

Toelichting

Wijzigingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2017, Pandelaar 93-95a Gemert”

ten behoeve van de omschakeling van de bestemming Bedrijf naar Wonen en een vormverandering van het bestemmingsvlak Wonen.



Vastgesteld – april 2024

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Doel.....	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie.....	5
2.2 Gebiedsbeschrijving.....	7
2.3 Planbeschrijving.....	9
2.4 Geldend planologisch kader	10
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID	14
3.1 Rijksbeleid.....	14
3.2 Provinciaal beleid.....	15
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4. UITVOERINGSASPECTEN.....	20
4.1 M.e.r.-beoordeling.....	20
4.2 Bodem.....	21
4.3 Bedrijven en milieuzonering	22
4.4 Geluidhinder	22
4.5 Geurhinder.....	22
4.6 Verkeer en parkeren	23
4.7 Externe veiligheid	25
4.8 Ecologie	25
4.9 Luchtkwaliteit	26
4.10 Archeologie	27
4.11 Cultuurhistorie.....	28
4.12 Water	29
4.13 Gezondheid	30
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	31
5.1 Algemene opzet.....	31
5.2 Toelichting op de verbeelding.....	31
5.3 Toelichting op de regels.....	32
6. UITVOERBAARHEID	32

Toelichting wijzigingsplan Pandelaar 93-95a – vastgesteld

6.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	32
6.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</i>	32
6.3	<i>Wettelijk vooroverleg</i>	33
6.4	<i>Vaststellingsprocedure</i>	33
<i>Bijlagen:.....</i>		33

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

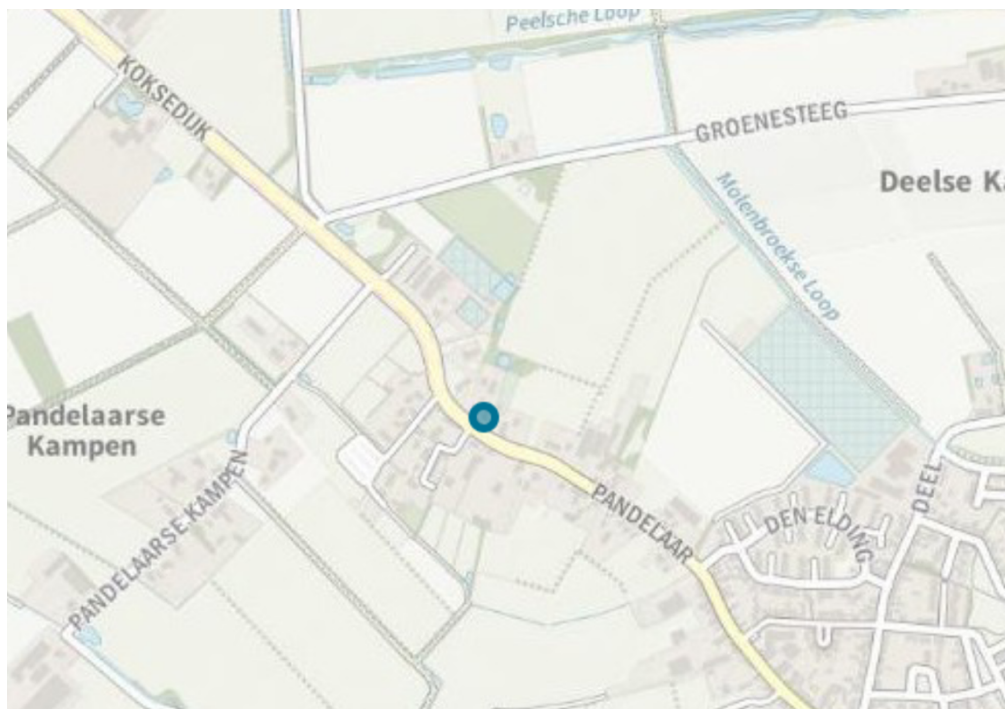
Initiatiefnemer is eigenaar-bewoner van de locatie Pandelaar 93 in Gemert, een voormalige bedrijfslocatie waarvan het bedrijfsgebouw op enig moment gesplitst is van de woning. Het bedrijfsgebouw is toebedeeld aan de burelen op nummer 95 (naaste familie van initiatiefnemer). De vigerende bestemming is bestemming Bedrijf voor Pandelaar 93 en bestemming Wonen voor Pandelaar 95. Uit overleg tussen beide eigenaren is voortgekomen dat men de bedrijfsbestemming wil omzetten in een woonbestemming. Daarnaast dient een correctie plaats te vinden met betrekking tot de grenzen van de bestemmingsvlakken, zodat deze overeenkomen met de privaatrechtelijke eigendomsrechten en het daarbij behorende feitelijk gebruik.

1.2 Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is het bieden van een actueel planologisch juridisch kader conform de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van het wijzigingsplan wordt de bedrijfswoning als burgerwoning bestemd, conform het werkelijke gebruik en kunnen omgevingsvergunningen verleend worden voor het gebruik van de gronden en de toegelaten bouwwerken die passen bij de woonbestemming.

1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen ten noorden van de kern Gemert, zie onderstaand kaartje.



Afbeelding 1. De planlocatie (bron: pdok.nl)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het beoogde plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Pandelaar 93 is kadastraal bekend gemeente Gemert, nummer O.1418. Het betreft een perceel van 2.919 m2 groot, met daarop een woonhuis (voormalige boerderij). Het perceel is jaren geleden al kadastraal gesplitst waardoor perceel Gemert, O.929 is ontstaan. Dit perceel is 1.324 m2 groot. Op dit perceel staat een bijgebouw, dat van 1991 tot 2018 dienst heeft gedaan als drukkerij. De ondernemer woonde op Pandelaar 95. Sinds het overlijden van de ondernemer is het bijgebouw niet meer bedrijfsmatig in gebruik. Het is eigendom van de echtgenote van ondernemer, eigenaar van Pandelaar 95 (perceel O.926). Pandelaar 95a is eveneens onderdeel van het ensemble.



