

Bestemmingsplan Stedelijke Gebieden Gemert-Bakel, herziening Pandelaar 4 Gemert

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



VASTGESTELD

Gemeente Gemert-Bakel

mei 2017

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	p.3
1.1	Aanleiding	
1.2	Ligging plangebied	
1.3	Geldend bestemmingsplan	
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	
2.	Het plan	p.4
2.1	Huidige situatie	
2.2	Planbeschrijving	
3.	Haalbaarheid van het plan	p.7
3.1	Rijksbeleid	
3.2	Provinciaal beleid - Verordening Ruimte Noord-Brabant	
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	
3.4	Gemeentelijk beleid	
3.5	Milieuaspecten	
3.6	Economische uitvoerbaarheid	
4.	Wijze van bestemmen	p.20
5.	Procedure	p.21
5.1	Zienswijzen	
5.2	Overleg	
5.3	Vaststelling	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het eigendom verworven van het perceel Pandelaar 4 in Gemert. Het betreft de voormalige horecagelegenheid 't Keske. De bebouwing bestaat uit een woonhuis/café (nu in gebruik als tijdelijke kunstgalerie) en een aangrenzende horecazaal.

1.2 Ligging plangebied

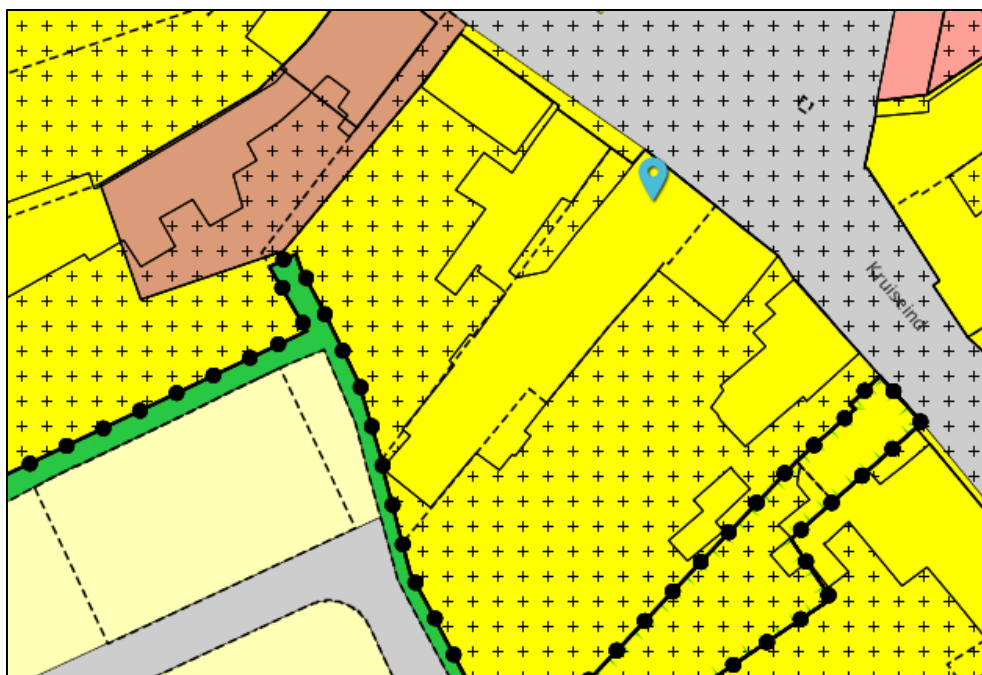
De locatie is gelegen aan een uitvals- en toegangsweg naar het centrum van Gemert, op de kruising met het Kruiseind en de Deel. Grenzend aan de achterzijde van het perceel wordt het nieuwbouwplan De Bloemerde gerealiseerd.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie is het bestemmingsplan "Stedelijke gebieden, april 2013". De bestemming is Wonen, met een functieaanduiding horeca. Binnen de bestemming is 1 woning toegestaan en daaraan ondergeschikte horeca, voor zover vergund ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan.



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en de toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk komen vervolgens in hoofdstuk 2 de bestaande situatie en de planbeschrijving aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het (relevante) beleid van de rijksoverheid, de provincie en de gemeente, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het vijfde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de planprocedure.

