terinzagelegging van dit bestemmingsplan zal daarom ook een procedure hogere grenswaarde gevoerd worden.

Het aspect 'Geluid' vormt, met het voeren een procedure hogere waarde, geen belemmering voor de realisatie van het project.

4.1.4 Milieuzonering

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

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het bebouwingslint aan de Pandelaar waar zowel woningen als bedrijven zijn gevestigd. Het is daarmee aan te duiden als een gemengd gebied. Het naastgelegen perceel, Pandelaar 30, heeft nog een vergunning voor 27 zoogkoeien en 24 vleesstieren. Deze vergunning zal uiterlijk vóór verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zijn ingetrokken. Dit wordt via de regels voorwaardelijk ook geborgd. Voorts is op het adres Pandelaar 30 ook een vergunning verleend voor het kleinschalig exploiteren van een camping. Aan de overzijde van het perceel is een bedrijfsverzamelgebouwtje gelegen, waar kantoren van diverse bedrijven in zijn gevestigd. De Pandelaar volgend richting de kern is op een afstand van ca. 60 meter een restaurant en op een afstand van ca. 65 meter een detailhandel in diervoeder gevestigd. De andere kant op de

Pandelaar volgend is aan het einde van de straat op de rand van de kern, op ca. 180 meter afstand van het plangebied een autoschadebedrijf gevestigd. In relatie tot de omliggende (geplande) bedrijven gelden volgens de bedrijvenlijst van de VNG de volgende indicatieve afstanden:

	afstand tot woningen	geur	stof	geluid	gevaar	cat.
minicamping	20 meter	30	0	50	30	3.1
kantoren	15 meter	0	0	10	0	1
kinderdagverblijf	30 meter	0	0	30	0	2
restaurant	60 meter	10	0	10	10	1
dierenspeciaalzaak	65 meter	0	0	10	0	1
autoschadeherstel	180 meter	10	0	30	10	2

Uit bovenstaande tabel blijkt dat met uitzondering van de minicamping er zeker geen hinder zal zijn van de genoemde bedrijven op de woning en dat deze bedrijven niet beïnvloed worden door de nieuwe woning: de afstanden zijn groot genoeg.

De minicamping ligt op een afstand van ca. 20 meter van de achtergevel van de nieuw te bouwen woningen. Dit is minder dan de afstand zoals gegeven in de bedrijvenlijst van de VNG. De VNG lijst is echter indicatief en per situatie moet daarom beoordeeld worden of een goed woonklimaat gegarandeerd kan worden. De volgende afweging dient hierbij gemaakt te worden. De geluidsbelasting die de minicamping maximaal mag produceren is al bepaald door de bestaande woningen op de naastgelegen percelen. Aangezien deze woningen dichter bij liggen dan de nieuw geplande woningen is die afstand maatgevend voor het functioneren van de minicamping. Voor het functioneren van de minicamping geldt verder dat deze valt onder het Activiteitenbesluit. De exploitant dient zich, voor een goede bedrijfsvoering, te houden aan de regels voortvloeiende uit dit besluit. Verder is rekening gehouden met de ontsluiting van de minicamping op het achterterrein. Deze ontsluiting loopt langs de nieuwe woningen. De aantrekkende werking van de minicamping zal echter niet hoog zijn (in de zomermaanden wat meer, erbuiten duidelijk minder en in de wintertijd geen). Voorts geldt dat verkeer langs een woning in een woonwijk niet vreemd is: elke hoekwoning aan twee wegen heeft daar mee te maken.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat het uitvoerbaar is op het gebied van milieuzonering. Hiermee is onderhavig initiatief uitvoerbaar op het gebied van milieuzonering.