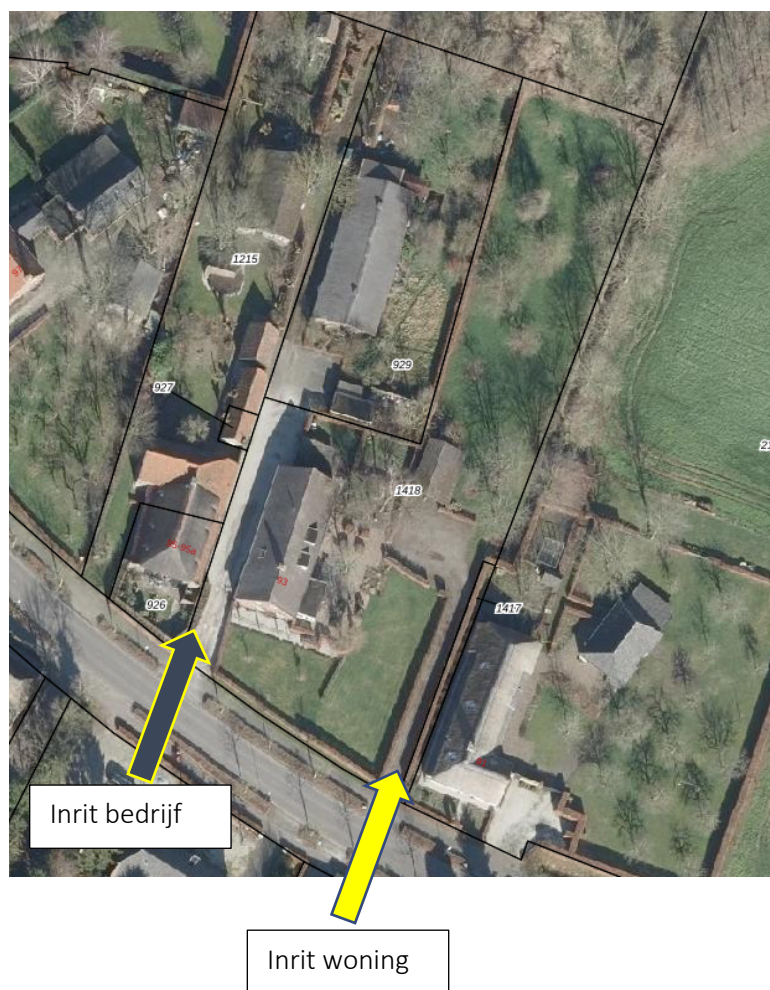
Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied met kadastrale ondergrond (bron: kadastralekaart.com)



Afbeelding 3. Foto's van de planlocatie. Van boven naar beneden: Pandelaar 93 met inrit, beide woningen nummer 95 met inrit (links) en 93, de toegang naar de woningen nummer 95 en 95a en het bijgebouw daarachter (rechts, verscholen in het groen)

In de tussenliggende periode is drie maal het bestemmingsplan Buitengebied integraal herzien: in 1998, in 2006 en in 2017. Het woonhuis werd al die tijd dus separaat bewoond. De gemeente heeft de gelegenheid niet te baat genomen om de situatie adequaat te bestemmen. Derhalve is deze historisch gegroeide situatie blijven bestaan.

Doordat de situatie historisch zo gegroeid is en er al dertig jaar een scheiding is tussen het woonhuis en het bedrijfsgedeelte, is het terrein ook in het dagelijks gebruik ingericht op een scheiding van de functies. De inrit van het woonhuis is op afstand gelegen van de inrit naar het bedrijfsgedeelte. De oriëntatie van het woonhuis is ook in oostelijke richting, als het ware 'met de rug' naar het bedrijfsgedeelte.



Afbeelding 4. Huidige situatie met gescheiden inritten

2.2 Gebiedsbeschrijving

2.2.1. Historische structuur

De Pandelaar is een van de oudst bekende namen in Gemert. De weg vormt onderdeel van het prehistorische wegtracé Bakel-Gemert-Erp. Wat bebouwing betreft een karakteristieke uitloper van het dorp Gemert in noordwestelijke richting, met voornamelijk agrarisch gerelateerde bebouwing aan

weerszijden van de weg met daarachter het agrarisch achterland. Er kwamen en komen ook een aantal paden vanuit dat achterland uit op de Pandelaar.



Afbeelding 5. Historische topografische kaart (1925) (bron: topotijdreis.nl)

De weg door de dorpskom van Gemert, met de Pandelaar en de Koksedijk, vormt een onderdeel van een oude prehistorische route. Bij die wegen wordt alleen afgeweken van een rechte weg als daar een dwingende reden voor is. In de Pandelaar zit een opvallende S-bocht in die weg, vanuit Gemert gezien vlak na de planlocatie. In het verleden was die S-bocht nog een stuk prominenter aanwezig, maar voor de verkeersveiligheid zijn de bochten wat afgezwakt. Op deze plek kruiste de oude weg een natuurlijke beek, die inmiddels niet meer bestaat (de voormalige benedenloop van de huidige Molenbroeksloop). De bocht markeert de kortste route dwars door het dal van de beek (informatie Heemkundekring Gemert).

2.2.2. Stedenbouwkundige en functionele structuur

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

2.3 Planbeschrijving

De planologische situatie is niet meer toegesneden op het werkelijke gebruik. Dit kan problemen opleveren bij toekomstige verkoop van een van de percelen (hetgeen overigens niet aan de orde is). Vandaar dat verzoekers nu de planologische situatie willen aanpassen: de locatie in zijn volledigheid bestemmen als Wonen en het bijgebouw toedelen aan het bestemmingsvlak voor de woningen op Pandelaar 95-95a. Uitgangspunt zijn de standaard planregels die in Gemert-Bakel worden toegepast.

De toegang naar de woningen op nummer 95-95a en de bijgebouwen daarachter blijven gehandhaafd zoals deze nu is. De gezamenlijke inrit is eigendom van de eigenaar van Pandelaar 93 en er is een erfdienstbaarheid gevestigd zodat de bewoners van nummers 95-95a het zakelijk recht hebben om hier gebruik van te maken.

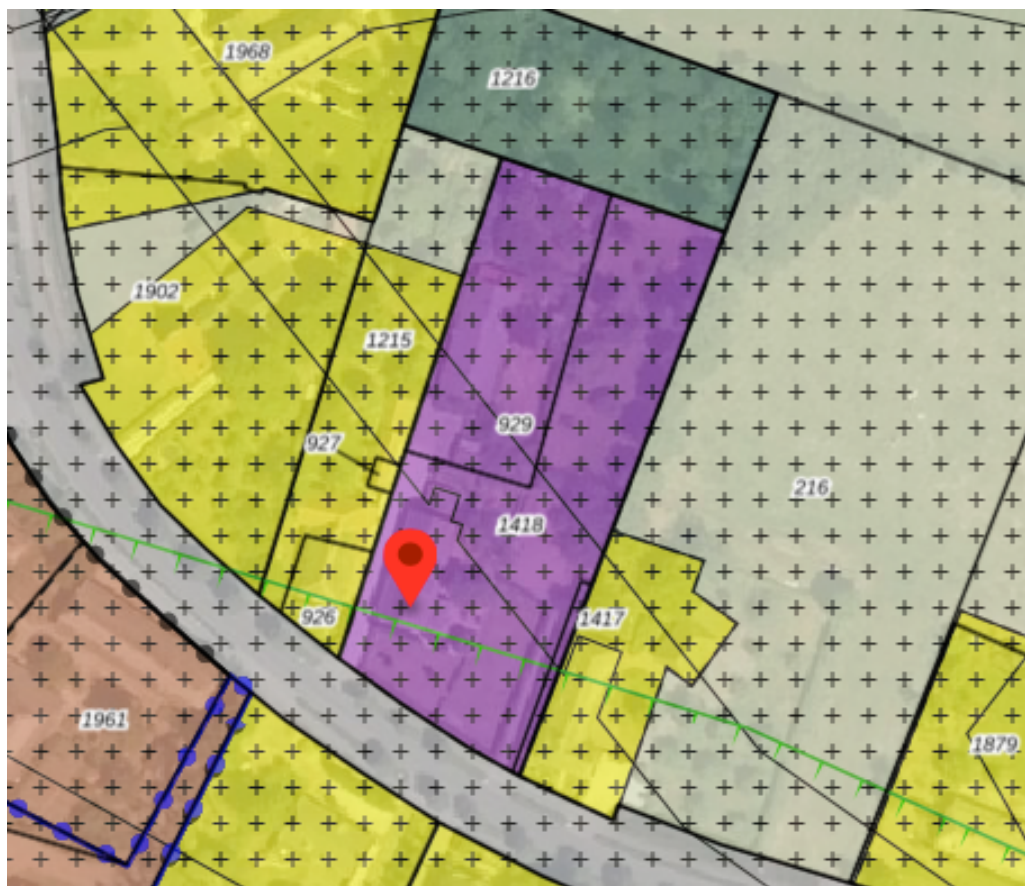
Om de bestemmingsplanmatige situatie nog beter aan te laten sluiten op het werkelijk gebruik zal een deel van het huidige terrein de bestemming Agrarisch krijgen. Hier is nu een boomgaard aanwezig.



Afbeelding 6. Beoogde situatie

2.4 Geldend planologisch kader

Toetsingskader is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'. Daarin heeft de locatie de bestemming 'Bedrijf' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – niet agrarisch'. Ook geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Oude akker' en voor een strook die over het terrein loopt geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.



Afbeelding 7. Verbeelding bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen deze bestemming is één niet-agrarisch bedrijf zoals reeds bestaand en/of vergund toegestaan, met één bedrijfswoning voor zover reeds vergund. Ten tijde van het ontwerp-bestemmingsplan was de drukkerij de vergunde activiteit, de bedrijfswoning was toen al afgesplitst.

In maart 2023 is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022' vastgesteld. Het betreft een veegplan voor een aantal planlocaties in Gemert-Bakel. Ook hierin heeft een herstelactie plaatsgevonden, aangezien de in 1993 vergunde splitsing van nummer 95 en 95a nog niet in het bestemmingsplan was vertaald. Dat is nu wel gebeurd. Omdat in dat bestemmingsplan een bestemmingsvlak aangewezen is met een maximum aantal wooneenheden van 2 (dus zonder begrenzing tussen de beide woningen), moet het gehele bestemmingsvlak in dit wijzigingsplan worden meegenomen.

Om een duurzame, op het feitelijk gebruik afgestemde, bestemming te bereiken moeten twee planologische maatregelen worden genomen:

1. De bestemming Bedrijf moet veranderd worden in de bestemming Wonen voor Pandelaar 93;
2. De begrenzing van de bestemmingsvlakken moet veranderd worden, zodat het voormalige bedrijfsgebouw wordt toebedeeld aan het bestemmingsvlak voor nummer 95-95a.

Voor beide maatregelen is een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. Deze afwijkingsbevoegdheden worden in dit wijzigingsplan beide toegepast.

Ad 1. Wijzigen bestemming Bedrijf in bestemming Wonen

Het bestemmingsplan Buitengebied 2017 biedt in artikel 6.7.3. de mogelijkheid om de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Wonen. Bij die mogelijkheid zijn voorwaarden opgenomen, die hieronder worden opgesomd. Ook wordt aangegeven in hoeverre het initiatief hieraan voldoet.

- a. er moet reeds een bestaande woning aanwezig zijn; *dit is het geval.*
- b. agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt; *zie hoofdstuk 4. Uitvoeringsaspecten.*
- c. bij monumentale boerderijen met de aanduiding 'monument' moet het karakter worden gerespecteerd; *dit is niet aan de orde. Het pand staat niet op de lijst van monumenten en beeldbepalende panden.*
- d. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden; *Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Zie ook paragraaf 4 Uitvoeringsaspecten, en het landschappelijk inpassingsplan. Aan de planregels is voorwaardelijk gekoppeld dat voldaan wordt aan het parkeerbeleid.*
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken vastgelegd; *Zie hiervoor de subparagraaf na ad 2.*
- f. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap; *Zie paragraaf 3.3.*
- g. daar waar het bestemmingsvlak 'Bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' opgenomen. *Een gedeelte van de bestemming 'Bedrijf' wordt omgezet in de bestemming 'Agrarisch'.*

Met de wijziging van de bestemming is de beoogde situatie nog niet volledig bereikt. De hierboven omschreven wijzigingsbevoegdheid ziet op het 1-op-1 omzetten van de bestemming Bedrijf naar Wonen. Daarmee is nog niet de inmiddels foutieve begrenzing hersteld. Het voormalig bedrijfsgebouw behoort nu planologisch tot de woning nummer 93, terwijl deze in het feitelijk gebruik hoort bij nummer 95. De grens van het bestemmingsvlak Wonen zou aangepast moeten worden.

Ad 2. Vormverandering van het bestemmingsvlak

Artikel 17.8.3 van het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2017 (en het gelijkkluidend artikel artikel 11.7.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening juni 2022') regelt de vergroting/vormverandering van het bestemmingsvlak 'Wonen' middels een wijzigingsbevoegdheid. Ook daarvoor gelden weer diverse (veelal gelijkkluidende) voorwaarden, waaraan voldaan kan worden.

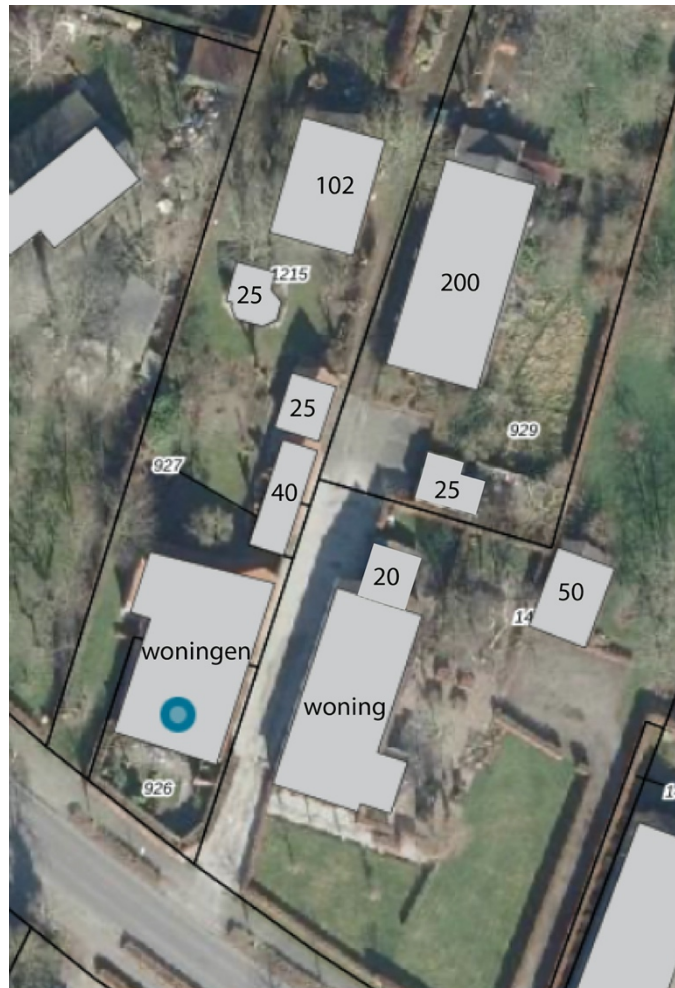
- a. de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB); *de gronden zijn niet gelegen binnen het NNB, het plan voldoet.*
- b. Het is nodig om een ontwikkeling, die plaatsvindt binnen de bouwregels van de bestemming 'Wonen' m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren; *het bijgebouw dat in feitelijk gebruik en eigendom toebehoort aan Pandelaar 95-95a wordt op deze manier bij het bestemmingsvlak voor die woningen gevoegd.*
- c. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt; *zie hoofdstuk 4. Uitvoeringsaspecten.*
- d. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels; *zie paragraaf 3.3.*
- e. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden; Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Zie ook hoofdstuk 4. Uitvoeringsaspecten en het landschappelijk inpassingsplan.
- f. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden; *er is geen toename van bebouwing of verharding.*
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven; *zie hoofdstuk 4. Uitvoeringsaspecten.*
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging; *Aan de gronden is de waarde 'oude akker'. Zie de paragraaf cultuurhistorie in hoofdstuk 4. Uitvoeringsaspecten.*
- i. daar waar het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen; Dit is bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid in dit geval niet aan de orde. De grens tussen twee woonbestemmingen komt anders liggen.
- j. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur; *dit is niet het geval.*
- k. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013'. *Zie hoofdstuk 4. Uitvoeringsaspecten. Door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de afstand van geurgevoelige objecten tot eventueel nabij liggende veehouderijen overigens niet verkleind.*

De conclusie is dat beide wijzigingsbevoegdheden in volgorde na elkaar (eerst volgens artikel 6.7.3, daarna volgens artikel 17.8.3 Buitengebied 2017 jo. Artikel 11.7.1 Buitengebied herziening juni 2022) kunnen worden toegepast. Het plan voldoet aan de voorwaarden daarvoor.

Bijbehorende bouwwerken

Initiatiefnemer wil het bestaande bijgebouw (de voormalige drukkerij) in zijn totaliteit handhaven. Het zal fungeren als opslagschuur/hobbywerkplaats bij de woonbestemming. Sloop van een deel van het gebouw ligt niet in de rede. Het bijgebouw is ongeveer 200 m². Opgeteld bij de reeds bestaande bijbehorende bouwwerken op de locatie Pandelaar 95-95a overstijgt de oppervlakte de standaard maat van 150 m² per woning. Daarom is een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding opgenomen, zodat per woning maximaal 225 m² aan bijgebouwen mogelijk is. Dit sluit aan bij de bestaande situatie. Sloop

van de bestaande bijgebouwen ligt niet in de rede, alle gebouwen hebben nu een functie in het gebruik bij de twee woningen. Het geheel vormt een ensemble van bijgebouwen aan een binnenerf.



Afbeelding 8. Overzicht van de bestaande bijgebouwen op het perceel met de maatvoering in m² (ondergrond: pdok.nl)

Deze maatvoering past nog in het beleid voor (uitbreiding) oppervlakte bijbehorende bouwwerken in het buitengebied, zoals is vertaald in het gelijknamige paraplu bestemmingsplan (maximaal 300 m² per woning). De overmaat aan oppervlakte ten opzichte van de standaard oppervlaktemaat is meegenomen in de berekening van de benodigde investering in kwaliteitsverbetering (zie paragraaf 3.3.3.)

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het doel van de Nationale Omgevingsvisie is een duurzaam perspectief te scheppen voor de leefomgeving in Nederland. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. In het beleidsdocument zijn als prioriteiten benoemd: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

Onderhavig plan draagt bij aan de herindeling van het landelijk gebied, doordat een locatie met een bedrijfsbestemming wordt omgezet in een woonlocatie. Dit heeft een positief milieu-effect. Het plan bevat geen aspecten met een specifiek nationaal ruimtelijk belang.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Met voorliggend plan worden geen nieuwe woningen gerealiseerd, er is immers al sprake van een bedrijfswoning en een (bestemming voor een) burgerwoning op deze locatie. Uit jurisprudentie blijkt

dat er pas vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Het beleid op nationaal niveau verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

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

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

In onderhavig geval wordt een bedrijfslocatie, met potentieel nadelige milieu-effecten, omgezet in een woonlocatie, zonder dat er bebouwing wordt toegevoegd. Door de landschappelijke inpassing wordt ook een bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. De geconsolideerde versie van de Interim Omgevingsverordening d.d. 1 oktober 2022 is het toetsingskader.

De planlocatie is gelegen in Landelijk gebied. Stelregel voor ruimtelijke ontwikkelingen in zijn algemeenheid is dat deze blijf geven van zorgvuldig ruimtegebruik, hetgeen onder meer inhoudt dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing (het bestaand bouwperceel). Dat is hier het geval: er wordt geen bebouwing toegevoegd, het betreft enkel de wijziging van de bestemming van Bedrijf naar Wonen en een vormverandering van het bestemmingsvlak.

Ook bepaalt de Interim omgevingsverordening dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Hieruit volgt het beleid van de gemeente, zoals vastgelegd in de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, waar in paragraaf 3.3.2. verder op in wordt gegaan.

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Er worden geen woningen toegevoegd aan het Landelijk gebied. Dit is in lijn met artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening.

3.2.3. Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Conclusie

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Plus

De Structuurvisie + 2011-2021 is het meest recent vastgestelde visiedocument voor Gemert-Bakel. Het betreft geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Ruimtelijk betekent dit dat het kleinschalig, cultuurhistorisch landschapsbeeld een startpunt is voor nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente Gemert-Bakel is gestart met het opstellen van een Omgevingsvisie in het kader van de komst van de nieuwe Omgevingswet.

Uit de verbeelding bij de Structuurvisie blijken geen specifieke doelstellingen voor deze locatie.



Afbeelding 9. Uitsnede kaart Structuurvisie. De lichtblauwe kleur staat voor 'primair woon- en leefgebied'.

3.3.2 Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap

De Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap (vastgesteld in februari 2018) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die niet direct zijn toegestaan binnen de directe regels van het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving van de) ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in de Interim omgevingsverordening. De provincie heeft bepaald dat de gemeenten zelf mogen bepalen hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen.

De gemeente onderscheidt in de Handreiking twee categorieën op basis van de impact op de omgeving:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met beperkte impact waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd, onder meer bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden.

Onderhavig plan valt onder categorie 2. Dit betekent dat er een basisinspanning geldt van landschappelijke inpassing met een oppervlakte van tenminste 20% van de omvang van het bestemmingsvlak, en daarnaast een aanvullende kwaliteitsverbetering.

Ten aanzien van de basisinspanning: Het bestemmingsvlak voor beide woonbestemmingen is in totaal 4.286 m² groot. Dat betekent dat een basisinspanning vereist is van ca. 857 m² groene erfinrichting. In de huidige situatie is het perceel rondom voorzien van groene hagen. Ook op de grens van het perceel 929 en 1418 staat een hoge beukenhaag. De achterzijde van het perceel, rondom de voormalige

drukkerij, is volledig ingericht als boomgaard. Deze zone is bijna 1.500 m² groot. Daarmee wordt voldaan aan de basisinspanning.

Ten aanzien van de aanvullende kwaliteitsverbetering: hiervoor geldt de methodiek waarbij de planologische waardevermeerdering wordt omgerekend naar euro's, waarna 20% van die waardestijging vervolgens moet worden geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap. Op basis van de bedragen die zijn genoemd in bijlage 1 van de Handreiking is een berekening opgesteld om de waardevermeerdering en derhalve de investeringsopgave te bepalen. Deze berekening is ook opgenomen in bijlage 1 (landschappelijk inpassingsplan).

In onderhavig geval wordt een deel van het bestaande bestemmingsvlak Bedrijf gewijzigd in de bestemming Agrarisch, conform artikel 6.7.3. lid g. De vormverandering van de bestemmingsvlakken voor de woonbestemmingen leiden vervolgens niet tot een extra waardevermeerdering, omdat de oppervlakte met de bestemming Wonen gelijk blijft. Enkel de grens wordt verschoven. In de berekening is tevens meegenomen de grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten opzichte van de standaard maat van 150 m². Conform de Handreiking dient € 19,- per extra m² aan tegenprestatie te worden geleverd. De berekening is toegevoegd aan het landschappelijk inpassingsplan, dat is opgenomen in de bijlagen en gekoppeld aan de planregels van dit wijzigingsplan. Zo is de realisatie ervan geborgd. Uit de berekening volgt, dat er geen sprake is van bestemmingswinst. Er hoeft dus geen extra investering gedaan te worden in de landschappelijke kwaliteit.

3.3.3. Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

De toepassing van de Handreiking is gekoppeld aan het beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Inrichtingsmaatregelen moeten hieraan voldoen. Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied d.d. oktober 2016 is van toepassing op de architectuur van (nieuwe) gebouwen en de inrichting van het erf. Voor wat betreft de gebiedsindeling behoort de locatie tot het kampenlandschap met oude akkers. Beeld dragers in dit gebied zijn onder andere een variërende verkaveling van de percelen, verspreid gelegen erven, oude nederzettingen (dorpen en gehuchten) en een variatie aan landschapselementen. Dit is in meer of mindere mate in of rondom het plangebied herkenbaar aanwezig.

Eén van de uitgangspunten wat betreft de gewenste uitstraling van het landschap is dat aandacht uitgaat naar het herstellen danwel versterken van het kleinschalige kampenlandschap. Er moet minimaal sprake zijn van de aanwezigheid van erfbeplanting op alle erfgrenzen die aan het omringende landschap gelegen zijn. Er dient altijd sprake te zijn van hoog opgaande landschapselementen. Een groene uitstraling van het gehele erf dient de doelstelling te zijn.

In het voorgaande is al aangegeven dat er sprake is van een groene uitstraling van het gehele erf, met hagen rondom de percelen en een volgroeide boomgaard op het achterterrein. Ook zijn de woning en het bijgebouw (de voormalige drukkerij) omgeven door groen/bomen.



Afbeelding 10. De groene uitstraling van het erf

3.3.4. Woningbouwbeleid

Dit plan heeft geen gevolgen voor de woningbouwprogrammering omdat geen nieuwe woning wordt toegevoegd.

4. UITVOERINGSASPECTEN

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

4.1 M.e.r.-beoordeling

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

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

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt onder andere dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Gevoelig gebied

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

4.2 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Door Aelmans is in november 2023 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Dit leidt tot de volgende conclusies:

- Op de locatie is een kleinschalige drukkerij gevestigd geweest, vanaf 1990 in de voormalige varkensstal. De activiteiten zijn omstreeks 2018 beëindigd. Tot 1994 is het bedrijfs-(poets)water en huishoudelijk afvalwater geloosd op de gemeentelijke riolering.
- Ter plaatse van de beerput is de ondergrond en het grondwater verdacht voor een verontreiniging met (vluchtige) minerale olie (component van de gebruikte inkt) en vluchtige koolwaterstoffen (VOCI). Aangenomen wordt dat, mede gelet op de kleinschaligheid van de activiteit, onder de vloer en rondom de bebouwing de locatie onverdacht is voor deze componenten. Wel is de bebouwing gedekt met golfplaten, welke asbesthoudend zullen zijn. Aan beide zijdes is sprake van een onverharde regendrupzone.
- Voor het vaststellen van de eindsituatie van de drukkerij wordt geadviseerd om ter plaatse van de beerput een bodemonderzoek uit te voeren. Het onderzoek kan worden uitgevoerd conform de strategie plaatselijk verdacht (VEP) uit de NEN 5740.
- Op de gehele planlocatie is sprake van meerdere onverharde drupzones van (vermoedelijk) asbesthoudende daken. Aangezien er vooralsnog geen sloopactiviteiten zijn voorzien wordt een onderzoek ter plaatse van de onverharde regendrupzones vooralsnog weinig zinvol geacht. Mochten er in de toekomst wel sloopwerkzaamheden zijn voorzien ter plaatse van de asbesthoudende bebouwing dan dient voor de sloop vastgesteld te worden of deze regendrupzones verontreinigd zijn met asbest.
- Tijdens het veldbezoek zijn geen boringen geplaatst in de gezamenlijke, met grind verharde, oprit. Mogelijk is deze voorzien van een puin-/puinhoudende funderingslaag. Voor het overige zijn voor het resterend terrein geen aanwijzingen gevonden welke zouden kunnen duiden op een bodemverontreiniging en kan dit terrein vooralsnog als onverdacht worden beschouwd. Voor de beoogde bestemmingswijziging, waarbij het feitelijke gebruik niet wijzigt en er geen sloopactiviteiten zijn voorzien, wordt een onderzoek ter plaatse van het resterend terrein niet noodzakelijk geacht (e.e.a. in lijn met artikel 4.2, lid b van de Nota bodembeheer van de gemeente Gemert-Bakel (vrijstelling voor een bodemonderzoek), hoewel dit formeel betrekking heeft op een omgevingsvergunning bouwen).

Het eindsituatie-bodemonderzoek ter plaatse van de beerput is uitgevoerd in maart 2024. De rapportage is toegevoegd aan de bijlagen. Uit het onderzoek volgt dat de meest verdachte bodemlaag en het freatisch grondwater niet verontreinigd zijn met één van de componenten waarop is onderzocht (alle gehalten onder de detectielimiet). Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de aanwezigheid van de bezinkput/septic tank niet heeft geleid tot een verontreiniging welke gerelateerd kan worden aan de voormalige bedrijfsactiviteiten.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Milieuzonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In dit geval wordt geen milieugevoelige functie (zoals een woning) toegevoegd.

Op ruim 125 meter ten zuidwesten van de planlocatie, aan de Pandelaar, is een handelsbedrijf gelegen. Dit is een bedrijf in milieucategorie 2. Er moet hier een richtafstand van 30 meter aangehouden worden, waaraan dus wordt voldaan. Op korte afstand van de planlocatie is het Boerenbondsmuseum gelegen. Deze inrichting kan volgens de richtlijn 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG gecategoriseerd worden als een bedrijf in milieucategorie 1. Hier geldt een richtafstand van 10 meter, hieraan wordt voldaan. Van de tuinbouwactiviteiten even ten noorden aan de Pandelaar (als nevenactiviteit van het aanwezige recreatiebedrijf) moet een afstand van 30 meter aangehouden worden. Hieraan wordt ruim voldaan.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft de milieuzonering. De functies zitten elkaar niet in de weg. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Geluidhinder

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen.

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

Ook wegverkeerslawaai is niet aan de orde, omdat geen geluidgevoelige objecten worden toegevoegd. De bestaande bedrijfswoning is al een geluidgevoelig object.

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

4.5 Geurhinder

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

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

Er wordt geen geurgevoelig object toegevoegd. De bestaande bedrijfswoning is al een geurgevoelig object. In de directe omgeving zijn geen actieve veehouderijen gelegen. Een toets van de voorgrondbelasting hoeft niet plaats te vinden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient vastgesteld te worden of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, conform de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld d.d. 6 februari 2014. De gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed/voldoende wordt geclassificeerd. Voor extensiveringsgebied/verwevingsgebied geldt een norm van 0-13 ouE/m³ (goed) of 14-20 ouE/m³ (voldoende). Op basis van de actuele kaart van de Omgevingsdienst voor de achtergrondbelasting geldt ter plaatse een waarde van maximaal 3 ouE/m³. Er is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat op het gebied van geur.



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

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

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van de planlocatie blijft onveranderd. Ook nu zijn er twee inritten, één ten behoeve van Pandelaar 93 en één ten behoeve van Pandelaar 95. Beide woningen hebben en houden een eigen inrit. Verkeerskundig vinden er dus geen veranderingen plaats.

Parkeren

De Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld op 1 juni 2017, is het toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Bezoekersparkeerplaatsen moeten daarbij openbaar toegankelijk zijn en blijven. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld die de aanleg van voldoende parkeerplaatsen binnen de daarvoor gestelde termijn (2 jaar) borgt.

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

- centrum;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied

Het plangebied wordt geschaard onder 'buitengebied'. Per saldo is er geen extra parkeerbehoefte, omdat in de huidige situatie al sprake is van een parkeerbehoefte, als gevolg van de bedrijfsbestemming met bedrijfswoning. De norm voor een vrijstaande koopwoning is 2,4 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 het bezoekersaandeel is. Bij afronding resteren dus 2 parkeerplaatsen die geborgd moeten zijn voor Pandelaar 93.

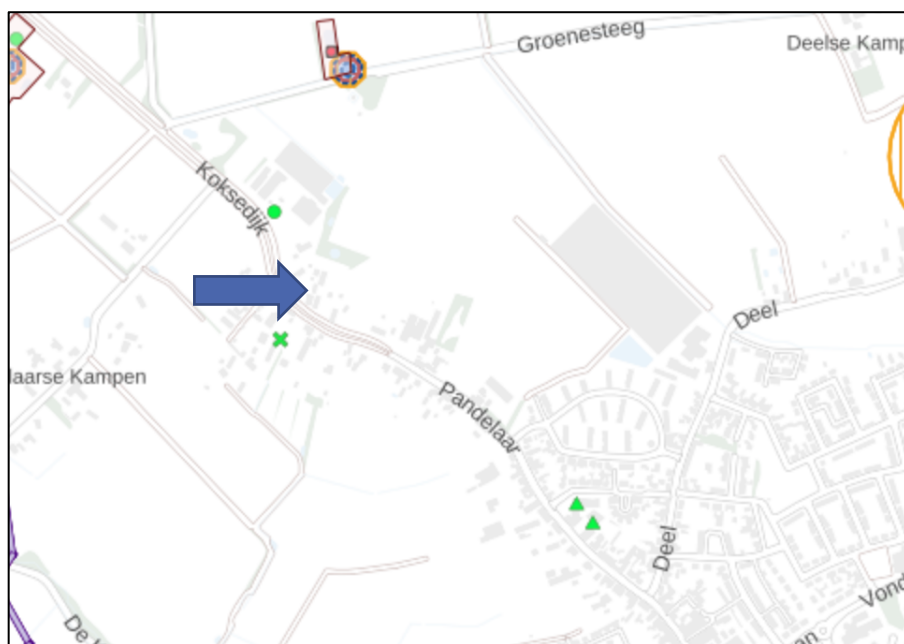
Voor Pandelaar 95 en 95a geldt een norm van 2,2 parkeerplaatsen per (halfvrijstaande) woning. Afgerond betekent dit dat 4 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Die zijn er.

Op het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1 zijn de parkeerplekken aangegeven. Middels een voorwaardelijke verplichting is in de planregels geborgd dat de ontwikkeling blijft voldoen aan het parkeerbeleid.

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

4.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. In de omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen gasleidingen, hoogspanningsleidingen of routes van gevaarlijke transporten. Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of door buisleidingen is ook niet aan de orde.



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

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

4.8 Ecologie

Gebiedsbescherming

In de directe nabijheid van de onderzoekslocatie zijn geen natuurgebieden gelegen die als Natura 2000 gebied zijn aangewezen. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied is circa 13,5 km zuidoostelijk gelegen (De Bult, onderdeel van Deurnsche Peel & Mariapeel). Wat betreft stikstofdepositie verbetert de situatie als gevolg van het plan. Immers: een bedrijfsbestemming komt te vervallen, zodat er geen sprake meer is van bedrijfsverkeer naar deze locatie. Er resteert enkel personenverkeer naar de woning, hetgeen nu ook al plaatsvindt naar de bedrijfswoning. Als gevolg van het plan worden geen bouwactiviteiten verricht, het betreft enkel een wijziging van de bestemming en het verleggen van de grens tussen bestemmingsvlakken. Een nadere berekening is derhalve niet nodig.

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

Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient bepaald te worden of er een kans is op het verstoren van beschermde soorten dieren en planten, uit oogpunt van de Wet natuurbescherming. In onderhavig geval is sprake van een wijziging van de bestemming en het verleggen van de grenzen van de bestemmingsvlakken. Daadwerkelijk fysiek vinden er geen ingrepen plaats, er wordt niets gesloopt of gebouwd. Derhalve kan een nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten achterwege blijven.

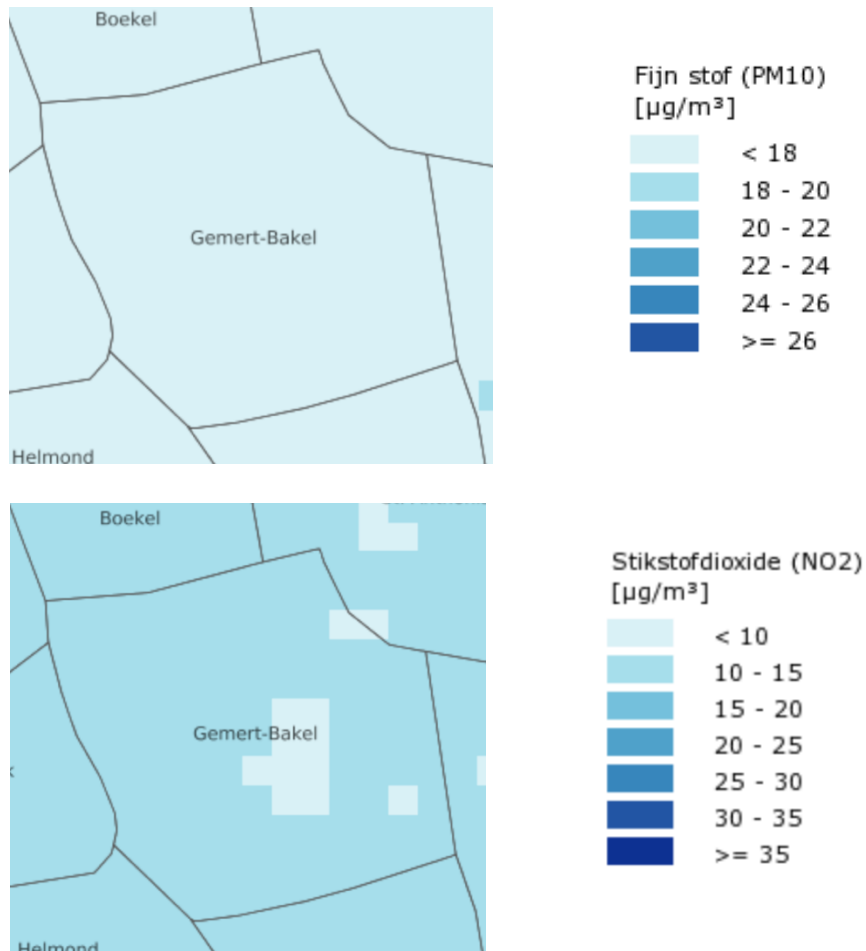
Het initiatief is uitvoerbaar voor wat betreft ecologie. Dit aspect staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.9 Luchtkwaliteit

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

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd. Op grond van dit plan worden in totaliteit geen nieuwe woningen gerealiseerd. Bovendien betreft het de omzetting van een bedrijf naar een woning, hetgeen eerder een verbetering van de luchtkwaliteit met zich meebrengt. Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

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



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

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

4.10 Archeologie

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



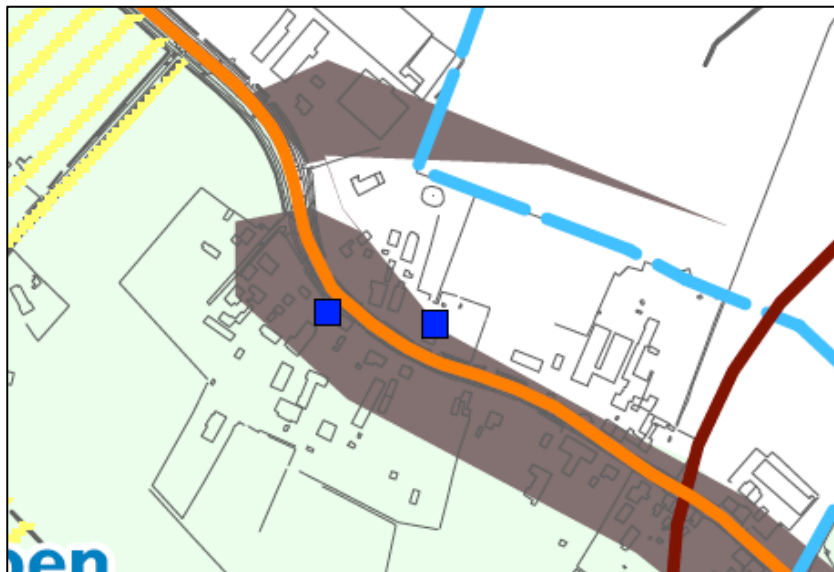
Afbeelding 14. Fragment archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel 2016 (geel = lage archeologische verwachting)

Voor een strook geldt een hoge archeologische verwachting. Dit heeft te maken met de oude ligging van de Pandelaar. Op deze strook rust ook een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'. Aangezien onderhavig wijzigingsplan geen verstoring van de ondergrond met zich meebrengt, is nader archeologisch onderzoek vanwege deze strook niet nodig. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 blijft wel rusten op deze strook, zodat ingrepen in de toekomst (boven 500 m2) niet mogelijk zijn zonder voorafgaand archeologisch onderzoek.

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

4.11 Cultuurhistorie

Op de gemeentelijke Erfgoedkaart is aangegeven dat het gaat om een al in 1840 bebouwd zone (voor wat betreft de woningen). De Pandelaar wordt als infrastructuur van hoge waarde gekwalificeerd. Tevens is de Pandelaar aangeduid als karakteristiek gehucht. Deze omschreven cultuurhistorische waarden worden met dit plan niet aangetast. Het ensemble van de bebouwing blijft onveranderd, en het plan heeft een invloed op de karakteristieke waarde van de Pandelaar. Het feitelijk gebruik blijft ongewijzigd, het betreft een administratieve wijziging.



Afbeelding 15. Uitsnede Erfgoedkaart. Het bruine vlak duidt op bebouwing anno 1840, de oranje lijn betekent: infrastructuur van hoge waarde. De blauwe lijn is de begrenzing van het karakteristiek gehucht Pandelaar.

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

Onderhavig plan is niet gericht op het bouwen van nieuwe bouwwerken. De dubbelbestemming blijft gehandhaafd, zodat bescherming van de beschreven waarden in de toekomst geborgd is.

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

4.12 Water

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

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

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

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

Berging hemelwater

In de huidige situatie wordt het hemelwater dat op het dakvlak en de verharding valt reeds vastgehouden op de locatie zelf. Een deel wordt geleid naar regentonnen voor hergebruik, het overige deel valt op de grond en infiltreert ter plaatse. Er is in het verleden geen enkel probleem opgetreden wat betreft de waterhuishouding op deze locatie, zodat kan worden aangenomen dat de infiltratiewaarde van de ondergrond goed is. Er wordt geen bebouwing of verharding toegevoegd als gevolg van onderhavig wijzigingsplan.

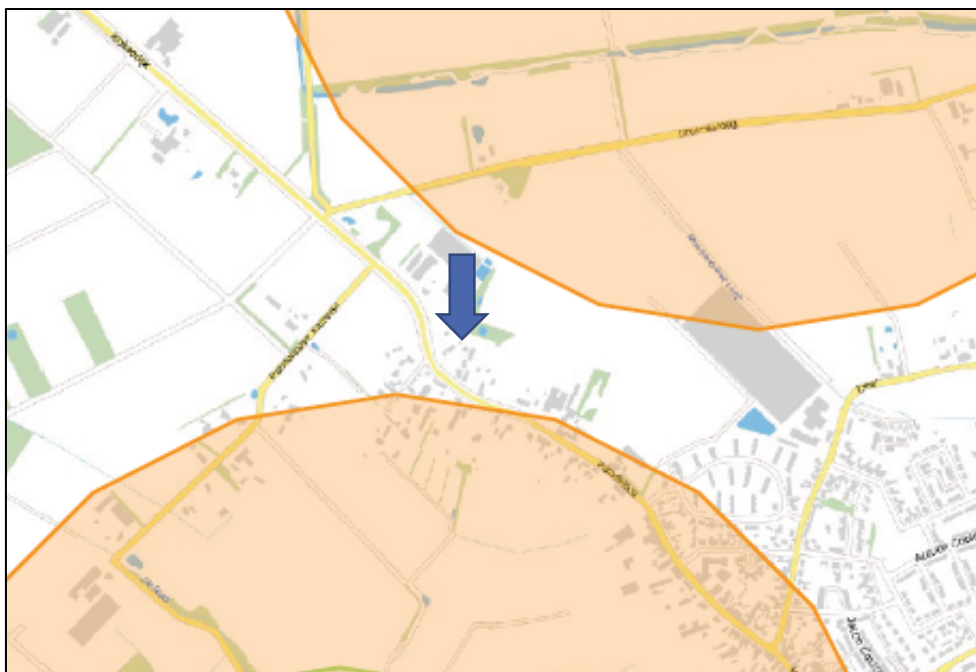
In de planregels wordt middels een voorwaardelijke verplichting geborgd dat bijvend wordt voldaan aan het beleid ten aanzien van de waterhuishouding.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering.

4.13 Gezondheid

Voor de toetsing van endotoxine is de ligging ten opzichte van geitenhouderijen, pluimveehouderijen en varkenshouderijen relevant. De planlocatie is niet gelegen binnen zodanig afstand van deze bedrijven, dat een aanvullende motivering op het gebied van gezondheid nodig is. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Afbeelding 16. Kaart behorend bij het endotoxinekader. In oranje de cirkel van 1 km rond pluimveehouderijen.

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

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen weergegeven:

- Enkelbestemming 'Wonen'

- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming 'Waarde-Oude Akker'
- Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – beperkingen veehouderij'
- Aanduiding 'tuin', waarbinnen geen bebouwing is toegestaan teneinde de ruimte tussen Pandelaar 91 en 93 onbebouwd te houden.

5.3 Toelichting op de regels

De standaard planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 worden ook van toepassing verklaard op dit wijzigingsplan.

- Hoofdstuk 1 : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze wet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van een of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Onderhavig wijzigingsplan maakt niet de bouw van meer hoofdgebouwen mogelijk, er wordt geen woning toegevoegd en conform artikel 6.1.2. Bro is er dus geen sprake van een bouwplan. Een anterieure overeenkomst is derhalve om die reden niet nodig, maar wel wordt een overeenkomst gesloten om de landschappelijke inpassing privaatrechtelijk te borgen. Ook wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Gemert-Bakel hecht er waarde aan dat in een vroegtijdig stadium de bewoners van de omgeving ingelicht worden over op handen zijnde plannen. Daarvoor zijn 'Spelregels voor een zorgvuldige omgevingsdialoog' opgesteld. De initiatiefnemer heeft zijn directe burens ingelicht over het beoogde plan. Hun percelen worden ook betrokken in dit wijzigingsplan in verband met de bestaande plansystematiek. Er zijn geen opmerkingen kenbaar gemaakt.

6.3 Wettelijk vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerp wijzigingsplan is voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

6.4 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp van het wijzigingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken.

Bijlagen:

1. Landschappelijk inpassingsplan d.d. juli 2023
2. Historisch bodemonderzoek, Aelmans, november 2023
3. Eindsituatie onderzoek septictank, Aelmans, maart 2024