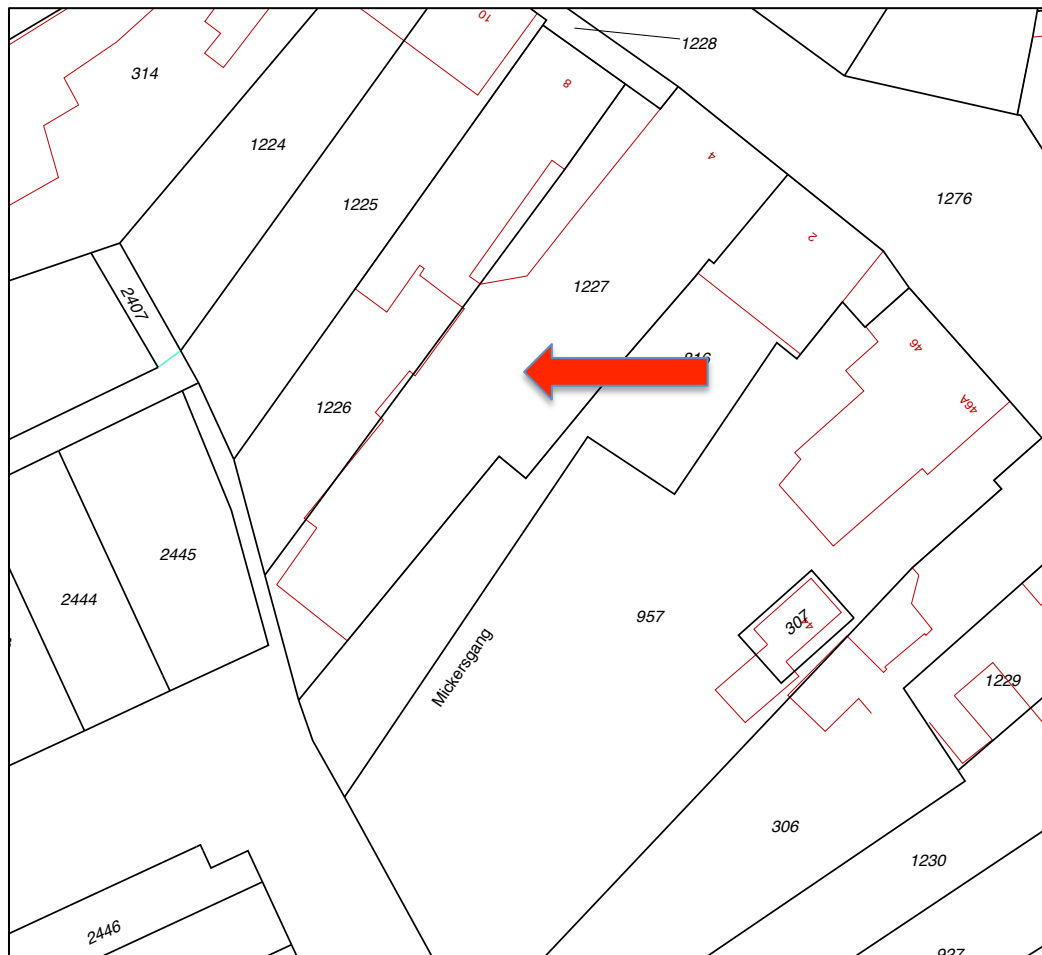
2. HET PLAN

2.1 Huidige situatie

De voorzijde van het perceel is een gesloten gevel, waarop het voormalig cafégedeelte staat. Het gebouw voegt zich met één laag en kap naar de omgeving, op de verdieping is een woonhuis aanwezig dat voorheen bij het café hoorde. Heden ten dage wordt het pand gebruikt als tijdelijke kunstgalerie. Naast het pand is een inrit gelegen.



Hieronder is het kadastraal perceel aangegeven, het betreft gemeente Gemert, sectie N, nummer 1227. Te zien is dat de percelen gelegen aan het Kruiseind en de Pandelaar smal zijn en diepe achtertuinen hebben. Die diepe, smalle verkaveling is een belangrijke karakteristiek van het gebied. In de achtertuinen is de nodige bebouwing aanwezig, zo ook op het perceel Pandelaar 4. Het betreft de voormalige horecazaal / discotheek.



Afbeelding 3. Kadastrale kaart perceel en omgeving

Kenmerkend voor dit gebied zijn de paden (de 'gengskes') die vanaf Kruiseind en Pandelaar in oostelijke richting het achterliggende gebied ontsluiten. Die paden liggen veelal op private grond, maar zijn openbaar toegankelijk. In de buurt van het plangebied gold dat bijvoorbeeld voor de Mickersgang, die anno mei 2016 evenwel afgesloten is. Hoewel het perceel vanwege de huidige inrichting optisch gezien lijkt te grenzen aan de Mickersgang is dat toch niet het geval door de hoeken in het perceel. Hiernaast een foto van de achterzijde, met rechts de Mickersgang.



2.2 Planbeschrijving

De horecafunctie op het perceel is in onbruik geraakt en heeft ook geen toekomst meer. De horeca is - ook beleidsmatig- geconcentreerd in het centrum van Gemert; het is derhalve ook logischer om aan een dergelijk horecapand een andere invulling te geven. Vandaar dat de huidige eigenaar van het perceel ervoor kiest deze plek te herstructureren met een stukje inbreiding ten behoeve van woningbouw.

Het voormalig cafépand wordt herbouwd tot 2 woningen, met een oriëntatie op de Pandelaar. Het behoudt in zijn vorm de aansluiting bij het gesloten lint.

Achter de nieuwe woningen wordt de horecazaal afgebroken en vervangen door twee nieuwe woningen, die optimaal aansluiten op de diepte van de verkaveling. Door deze woningen in de lengte, haaks op de twee woningen aan de voorzijde te projecten, krijgt het geheel de sfeer van een schuur die bij de woning hoort, passend bij de informele achterwereld in deze zone.



Afbeelding 5. Stedenbouwkundig plan

Er zijn 5 parkeerplaatsen op het terrein aangebracht ten behoeve van de woningen. De buitenbergingen staan in het hart van de nieuwe woningen. Het perceel wordt omzoomd met een groene erfafscheiding.

Met de privacy en het woongenot van de burens is optimaal rekening gehouden. Zo zijn de woningen in het achtergebied bewust los van Pandelaar 8 geprojecteerd; een vooruitgang voor het aanzicht van dit pand aangezien de huidige bebouwing op de erfgrans staat. De ontsluiting van de nieuwe woningen is in lijn met de ontsluiting vanuit de Pandelaar. Het uitzicht van de bewoners van Pandelaar 8 vanuit hun aanbouw wordt ook verbeterd. Nu kijken de bewoners uit op een stenen wand van de voormalige zaal (zie foto). Dit uitzicht wordt vervangen door een pleintje, waardoor het uitzicht vrijer en ruimtelijker wordt. Door



toepassing van een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van maximaal 8 meter voor de achterste woningen blijft de schaduw op het perceel van nr. 8 beperkt.

Beeldkwaliteit

De woningen in de tweede lijn zijn in korrelgrootte, goot- en dakhoogte en beeldkwaliteit ondergeschikt. Daarmee worden bescheiden woningen gerealiseerd in schuurachtige vormgeving;

3. HAALBAARHEID

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte stelt dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Deze nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen met een optimale invulling in relatie tot de beschikbare ruimte en aanwezige kwaliteiten.

Volkshuisvesting

Op nationaal niveau is de Nota "Mensen, Wensen, Wonen" vigerend. Deze nota stelt dat meer sprake moet zijn van maatwerk in steden en dorpen. Groene woonwensen verdienen daarbij meer ruimte te krijgen.

Water

Het Rijk streeft met de Vierde Nota Waterhuishouding naar afstemming en integratie van het waterbeheer in het landelijk en stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen moeten komen tot een gemeenschappelijke visie op het waterbeheer in het onbebouwde en bebouwde gebied. Met de nota 'Anders omgaan met water' streeft het Rijk naast integratie naar andere waterstrategieën vanuit het oogpunt van veiligheid en wateroverlast. Bij planvormingen dient een integrale afweging te worden gemaakt, waarbij water nadrukkelijk de aandacht krijgt.

Het rijksbeleid verzet zich niet tegen deze ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 heeft de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. In het document vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie en stelt het heldere kaders voor het toelaten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In de structuurvisie worden ruimtelijke keuzes gemaakt op actuele ontwikkelingen en trends zoals:

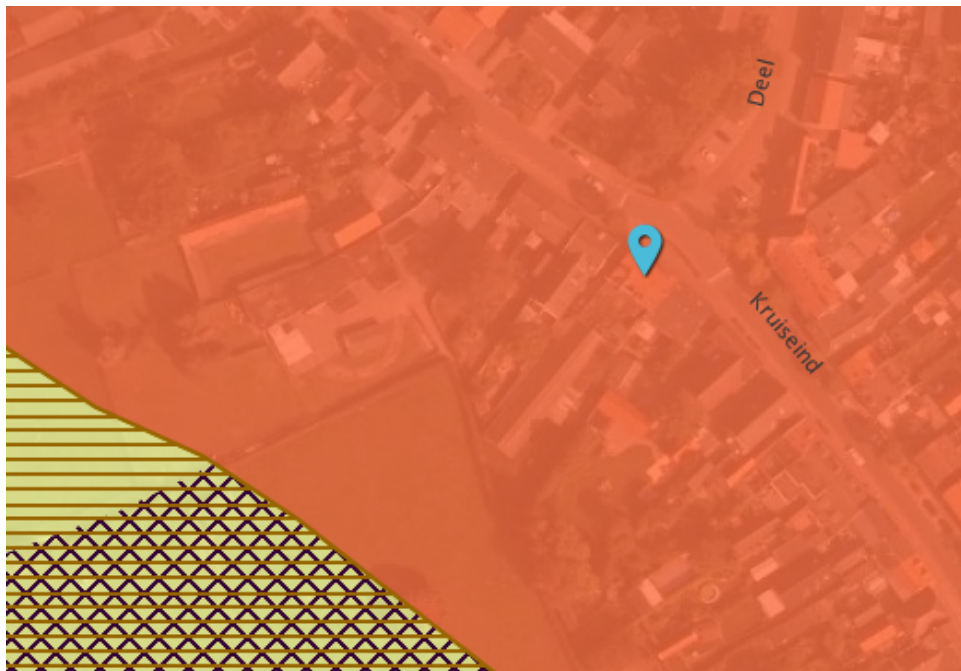
- de afname van de bevolkingsgroei;
- de veranderingen in het landelijke gebied;
- de druk op de ruimtelijke kwaliteit;
- toename van de mobiliteit;
- concurrentie tussen economische regio's
- het veranderende klimaat;
- de achteruitgang van de biodiversiteit;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;

De structuurvisie bevat ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De kwaliteiten van de provincie zijn hierbij sturend op de ruimtelijke keuzes die de komende jaren gemaakt moeten worden. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van de provincie Noord-Brabant en het streven naar een hoge ruimtelijke kwaliteit. De inhoud van de provinciale structuurvisie is doorvertaald naar de Verordening Ruimte.

3.2.2. Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant stelt de provincie, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en projectbesluiten. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Het projectgebied is geheel gelegen in bestaand stedelijk gebied. Binnen deze gebieden is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

De Verordening Ruimte maakt voor wat betreft de stedelijke ontwikkeling onderscheid in bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en agrarisch gebied. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied (oranje kleur op afbeelding 6). Het basisprincipe van de Verordening is dat stedelijke ontwikkelingen alleen daar plaatsvinden. Dat is dus het geval. Verder moet conform artikel 4.3 van de Verordening Ruimte 2014 verantwoord worden dat de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal planningsoverleg over het woningbouwprogramma zijn gemaakt. Dit onderdeel komt onder paragraaf 3.4 in deze toelichting terug.



Afbeelding 6. Uitsnede kaart Verordening Ruimte

Daarnaast moet elk nieuw bestemmingsplan in de toelichting duidelijk maken dat sprake is van een **bevordering van de ruimtelijke kwaliteit**. In onderhavig geval vindt herstructurering plaats van een in onbruik geraakt perceel. De huidige bebouwing is verouderd en ingericht voor een functie die het niet meer zal krijgen. De oude horecazaal geeft aan de achterzijde een verrommeld beeld (zie afbeelding 7) , terwijl juist ook de achterzijde in kwalitatief opzicht waarde heeft doordat het gericht is naar openbaar (gebruikt) achtergebied. Door de toevoeging van de twee woningen in een eigentijdse schuurvorm en een opwaardering van het groen krijgt het perceel aan alle zijden een kwaliteitsimpuls en wordt aan de achterzijde ook de sfeer van de 'gengskes' verder benadrukt.



Afbeelding 7. Huidige beeld aan de achterzijde.

Het actuele provinciaal beleid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking. De stappen op deze ladder borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. Trede 1 van de ladder bepaalt dat moet worden gezien of de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. In paragraaf 3.4.2. is aangetoond dat dit zo is. Daarmee is trede 2 aan de orde: kan de vraag binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen, bijvoorbeeld door herstructurering van bestaande terreinen of transformatie van bestaande gebouwen? Dat is hier het geval. Het plan valt reeds binnen bestaand stedelijk gebied en er is sprake van een herstructurering door amovering van verouderde gebouwen.

Hiermee is de ontwikkeling voldoende gemotiveerd conform de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk Beleid

3.4.1. Structuurvisie + Gemert-Bakel 2010-2020

Op 29 juni 2011 is de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 'Duurzaam verbinden' vastgesteld. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de structuurvisie. Samenwerking omvat de samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. De stedelijke invloed is van belang, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Ten aanzien van concentratie is het idee dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Met betrekking tot het thema wonen wordt als taak geformuleerd om de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op de maatschappelijke ontwikkelingen en woningbouwontwikkelingen.

3.4.2. Regionaal Woningbouwprogramma 2012-2024

Het regionaal woningbouwprogramma is door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgesteld op 29 oktober 2009 en later geactualiseerd. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal woningbouwprogramma zijn voor het landelijk 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 (2014) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2014-2024 neer op de toevoeging van 1230 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40% van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te willen bouwen.

Actuele gegevens woningbouw

In maart 2015 is in een rapport van de gemeente in opdracht van SRE nader ingezoomd op de actuele woonbehoefte in Gemert-Bakel. Volgens de provinciale prognose zal in Gemert-Bakel de woningbehoefte toenemen tot 13.325 in 2030, met name als gevolg van een veranderde samenstelling van de huishoudens (meer kleine huishoudens). Na confrontatie van vraag en aanbod blijkt een tekort van 530 koopwoningen en wat betreft prijsklasse (koop en huur) blijkt een tekort van 1.240 middeldure woningen. Onderhavig plan voorziet in deze behoefte.

De uitkomsten van het onderzoek zijn mede input geweest voor het opstellen van de Regionale Agenda Wonen van december 2015. Hierin wordt geconstateerd dat in alle subregio's het gat tussen de werkelijke groei van de woningvoorraad en de benodigde groei op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose behoorlijk groot blijft. Van de in Gemert-Bakel benodigde capaciteit (1.230 woningen + 160 sloop = 1.390 woningen) zijn 875 woningen in plannen opgenomen, waarvan 360 harde plancapaciteit betreft. Er ligt dus nog een behoorlijke kwantitatieve opgave en daar geeft onderhavig plan invulling aan.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend gemeentelijk beleidskader.

3.5 Milieu-aspecten

3.5.1 Bodem

Door Archimil is medio mei 2016 bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het bureau-onderzoek blijkt dat het onderzoeksterrein voor zover bekend niet is opgehoogd met bodemvreemde materialen zoals puin, sintels of gebroken asfalt. Op de onderzoekslocatie hebben voor zover bekend geen olietanks in of op de bodem gelegen. Er zijn geen gegevens bekend omtrent eventuele activiteiten of calamiteiten op de onderzoekslocatie welke geleid kunnen hebben tot een bodemverontreiniging. Vooralsnog is derhalve uitgegaan van een niet verdachte locatie. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de strategie ONV uit NEN 5740.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0,08-1,18 m-mv) licht verontreinigd is met minerale olie en PAK's. De grond uit de onderlaag (0,6-2,1 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De hypothese niet-verdachte locatie kan voor de ondergrond en het grondwater worden aangenomen en dient voor de bovengrond te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merkt het onderzoeksbureau op het vooralsnog niet raadzaam te achten om zonder aanvullend onderzoek of verdere afspraken omtrent de aangetroffen verontreiniging met PAK's over te gaan tot de uitvoering van de herontwikkeling van de onderzochte locatie. Echter is het onwaarschijnlijk, op basis van huidig bekende gegevens, dat de mogelijk uit te voeren sanering een herbestemming in de weg staat.

Gelet op de aangetroffen concentratie aan barium in het grondwater is het uitvoeren van een nader onderzoek naar de herkomst volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering niet noodzakelijk. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal

worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

De doorlatendheid is vastgesteld op circa 1,24 m/dag. Op basis hiervan is de bodem in principe geschikt voor het toepassen van een boven- en/of ondergrondse infiltratievoorziening.

Op dit punt zijn voor het bestemmingsplan derhalve geen belemmeringen.

3.5.2. 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.

Gemeentelijk Watertakenplan

Gemert-Bakel streeft een integrale aanpak van waterbeheer na; water en riolering kunnen niet meer los worden gezien van elkaar. De planvormen 'Gemeentelijk Waterplan' en 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan' zijn daarom in één document verwerkt onder de titel Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP). In dit GWTP staat het beleid voor de periode 2013 tot en met 2016. Het beschrijft de gemeentelijke taken op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater.

Belangrijk punt uit het watertakenplan voor dit plan is dat bij nieuwbouwwijken of de herinrichting van een woonwijk de verplichting tot verwerking van regenwater op particulier terrein afhankelijk wordt gesteld van het waterhuishoudings- en rioleringsplan voor die wijk. In het openbaar gebied wordt meestal een systeem aangelegd dat uitgaat van verwerking van regenwater op openbaar terrein. Uitgangspunt voor het plan is hydrologisch neutraal ontwikkelen.

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

Op dit moment is nagenoeg het gehele perceel bebouwd. Al het hemelwater van dakvlakken en verharding wordt nu afgevoerd naar het hemelwaterriool. In de nieuwe situatie is sprake van 227 m² verharding (incl. parkeren). Het dakoppervlak van de woningen en bergingen bedraagt 255 m².

Er zijn geen aanwijzingen dat de infiltratiewaarde van de ondergrond in deze omgeving problematisch is ten opzichte van de mogelijkheid tot waterberging. In mei 2016 heeft Archimil een onderzoek gedaan naar de infiltratiewaarde van de ondergrond (zie bijlage). De doorlatendheid is vastgesteld op circa 1,24 m/dag. Op basis hiervan is de bodem in principe geschikt voor het toepassen van een boven- en/of ondergrondse infiltratievoorziening.

De digitale watertoets is doorlopen. Uit de digitale watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is maximaal 2.000 m². Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen.

Bij een totaal verhard oppervlak incl. daken van 482 m² x factor 0,084 m³ (bij een bui T=100) dient 40,5 m³ hemelwater ineens geborgen te kunnen worden. De doorlatendheid is als goed beoordeeld. Als we uitgaan van 0,5 meter maximale diepte voor de infiltratievoorziening, dan is een voorziening van 81 m² nodig (grindkoffer/kratten). De ruimte is derhalve ruimschoots aanwezig om het hemelwater te bergen.

3.5.3. Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

Op de Archeologiekkaart van de gemeente is het terrein aangeduid als categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting. Dit komt omdat nagenoeg het gehele perceel bebouwd is en de bodem daarmee zodanig is verstoord dat vondsten met archeologische waarde niet te verwachten zijn. Er is geen bodemarchief meer aanwezig.

Tijdens het opstellen van de archeologische beleids- en verwachtingenkaart is gekeken naar de bouwactiviteiten in de historische kern. Voor het plangebied is geconcludeerd dat gezien de bestaande bebouwing en de bodemingrepen die daarmee gepaard gingen de eventuele archeologische resten zodanig zijn aangetast dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk meer is. In gebieden of terreinen waar geen bodemarchief meer aanwezig is het bodemprofiel als gevolg van saneringen, ontgroningen, onderkelderingen en zware funderingen zodanig verstoord, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden. De aantasting maakt dat het gebied vrijgesteld wordt van onderzoek of bescherming. Ook de zones die reeds archeologisch zijn onderzocht en waarbij geen archeologische resten worden verwacht dan wel zijn aangetroffen, kunnen tot deze klasse worden gerekend. Mochten er echter tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit conform de Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder, gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel.

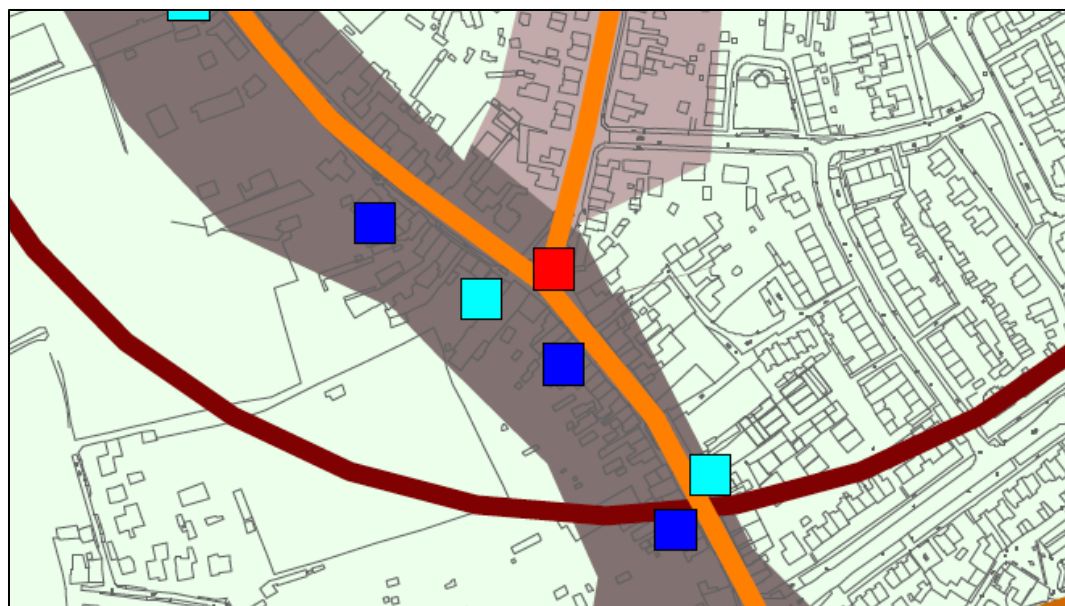


Afbeelding 8. Uitsnede Archeologiekaart gemeente Gemert-Bakel

Cultuurhistorie

Op de **Erfgoedkaart Gemert-Bakel** is alle beschikbare informatie over landschappelijke kwaliteiten en waarden en te waarderen bebouwing en historische infrastructuur verzameld. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om historisch landschap en gebouwde cultuurhistorie een plaats te geven in het ruimtelijk beleid. Door de kaarten als instrument in te zetten bij de ontwikkeling van gebiedsvisies en bij het welstandsbeleid, wordt cultuurhistorie een integraal onderdeel van het beleid. Daarbij gaat het niet alleen om het behoud van en het versterken van cultuurhistorische elementen en structuren, maar ook om het gebruiken van het beeld van historisch landschapsgebruik als inspiratie voor de toekomstige inrichting van de gemeente Gemert-Bakel.

Uit onderstaande uitsnede van de Erfgoedkaart (afbeelding 9) blijkt dat de locatie onderdeel uitmaakt van het historisch lint Kruiseind-Pandelaar. Met de donkerbruine kleur is aangegeven welke zones in 1840 reeds bebouwd waren. Tegenover het perceel staat een Rijksmonument (rood blokje). Het betreft een van de Gemertse kapelletjes, 'keskes' genaamd (waarnaar de voormalige horecazaak is vernoemd). Pandelaar 6-8 is betiteld als beeldbepalend pand (lichtblauw).



Afbeelding 9. Uitsnede Erfgoedkaart Historische bebouwing



Uit **historische beschrijvingen** van de Heemkundekring (bron: website) blijkt ook de historische waarde van de omgeving. Zo markeerde het kèske aan het Kruiseind, een klein kapelletje met heiligenbeelden erin verwerkt, rond 1700 het einde van een langgerekte dorpsstraat van Gemert met een nagenoeg aaneengesloten bebouwingslint. Bij 't kèske aan het Kruiseind splitst de straat zich in een uitvalsweg naar Erp (Pandelaar) en een uitvalsweg naar Boekel (Deel). Het huidige kèske is een herbouwde versie en dateert van 1911.

Ook de eerdergenoemde 'gèngskes' komen in de historische beschrijvingen voor. De elkaar belendende percelen aan de Gemertse straat hadden doorgaans dezelfde diepte. Via 'gangen' loodrecht op de hoofdstraat, die meestal een beginpunt hadden bij de wat grotere 'fabrikeurs', was de gezamenlijke achterpad bereikbaar die vrijwel elk perceel een eigen achterom gaf. Niet zelden liepen de 'gangen' door over de achter de percelen gelegen akkers of weilanden en vormden op die manier snelle

binnendoors. Langs de heggen en pallisades van de achtertuinten kon men zo om heel de bebouwde kom van (oud-)Gemert heenlopen. De oude uit de middeleeuwen daterende structuur van gangen en paden in en om de oude dorpskern, is nog heel goed zichtbaar. Door de omstandigheid dat Gemert-dorp alleen naar het oosten is uitgebreid zijn de paden aan de westkant van Gemert zelfs op een aantal plaatsen in hun authentieke vorm bewaard gebleven.

Op de plaats waar Kruiseind overgaat in Pandelaar leidt van oudsher een pad naar het achterland van De Bloemerd en De Ark, dat in de volksmond bekend staat als de Mickersgang. Op de hoek met het Kruiseind woonde een paar generaties achter elkaar de familie Mickers. In 2009 werd besloten tot een officiële tenaamstelling. De Mickersgang -hoewel momenteel afgesloten- komt uit op de padenstructuur die de nieuwbouwwijk De Bloemerd omringt. Daaraan grenst ook de achterzijde van het perceel Pandelaar 4. Dat is op nevenstaande foto te zien, genomen vanaf het pad: links de



nieuwbouwwijk De Bloemerd, rechts het hekwerk dat het pad scheidt van het perceel Pandelaar 4. Een gedeelte van de oude horecazaal is ook nog zichtbaar.

Het **plan** past op meerdere punten binnen deze historische context:

a) De nieuwe bebouwing voegt zich in typologie en korrelgrootte naar het historische bebouwingslint. De vernieuwing van het pand aan de voorzijde draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en beleving van dit deel van Gemert.

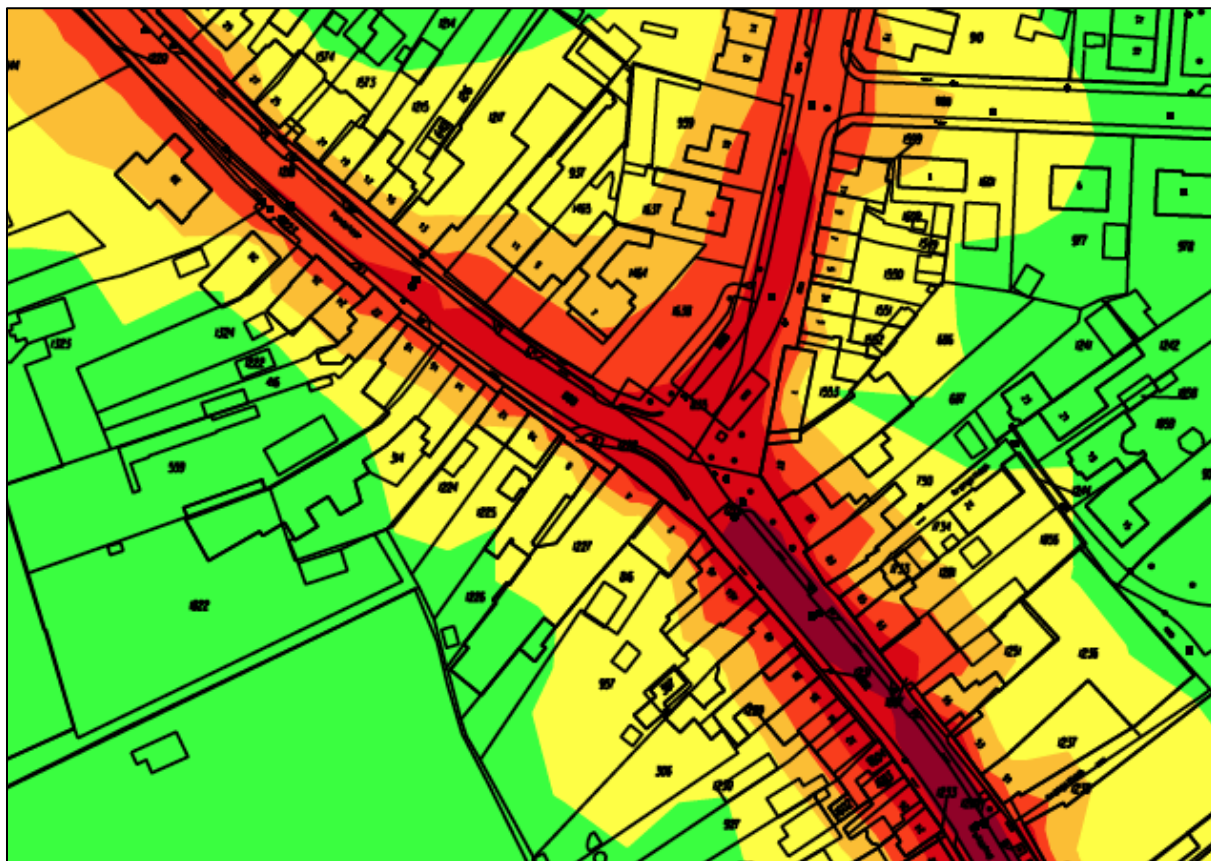
b) Door de huidige bebouwing, die gebouwd is op de perceelsgrens, los te zetten van de bebouwing op Pandelaar 6-8, komt het beeldbepalend pand nog meer tot zijn recht.

c) Aan de achterzijde wordt de padenstructuur versterkt, die op veel plekken met groene hagen wordt omheind. De tuin aan de zuidzijde van de nieuwe woningen zal ook met een groene haag omheind worden. De bebouwing en ontsluiting richten zich op de Pandelaar, zodat de historische sfeer van de informele achterpaden gehandhaafd blijft.

3.5.4. Geluid

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt. Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

In het moederplan "Woongebied Gemert - 2011" is in de bijlagen een waarschuwingskaart met de contouren voor het wegverkeerslawaai op 50 km-wegen opgenomen. Hieronder een uitsnede.



Door Roever Omgevingsadvies is in juni 2016 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie bijlagen). Voor het realiseren van de 4 woningen binnen het plangebied is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer berekend. Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd. Dit geldt voor de gevels van de woningen aan de Pandelaar. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden (59-61 dB). Voor alle overige geveldelen wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of niet gewenst.

3.5.5. Flora en Fauna

Staro Natuur en Buitengebied heeft medio mei 2016 een quick scan natuurwaarden uitgevoerd voor het perceel. De conclusies luiden als volgt:

Het plangebied wordt mogelijk gebruikt als (onderdeel van het) leefgebied door algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren die zijn opgenomen in FFtabel 1. De voorgenomen plannen kunnen tot gevolg hebben dat het leefgebied van deze soorten verdwijnt en dat individuen worden gedood. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Het is zodoende niet nodig mitigerende maatregelen te nemen voor de soorten van FFtabel 1.

Het plangebied vormt voor algemene vogelsoorten marginaal geschikt foerageergebied. Deze soorten

kunnen broedgelegenheid vinden in de bomen en struiken in de omgeving. De voorgenomen werkzaamheden hebben geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van broed- en foerageergebied. Negatieve effecten van broedende vogels kunnen worden voorkomen door eventuele kap of snoei van bomen en/of struiken buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli.

Tijdens het veldbezoek zijn geen huismussen waargenomen in het plangebied en in de directe omgeving daarvan. Het is hierdoor uit te sluiten dat huismussen de panden in het plangebied gebruiken als nestgelegenheid.

De panden in het plangebied bieden geen mogelijkheden voor nestplekken van gierzwaluwen. Het plangebied en de daaraan grenzende omgeving zijn geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Aangezien in de omgeving geschikt foerageergebied aanwezig blijft, is het uit te sluiten dat negatieve effecten zullen ontstaan op het foerageergebied van vleermuizen.

Het winkelpand biedt in theorie mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Verblijfplaatsen van deze dieren zijn jaarrond beschermd. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen of verblijfplaatsen van vleermuizen daadwerkelijk aanwezig zijn in het plangebied. Op basis van de resultaten van het nader onderzoek kan worden bepaald of negatieve effecten optreden en welke vervolgstappen nodig zijn.

Een vervolgonderzoek is uitgevoerd door Els & Linde in juni 2016 (bijlage 6). Om een goed oordeel te kunnen geven is op 21 juni 2016 door een ecooloog van bureau Els & Linde B.V. een bezoek gebracht aan de planlocatie en is onderzocht wat de potentieel aanwezige natuurwaarden zijn.

De bebouwing binnen de planlocatie is nauwkeurig onderzocht op het voorkomen van geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Tijdens het ecologisch onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor het voorkomen van vleermuizen in de bebouwing.

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

Tijdens het onderzoek is gezocht naar vaste verblijfplaatsen van vleermuizen binnen de planlocatie en de directe omgeving. Voor het oriënterend onderzoek is een Pettersson D240X batdetector gebruikt. Tijdens het onderzoek is in de omgeving van de planlocatie één gewone dwergvleermuis en één laatvlieger gehoord. Binnen de planlocatie zijn geen vleermuizen aangetroffen.

Voor het bestemmingsplan zijn er op dit punt geen belemmeringen.

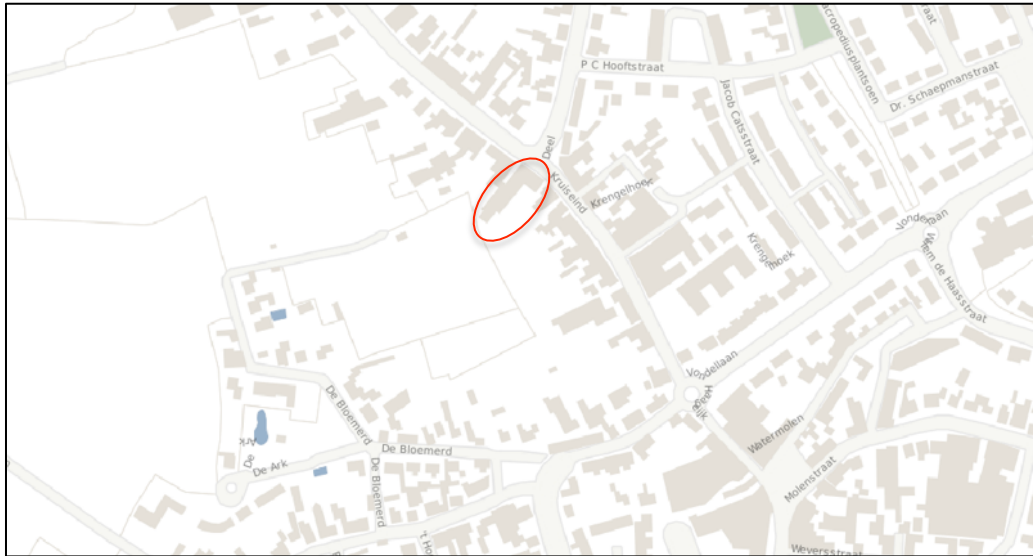
3.5.6. Luchtkwaliteit

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderhavig initiatief maakt de bouw van 3 nieuwe woningen mogelijk (exclusief de bestaande woning bij het voormalig café). Het aantal toe te voegen woningen ligt ver beneden de drempel (1.500 woningen op één ontsluitingsweg). Derhalve hoeft er geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het initiatief ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen, zoals blijkt uit de risicokaart (afbeelding 10). Vanuit het aspect externe veiligheid worden dan ook geen belemmeringen voorzien.

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het initiatief ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen, zoals blijkt uit de risicokaart (afbeelding 10). Vanuit het aspect externe veiligheid worden dan ook geen belemmeringen voorzien.



Afbeelding 10. Uitsnede risicokaart

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.

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 functie 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.

Het plangebied ligt ingesloten in de dorps bebouwing, op korte afstand van het agrarisch gebied, waarin enkele agrarische bedrijven zijn gesitueerd. Het aspect geur komt in de daarvoor bestemde paragraaf aan de orde. Overige bedrijven zijn er in de vorm van een autospuitinrichting aan de Pandelaar 68. Dit bedrijf bevindt zich echter op ruime afstand, te weten ruim 300 meter en heeft daarmee geen invloed op het plangebied. Hiermee kan gesteld worden dat onderhavig initiatief uitvoerbaar is op het gebied van milieuzonering.

3.5.9. Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Er zijn geen kabels, leidingen van openbare infrastructuur of overige belemmeringen aanwezig op het terrein.

3.5.10. Verkeer en parkeren

In de Parkeerbeleidsnota 2013 zijn de uitgangspunten bij de parkeernormen voor nieuwe ontwikkelingen vastgelegd. Voor dit plan geldt het volgende:

Voor alle woningen geldt een parkeernorm van 2,2: 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein en 1,2 in de openbare ruimte. Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost. Voor dit initiatief geldt derhalve een parkeernorm van $4 \times 2,2 = 8,8 = 9$ parkeerplaatsen.

Bij verandering van functie kan gesaldeerd worden, zo stelt het beleid. De oude functie betrof wonen en een horecagelegenheid, zodat de parkeerbehoefte daarvoor al in de omgeving is verdisconteerd. De gemeente heeft hierover het volgende aangegeven: voor het bestaande gebouw mag gesaldeerd worden want daar wijzigt het gebruik. Dat betekent dat voor de voorste 2 woningen de parkeerplaatsen geacht worden al aanwezig te zijn. Voor de achterste 2 woningen geldt de nieuwe parkeernorm van 2,2 pp. Voor deze 2 woningen moeten dus 4,4 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd worden. Daaraan voldoet het plan: er zijn 5 parkeerplaatsen op het terrein meegenomen.

Een eventuele ontsluiting aan de achterzijde van de achterste woning is uitsluitend mogelijk voor fietsers en voetgangers.

3.5.11 Geur

Teneinde een goed woon- en leefklimaat te garanderen, dient de ontwikkeling geen geurhinder te veroorzaken en ook geen geurhinder te ondervinden van bedrijven in de omgeving. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (de tweede soort staat ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaalt in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Achtergrondbelasting

De indicatieve achtergrondbelasting voor het betreffende gebied is maximaal 3 Ou. Dit is ruim lager dan de maximaal toelaatbare waarde conform het beleid van 11 Ou. In het bijgevoegde kaartje (groene kleur) is dit te zien.



Voorgrondbelasting en vaste afstanden

In de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven waarvan de contour van de voorgrondbelasting over de te ontwikkelen locatie loopt.

Aan de Pandelaar 30 ligt een agrarische bedrijf met odeur units en vaste afstanden. De vaste afstand die geldt voor een woning binnen de bebouwde kom is 100 meter. De vaste afstand is groter dan de geurcontour en is daarmee leidend. Omdat er woningen binnen 100 meter van het agrarisch bedrijf liggen is er sprake van een overbelaste situatie. In het kader van de omgekeerde werking mag er dan ook vanuit de stal of het emissiepunt worden gerekend. De afstand van de stal tot de bouwlocatie is 110 meter.

Op dit punt zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

3.5.12 Groen

In het Handboek Ontwerp Openbare Ruimte is een algemene groennorm voor de gemeente Gemert-Bakel opgenomen van 100 m² openbaar groen per woning. Dat wordt in deze situatie niet gehaald. Daar staat tegenover dat bebouwing (de zaal) wordt gesloopt, en deze ruimte wordt deels als tuin ingericht. Dat is een kwaliteitsverbetering die vanaf de openbare ruimte beleefd wordt, te weten vanuit het nieuwe plangebied Bloemerd, vanaf de Kopperegang en de (inmiddels afgesloten) Mickersgang.

De erfscheiding wordt vormgegeven middels een groene haag, zodat de beleefbaarheid van deze cultuurhistorische omgeving een impuls krijgt. Meer concreet:

- o De erfgrans tussen de parkeerkoffer en Pandelaar 2 wordt beplant met een haag of klimmer;
- o De erfgransen aan de zij- en achterzijde worden beplant met een haag (bv. beuken, meidoorn, etc).

Gezien de vorm van het perceel (smal en diep) en de ligging van de bebouwing aan de straatzijde is het creëren van waardevol en beleefbaar openbaar groen ook niet passend te maken. Het binnenterrein met de parkeerplaatsen wordt zo ingericht dat het voldoende ruimtelijke kwaliteit krijgt.

Hieronder enkele foto's van de huidige situatie aan de achterzijde waaruit blijkt dat het plan een verbetering inhoudt van de ruimtelijke kwaliteit. Links vanaf de Mickersgang, rechts vanaf de Kopperegang.



3.5.13 Molenbiotoop

Op enige afstand, circa 280 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 ook aan de belangen van de molen moet worden gedacht. Daarom is er in het bestemmingsplan een beschermingszone opgenomen rondom de molen: de molenbiotoop. Deze biotoop is vertaald in een formule. Door toepassing van deze formule is te berekenen hoe de hoogte van het gewenste bouwplan zich verhoudt tot de afstand tot de molen en op die manier de invloed van het obstakel op de windvang. Zo wordt het belang van het bouwplan afgewogen tot het belang van de molen. Bij de afweging tot welke hoogte er gebouwd kan worden, mag rekening gehouden worden met de hoogte van aanwezige tussenliggende bebouwing.

De hoogste bestaande bebouwing op het perceel zijn de twee woningen aan de straatzijde (9,50 meter). Er verandert niets aan de bouwhoogte. De twee woningen op het achterterrein zijn ondergeschikt en hebben een "schuurkarakter". Dit uit zich ook in de bouwhoogte, die met de hoogte van 8 meter ruimschoots onder de gestelde maximale bouwhoogte van 9 meter blijft en uiteraard ook lager is dan de bestaande woning aan de Pandelaar.

Op basis van bovenstaande argumentatie wordt de molenbiotoop niet van toepassing verklaard.

3.6 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. Dat is hier het geval: tussen gemeente en initiatiefnemer is een exploitatie-overeenkomst opgemaakt, waarin ook de kosten en de afwikkeling van planschade zijn opgenomen voor het gehele exploitatiegebied. Een apart exploitatieplan is derhalve niet benodigd. Alle plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

4. WIJZE VAN BESTEMMEN

Het perceel heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming Wonen, horeca toegestaan. De bestemming Wonen blijft gehandhaafd, waarbij een aanduiding is opgenomen op de verbeelding dat ter plekke de bouw van 4 nieuwe woningen is toegestaan. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd binnen de bestemming Wonen.

Voor wat betreft de planregels wordt aangesloten bij de standaard planregels van het bestemmingsplan Stedelijke Gebieden. Op één punt wordt een verschil gemaakt. Door de historische percelering is een situatie ontstaan die wringt met het realiseren van woningen met modern wooncomfort. Door de knik en het schuin toelopen van de perceelgrenzen komt de geprojecteerde hoofdbouw van de achterste woningen op sommige plekken dichterbij dan 3 meter bij de perceelgrens. Het naastgelegen perceel Pandelaar 2 bepaalt de ongebruikelijke knik in het perceel en dit zal naar alle waarschijnlijkheid niet veranderen. Op de strook grond die nu tussen het bouwperceel en het Mickerspad ligt is onvoldoende ruimte om te bouwen. Privacy of bezonning van belendende percelen zijn niet in het geding als in dit geval op kortere afstand van de perceelsgrens wordt gebouwd, vanwege de ondergeschikte bebouwingstypologie met lage goothoogte (max. 3,5 meter), geheel passend bij de sfeer van achtererfbebouwing.

Daarom wordt in de planregels een specifieke bouwaanduiding opgenomen voor de situering van het hoofdbouw, zodat de afstand tot de perceelsgrens maximaal 2 meter (i.p.v. 3 meter) mag bedragen.

5. PROCEDURE

5.1 Overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het wet wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas. Beide instanties geven aan dat het plan niet leidt tot opmerkingen.

5.2 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft conform artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 17 oktober 2016 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen als onderdeel van de halfjaarlijkse integrale herzieningsronde van de bestemmingsplannen Gemert-Bakel. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijzen omtrent het uitwerkingsplan kenbaar maken. Beide bureaus hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Naar aanleiding van de zienswijzen is een aanpassing gedaan in de uitvoeringseisen voor de zijdelingse erfafscheiding. Deze worden als muur uitgevoerd en niet als haag.

Verder zijn een aantal ambtshalve aanpassingen nodig gebleken in de planregels.

5.3 Vaststelling

Op donderdag 20 april 2017 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden, oktober 2016, plan Pandelaar 4" vastgesteld, met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen.

Bijlagen:

1. Actueel stedenbouwkundig plan
2. Bodemonderzoek Archimil
3. Quick scan natuurwaarden Staro
4. Digitale watertoets
5. Quick scan natuurwaarden Staro, d.d. 19 mei 2016
6. Quick scan ecologie, Els & Linde, d.d. 29 juni 2016
7. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, De Roever Omgevingsadvies, juni 2016

Deze toelichting is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving