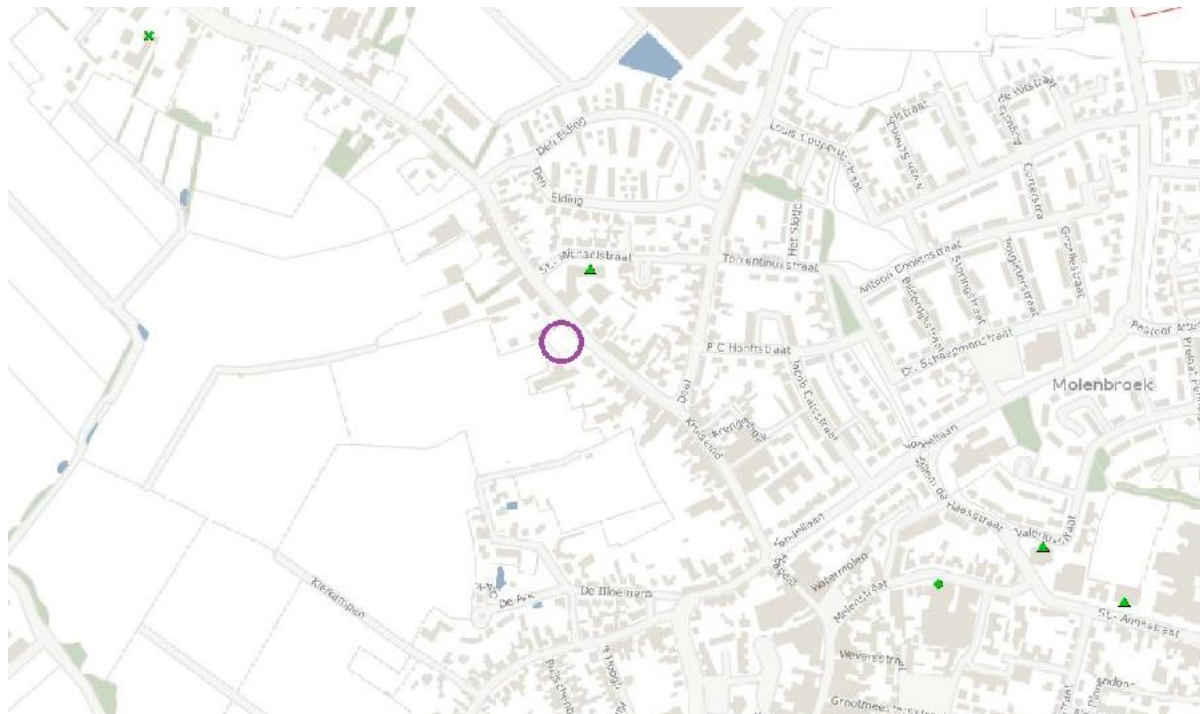
4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Planspecifiek

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



bron: risicokaart.nl

Op het kaartje is te zien dat er zich in de directe omgeving van het plangebied (met een paarse cirkel aangegeven) geen inrichtingen of transportroutes bevinden die een risico vormen.

Het initiatief is daarmee op het gebied van externe veiligheid uitvoerbaar.

4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Verharding en Water

In onderhavig initiatief is deels sprake van nieuwbouw van twee woningen. Het perceel wordt tot op heden nog gebruikt als moestuin. Door dit plan neemt het verhard oppervlak toe. Zowel hoofd- als bijgebouwen zorgen voor extra bebouwd oppervlak. Het totale nieuw bebouwde oppervlak blijft echter beperkt tot onder de 500 m². Het initiatief heeft een beperkte, en geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het plan op het gebied van water aangetoond. Later, bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, zal de precieze wijze waarop met het hemelwater omgegaan worden aangegeven worden.

Voor de hoeveelheid te bergen water geldt de volgende formule: <opp.> x 0,043 tot <opp.> x 0,052. Hierbij staat <opp.> voor het te verharden oppervlakte en de beide waarden geven aan hoeveel water er geborgen moet worden bij een bepaalde bui. De eerste waarde hoort bij een bui die eens in de 10 jaar voor komt (T = 10) en de tweede bij een bui die eens in de 100 jaar voor komt (T = 100). Het te verharden oppervlakte is nog niet bekend. Daarom is nu ook nog niet exact te bepalen wat de uitkomst van de formule is. Daarbij geldt ook dat er verschillende

bergingssystemen zijn. Dit alles wordt inzichtelijk gemaakt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen (via de bouwverordening wordt verzekerd dat het regenwater op het eigen terrein geborgd wordt). Afhankelijk van het bouwplan dat straks ingediend wordt is 8,6 m³ tot 20,8 m³ bergingsruimte nodig (de minimale en maximale resultante bij een invoer van 200 m² tot 400 m² verharding). Op het perceel is deze ruimte voor berging aanwezig waardoor het niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat.

4.3 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. In het onderhavige plan is sprake van de realisatie van twee woningen.

Verkeer

Beide woningen zullen op de Pandelaar ontsloten worden. De planning is dat ter plaatse twee vrijstaande woningen worden gebouwd of een twee-onder-één-kap woning. De Pandelaar is een ontsluitingsweg van Gemert waar 50 km/u gereden mag worden. De weg heeft aan beide zijden een fietssuggestiestrook en is voorzien van verkeersremmende maatregelen, zoals wegversmallingen en drempels. Alle op deze weg aangesloten percelen zijn ontsloten aan de Pandelaar. De inrichting van de weg maakt een inrit voor de nieuwe woningen goed mogelijk. De extra verkeersbewegingen die het plan genereert is verwaarloosbaar in vergelijking met de huidige verkeersbewegingen die over de Pandelaar plaatsvinden, gezien de structuur en functie van de weg.

Parkeren

Ingevolge de parkeerbeleidsnota van Gemert-Bakel dienen voor nieuwbouwwoningen 2,2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Dit heeft tot gevolg dat voor beide woningen ruimte ingericht moet worden waarbij genoeg ruimte is om minimaal 2,2 auto's te parkeren. De omvang van beide nieuwe percelen bedraagt ruim 900 m². Hierbij kan genoeg ruimte gereserveerd worden voor het parkeren van maximaal 4,5 auto's.

Het plan is met betrekking tot het aspect 'verkeer' haalbaar.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden,

nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

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

Planspecifiek

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Bijgevoegd een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'.



bron: www.synbiosys.alterra.nl

In de afbeelding is te zien dat de beschermde gebieden zich alle op ruime afstand van het plangebied bevinden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

Gelet op het intensieve gebruik van het plangebied worden geen bijzondere plant- en diersoorten verwacht. Het plangebied zelf kent geen natuur van waarde en heeft geen potentie om beschermde soorten te herbergen.

Het plan is op het gebied van ecologie uitvoerbaar.

4.5 Archeologie & Cultuurhistorie

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

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Archeologie

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen objecten of gronden die cultuurhistorisch waardevol zijn.

Molen De Bijenkorf

Op enige afstand, circa 220 m, is de molen De Bijenkorf gelegen. Een fraai bouwwerk met grote cultuurhistorische waarde. In relatie tot dit plan is de windvang belangrijk. Om daar rekening mee te houden wordt aan de omgeving van de molen een bouwbeperking opgelegd. Die bouwbeperking houdt in dat voordat gebouwd/verbouwd mag worden rekening moet worden gehouden met de belangen van de molen. Daarom is er een beschermingszone opgenomen rondom de molen: de molenbiotoop. Deze biotoop zorgt ervoor dat de windvangzone van de molen goed genoeg blijft om de molen te kunnen laten functioneren. Het direct gevolg is een restrictie in bouwhoogtes in de directe omgeving van de molen. Door middel van een formule wordt bepaald dat hoe dichterbij de molen gebouwd wordt hoe lager de nieuwbouw moet zijn. Door toepassing van onderstaande formule is te berekenen wat de maximale bouwhoogte van de nieuwe woningen mag zijn, zonder hierbij het functioneren van

de molen te beïnvloeden. Bij de afweging om de hoogte te bepalen, mag rekening gehouden worden met de hoogte van aanwezige tussenliggende bebouwing.

De formule luidt als volgt: $H_x = X/n + c * z$

H_x de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)

X de afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen

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

c een constante van 0,2 (constante in verband met een windreductie van 5%)

z askophoogte van de molen (vlucht/2 + stelling)

De Bijenkorf

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

Stelling: 5,0 meter

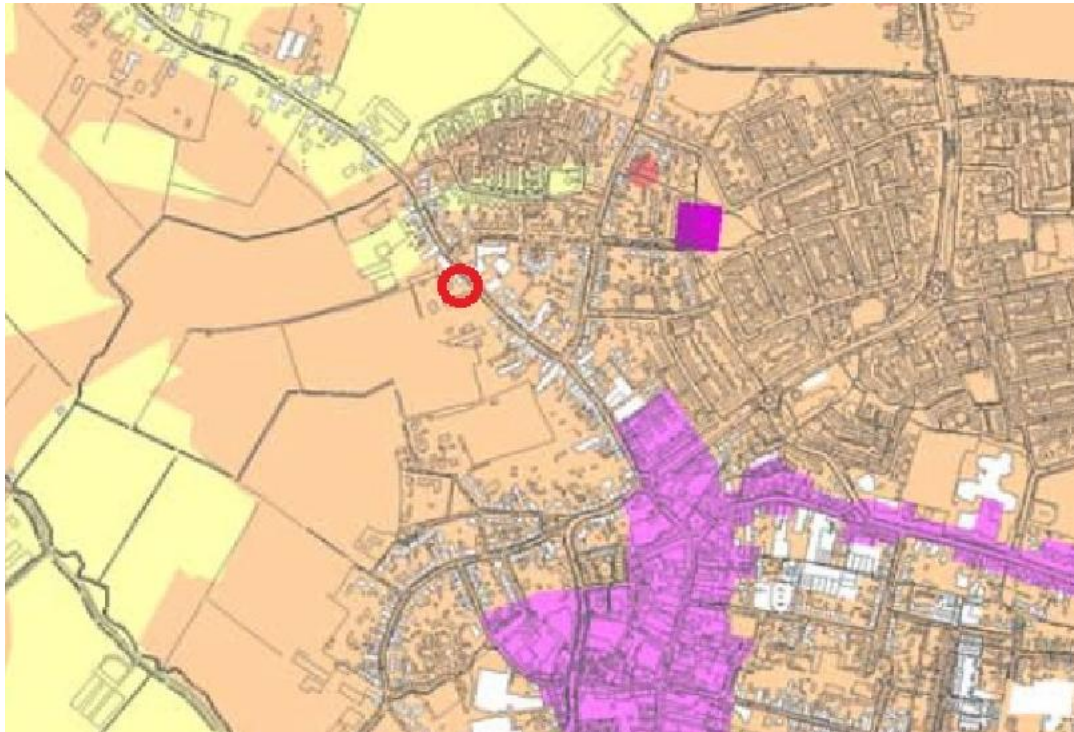
Vlucht: 22,0 meter

Soort gebied: gesloten gebied

Door bovenstaande formule toe te passen op het plangebied blijkt dat de maximale bouwhoogte van de nieuwe $H_x = 220/50 + 0,2 * (22/2 + 5,0)$ 7,60 meter moet. De formule is in de regels van dit plan vertaald. Hierdoor wordt gegarandeerd dat de nieuwbouw niet hoger zal worden dan 7,60. Op deze wijze doet dit plan geen afbreuk aan de windvangzone van de molen. Hierbij is geen rekening gehouden met het verschil in maaiveldhoogte. Mocht te zijner tijd hoger gebouwd worden dan wordt toegestaan op basis van de regels dan kan er, na overweging, van worden afgeweken.

Archeologie

Onderhavig plan bevindt zich in een gebied dat, in het geldende bestemmingsplan, middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' bescherming van het bodemarchief geniet, waarbij het bouwen van bouwwerken is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m² en niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel, is het gebied waarin het plangebied valt ingedeeld een gebied met middelhoge verwachting, hetgeen betekent dat er in geval van bouwwerkzaamheden groter dan 2500 m² en dieper dan 0,4 meter, archeologisch vooronderzoek benodigd is (in overeenstemming met de dubbelbestemming in het vigerend bestemmingsplan).

Met de uitvoering van het initiatief worden de genoemde waarden niet overschreden. De oppervlakte van de nieuwbouw inclusief bijgebouwen zal niet snel meer zijn dan 400 m². In dit plan zullen de waarden van het gemeentelijke archeologisch beleid vertaald worden. Dit houdt in dat ook in dit bestemmingsplan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 5' krijgen.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de

aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van realisatie van het project worden verhaald op de aanvrager. Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan is door de gemeente met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan. Tevens is een exploitatieovereenkomst gesloten.

Hoofdstuk 5 Vooroverleg

In deze paragraaf worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

Hoofdstuk 6 Conclusie

Op de locatie Pandelaar tussen 30 en 40 is een open stuk grond gelegen dat in gebruik is als moestuin. Dit plan voorziet in het realiseren van twee nieuwe woningen inclusief bijbehorende bebouwing op het perceel.

Het plan past binnen de beleidskaders van de provincie en de gemeente. Nieuwbouw van de woningen past binnen het woningbeleid van de gemeente. Daarnaast leent deze inbreidingslocatie zich bij uitstek voor de realisatie van nieuwe woningen. Het plan past goed in de omgeving die overwegend een woonfunctie heeft.

Het plan is getoetst aan de milieutechnische, fysieke en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 is de uitvoerbaarheid aangetoond met betrekking tot de aspecten: bodem, geluid, lucht, milieuzonering, geur, externe veiligheid, verkeer, ecologie, cultuurhistorie en archeologie. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid wordt het plan ook haalbaar geacht.

Bijlagen

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement