

Wijzigingsplan Geneneind 1 te Bakel

Gemeente Gemert-Bakel

Vaststelling



Wijzigingsplan Geneneind 1 te Bakel

Gemeente Gemert-Bakel

Vaststelling

Rapportnummer:	211x08238.086779_2
IDN:	NL.IMRO.1652.WPgeneneind1-VA01
Datum:	Augustus 2016
Contactpersoon:	De heer S. van Houtum
Projectteam BRO:	N. Paree, MSc, M. Heffels, MSc, ing. M.H.G. Timmers MSc
Concept:	Maart 2016
Ontwerp:	Mei 2016
Vaststelling:	23 augustus 2016
Trefwoorden:	Geneneind 1, toevoeging wooneenheid, burgerwoning, wijzigingsplan, cultuurhistorische waarden, mantelzorg.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	De cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij Geneneind 1 wordt gesplitst in 2 wooneenheden. De bestaande minicamping wordt verwijderd. Het bestaande campinggebouw wordt voor mantelzorg in gebruik genomen

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Toelichting

INHOUD

1. INLEIDING	3
2. MOTIVERING	5
2.1 Wijzigingsverzoek	5
2.2 Wijzigingsvoorwaarden	5
3. BELEID	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014	9
3.2.2 Verordening Ruimte 2014	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. ONDERZOEK	17
4.1 Economische uitvoerbaarheid	17
4.2 Milieu-aspecten	17
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	17
4.2.2 Geluid	18
4.2.3 Luchtkwaliteit	18
4.2.4 Geur	19
4.2.5 Milieuzonering	20
4.2.6 Externe veiligheid	21
4.2.7 Milieueffectrapportage	24
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.4 Leidingen en infrastructuur	26
4.5 Flora en fauna	26
4.6 Verkeer en parkeren	28
4.7 Waterparagraaf	28
5. JURIDISCHE TOELICHTING	30
5.1 Algemeen	30
5.2 De bestemmingsregeling	30

6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE	31
6.1 Overleg	31
6.2 Inspreek	31
6.3 Procedure	31

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Historisch vooronderzoek
- Bijlage 2: Brief actief bodembeheer De Kempen
- Bijlage 3: Beoordeling en verantwoording hoogte groepsrisico en advies ODZOB
- Bijlage 4: Quickscan flora en fauna

1. INLEIDING

Aan Geneneind 1 in Bakel, in de gemeente Gemert-Bakel, is een cultuurhistorisch waardevolle boerderijwoning met vrijstaande garage aanwezig, met daar achter gelegen een minicamping met campinggebouw. Het betreft het kadastrale perceel 381, sectie U, gemeente Bakel en Milheeze. De bestaande woning zal worden verbouwd: de aangrenzende schuur wordt omgebouwd tot een tweede wooneenheid. Daarnaast wordt in het campinggebouw een bijwoning gerealiseerd ten behoeve van de mantelzorg. De minicamping komt te vervallen. Ten behoeve van de 2^e wooneenheid zal een extra bijgebouw worden opgericht.

De bestemming ter plaatse is 'Wonen', waarbij er slechts één woning is toegestaan. Door middel van een wijzigingsplan kan de bestaande cultuurhistorische waardevolle boerderij worden gesplitst in twee wooneenheden. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de woningsplitsing in twee wooneenheden. Hiervoor zal een wijzigingsprocedure worden gevoerd.



Luchtfoto plangebied

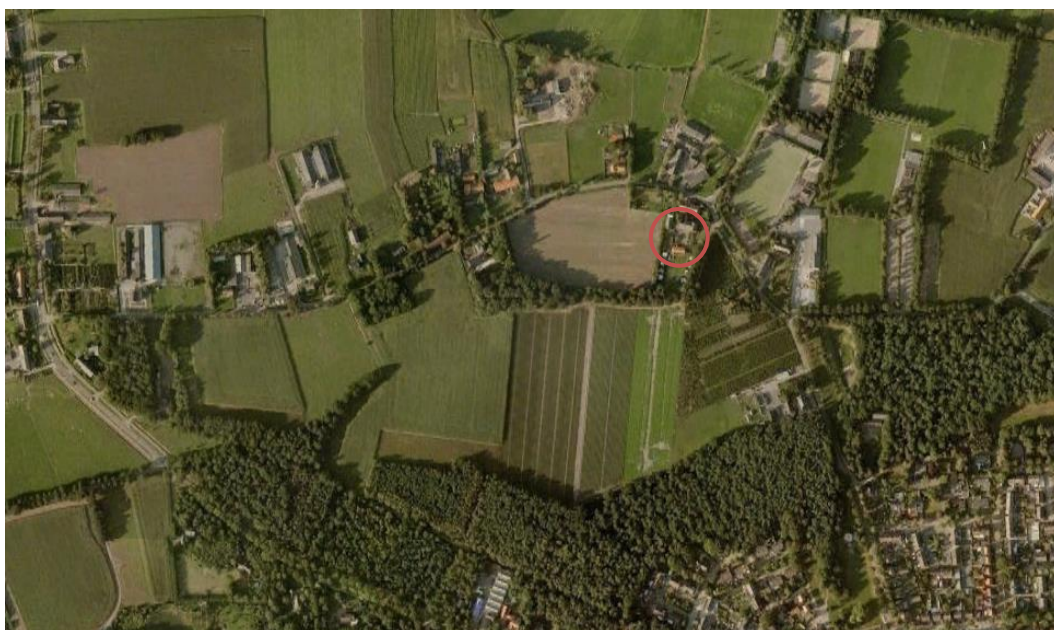
Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het wijzigingsverzoek en de wijzigingsbevoegdheid beschreven. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan de geldende beleidskaders. Hoofdstuk 4 wordt gevormd door de onderbouwing van milieu- en overige onderzoeksaspecten. De juridische toelichting is opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 worden de maatschappelijke haalbaarheid van het planvoornemen en de procedure beschreven.

2. MOTIVERING

2.1 Wijzigingsverzoek

De woning Geneneind 1 te Bakel ligt in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel op circa 700 meter ten noordoosten van het kerkdorp Bakel. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door agrarisch grondgebruik, in hoofdzaak akkerbouw. In de omgeving zijn verspreid liggende burgerwoningen, agrarische bedrijfswoningen en agrarische bedrijven aanwezig.



Luchtfoto omgeving plangebied Geneneind 1 Bakel

Middels dit wijzigingsplan wordt de toevoeging van een wooneenheid (inclusief bijgebouw) aan Geneneind 1 te Bakel mogelijk gemaakt. De bestaande minicamping wordt wegbestemd. Een mantelzorgwoning in het huidige campinggebouw is reeds rechtstreeks toegestaan op grond van het Besluit omgevingsrecht. Zie ook onder paragraaf 2.2. Voor het kunnen oprichten van het nieuwe bijgebouw dient een binnenplanse afwijkingvergunning te worden verleend, omdat niet voldaan wordt aan de minimale afstand van 10 meter tot de weg.

2.2 Wijzigingsvoorwaarden

In het geldende bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Artikel 31.9 Boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen “Agrarisch bedrijf” en “Wonen”, voor zo ver gelegen buiten de landbouwontwikkelingsgebieden onder de volgende voorwaarden wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding (voormalige) boerderij (Wob) om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het monument of beeldbepalend pand in stand te houden. Dit betreft in ieder geval de boerderijen die gebouwd zijn voor 1950;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De beoogde splitsing van het pand is wenselijk voor het behoud van de monumentale waarden. Door de splitsing worden de onderhoudskosten gedeeld door meerdere eigenaren, waardoor de cultuurhistorische waarden kunnen blijven behouden. Daarnaast wordt de oorspronkelijke raamverdeling van het pand hersteld waardoor de cultuurhistorische waarden zullen toenemen. Deze waarden zullen ook vastgelegd worden in het bestemmingsplan, middels de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand’.

- b. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:

- woning met nevenfunctie (aan huis gebonden beroep, garage e.d.);
- realiseren van één grote woning;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De huidige bewoners van het pand hebben geen plannen voor het opstarten van een nieuw bedrijf aan huis. In tegendeel, de huidige minicamping ter plaatse wordt beëindigd. Het pand is met aangebouwde schuur 810 m³ groot. Dit woonvolume is omvangrijk. Splitsing van het pand in twee wooneenheden ligt dan ook in de rede.

- c. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, omdat het pand enkel van binnen wordt verbouwd en anders wordt ingedeeld. Aan de omvang en de inhoud van het pand wordt niets veranderd.

- d. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Zie hiervoor paragraaf 4.2.4 en 4.2.5

- e. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overvloedige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De minicamping op het terrein wordt verwijderd en ook de overige aanwezige bebouwing die geen nieuwe woonfunctie krijgt wordt gesloopt. Het hoofdgebouw en de bijgebouwen worden qua beeldkwaliteit op elkaar afgestemd.

f. per woning is maximaal 100 m² aan bijbouwen toegestaan.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De vrijstaande garage die zich reeds op het plan-gebied bevindt, wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe garage met een omvang van 94 m². Daarnaast wordt er voor de tweede woning een tweede bijgebouw gerealiseerd eveneens met een omvang van maximaal 94 m².

Ten behoeve van de realisatie van mogelijkheden voor mantelzorg is in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bijgebouw in te vullen ten behoeve van de mantelzorg. Echter, conform de huidige regelgeving in bijlage 2 Bor, artikel 2, onder 22, is het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg rechtstreeks toegestaan. Hiervoor heeft dus niet langer een wijzigingsprocedure te worden gevoerd.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Rijksoverheid de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op nationaal niveau. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om deze door te vertalen en zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid zet het Rijk zich in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- verbetering van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids-overlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Het initiatief heeft geen effecten op nationale belangen als aangegeven in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de “ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is enerzijds een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en anderzijds de gemeenten en de provincies te ondersteunen in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ont-

wikkelingen moeten motiveren, met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Er hoeft dan ook niet aan de ladder te worden getoetst.

AMvB Ruimte

In de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen en wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de functiewijziging van het plangebied in het geding. De beoogde functiewijziging is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld. Deze is in werking getreden op 17 maart 2014. Hierna wordt ingegaan op de beleidslijnen uit de partiële herziening 2014.

Provinciale belangen

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodi-

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

versiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen, alsmede een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Bovenstaande aandachtspunten zijn vertaald in de volgende veertien provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Goed bereikbare voorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (Inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Belang 8, concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied.

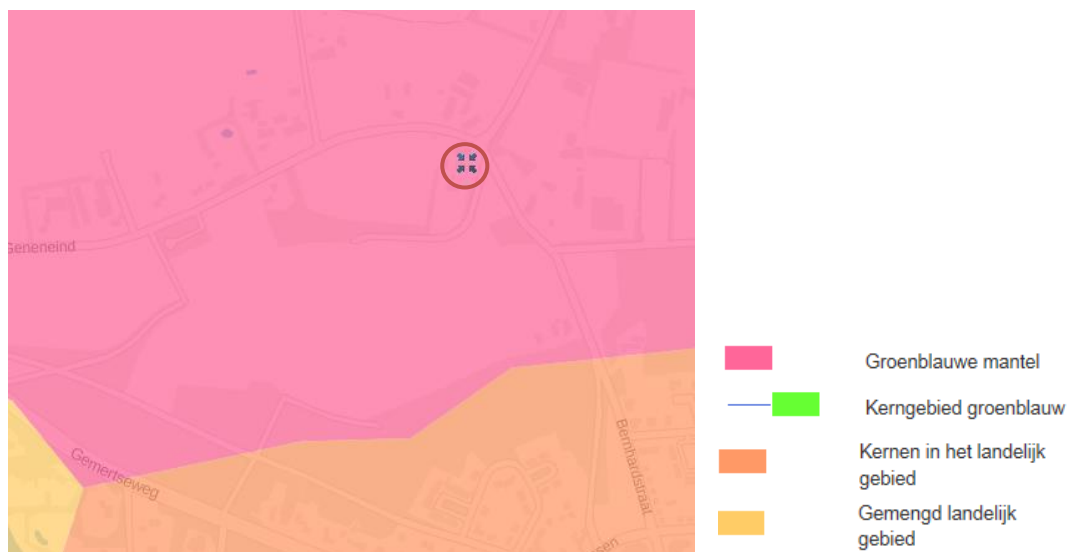
Onderhavige ontwikkeling voorziet in een woningsplitsing in een bestaand cultuurhistorisch waardevol pand. De realisatie van deze tweede wooneenheid is in lijn met het provinciaal beleid in het kader van de concentratie van verstedelijking.

Groenblauwe mantel

Op de structuurenkaart uit de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 is te zien dat het plangebied buiten het stedelijke concentratiegebied is gelegen, in de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw.

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Het is in eerste instantie aan de gemeenten om

te beoordelen welke huidige waarden er in een gebied aanwezig zijn en of de beoogde ontwikkeling een bijdrage levert aan de kwaliteit daarvan.



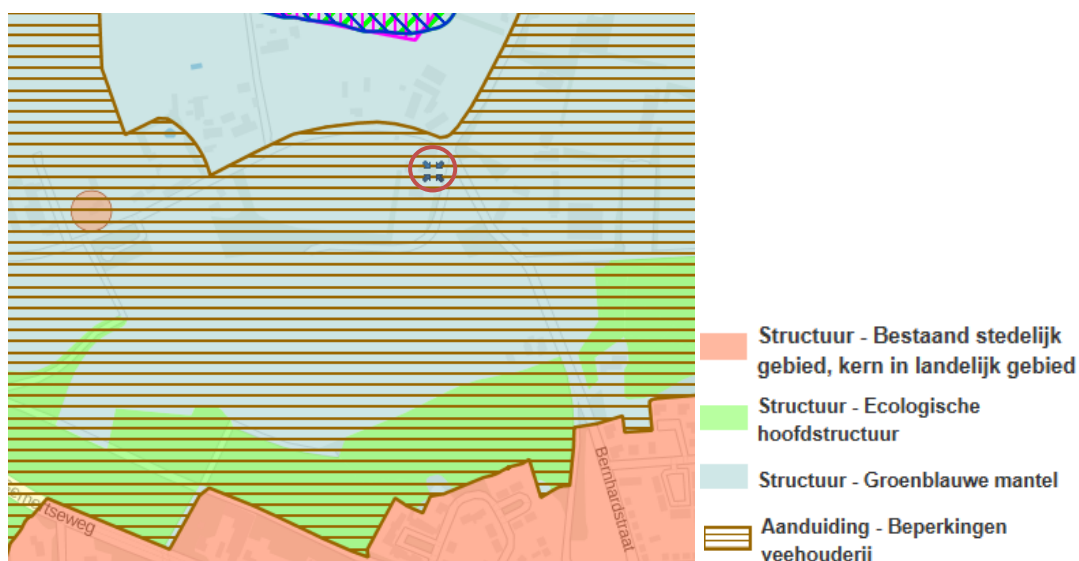
Uitsnede structuurenkaart structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 Noord-Brabant

Afweging

Voor het voorliggende plan is alleen provinciaal belang nummer 8 (concentratie van verstedelijking) van belang. In dat kader wordt vermeld dat een bestaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Er is geen sprake van nieuwbouw van woningen in het buitengebied. Wel wordt een bestaande minicamping verwijderd. De waarden van de groenblauwe mantel blijven hiermee onaangetast. Het planvoornemen voldoet aan de beleidslijnen uit de Structuurvisie RO 2010 van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening Ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014 en voor het laatst gewijzigd op 15 juli 2015. Het plangebied is gelegen in de 'groenblauwe mantel', zie onderstaande uitsnede.



Uitsnede kaart Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant

Binnen deze verordening is in Artikel 3 de zorgplicht vastgesteld die op alle ontwikkelingen in Noord-Brabant van toepassing is. Dit betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording dient te bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik (lid 1). Daarnaast bepaalt een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving (lid 2).

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Het planvoornemen draagt bij aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit doordat er een nieuwe wooneenheid wordt toegevoegd binnen de bestaande bebouwing. Er is daarmee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde. De locatie is reeds landschappelijk goed ingepast door de aanwezige erfbeplanting rondom de bestaande camping. Er zijn geen negatieve gevolgen voor de omgevingswaarden en een goede ontsluiting over de weg is gegarandeerd.

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het voorliggende wijzigingsplan draagt bij aan een verbetering van het landschap door middel van het behoud van een cultuurhistorisch waardevol pand middels woningsplitsing. Hierbij wordt de oorspronkelijke raamverdeling in het oorspronkelijke boerderijwoning hersteld. Tevens treedt een fysieke verbetering op doordat de bestaande minicamping en overtollige bebouwing wordt verwijderd.

Artikel 6.7 Wonen

Ook dient gekeken te worden naar artikel 6.7 'Wonen' omdat het initiatief is gelegen binnen de groenblauwe mantel. Artikel 6.7, lid b, sub 3 bepaalt dat de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties sprake moet zijn van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De boerderij Geneneind 1 in Bakel heeft cultuurhistorische waarde. Het bedrijfsgedeelte is niet bijzonder, maar het woongedeelte zeker wel. De boerderij is oorspronkelijk een krukboerderij (zie onderstaand figuur). Dit is een boerderij met zeer brede voorgevel, waarachter zich het woonhuis bevindt, met daarop haaks het bedrijfsgedeelte gelegen. De boerderij wordt getypeerd door zijn L-vorm of wel vorm van een deurkruk, vandaar de benaming krukboerderij.

In de tussentijd is de boerderij verbouwd, waardoor alleen het woongedeelte zijn waarde heeft behouden. Een krukboerderij komt in Bakel bijna niet voor, andere exemplaren zijn namelijk niet bekend. Zo komen er wel veel dwarshuizen voor in noordelijk Gemert, maar naar het zuiden toe zijn ze zeldzaam. Uniek voor Bakel dus. De combinatie met mansarde kap (ook wel Franse kap genoemd), paneelluiken en andere details is waardevol. Daarnaast wordt de oorspronkelijke raamverdeling van het pand hersteld waardoor de cultuurhistorische waarden zullen toenemen.

Gezien het bovenstaande kan gesproken worden van cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Deze waardevolle bebouwing wordt geborgd middels een specifieke bouw-aanduiding 'beeldbepalend pand' in de regels behorende bij het wijzigingsplan. Hierdoor wordt voldaan aan de regels van de Verordening ruimte 2014.



Uitsnede topografische kaart (jaar 2005)

(bron: Topo reis door de tijd)



Uitsnede topografische kaart (jaar 2015)

(bron: Topo reis door de tijd)



Huidige woning aan Geneneind 1

(bron: Adriaan van de Heuvel makelaars en adviseurs)

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

In de Structuurvisie+ van de gemeente Gemert-Bakel wordt niet concreet in gegaan op de mogelijkheden van woningsplitsing ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden. Wel wordt cultuurhistorie belangrijk geacht en deze speelt een rol bij ruimtelijke afwegingen. Het onderhavige initiatief draagt bij aan het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en wordt dan ook passend binnen de Structuurvisie 2011-2021.

Woonvisie 2009-2015

Gemert-Bakel staat bekend als een prettige leefomgeving. Mensen wonen in een rustige omgeving met voldoende voorzieningen. Wel worden er op de lokale woningmarkt enkele knelpunten geconstateerd: hoge prijzen voor starterswoningen, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning en onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. Als deze doelgroep niet terecht kan in de gemeente, wordt noodgedwongen gezocht naar een plek in een andere gemeente. Er is het sterke vermoeden dat dit noodgedwongen vertrek de afgelopen jaren oorzaak is geweest van de daling van het aantal jongeren in de gemeente. Een vertrekoverschot van jongeren

leidt tot extra vergrijzing van de gemeente. Om verbetering te brengen in deze knelpunten is de Woonvisie 2009-2015 opgesteld.

In de Woonvisie wordt het beleid voor de drie onderwerpen “Mensen” (de vraag), “Woningen” (het aanbod) en “Mensen en woningen” (de woningmarkt) gegeven. Hieronder wordt ingegaan op die delen uit het beleid die van toepassing zijn op het betreffende wijzigingsplan.

Mensen

Gemert-Bakel wil senioren zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen in een woning die voldoet aan hun wensen en in een vertrouwde omgeving staat. Dit betekent dat seniorenwoningen, danwel levensloopbestendige woningen dienen te worden gebouwd, en dat het uitbreiden van de bestaande woning tot levensloopbestendige woning of tot mantelzorgwoning mogelijk moet zijn.

Woningen

Gemert-Bakel streeft naar duurzame woningen waarbij de gemeente duurzaam bouwen stimuleert.

Mensen en woningen

- Gemert-Bakel streeft naar het vitaal en leefbaar houden van alle dorpen en wijken door het stimuleren van een gevarieerde samenleving.
- Gemert-Bakel streeft naar een evenwicht tussen vraag en aanbod in de woningmarkt.
- Gemert-Bakel streeft naar een betaalbare woning voor elke inwoner.
- Gemert-Bakel faciliteert de mogelijkheid om tijdelijk extra woonruimte te creëren voor ouderen of zorgbehoevende.

Wonen, welzijn en zorg

Gemert-Bakel streeft ernaar dat elke inwoner een zelfstandig leven kan leiden en zelf de regie houdt. De gemeente ondersteunt en faciliteert waar mogelijk. De realisatie van de bijzondere woonvormen past in dit streven.

Afweging Woonvisie 2009-2015

De realisatie van de nieuwe woning past binnen in het gemeentelijk woningbouwprogramma en voorziet voor een deel in de lokale woningbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de Woonvisie 2009-2015.

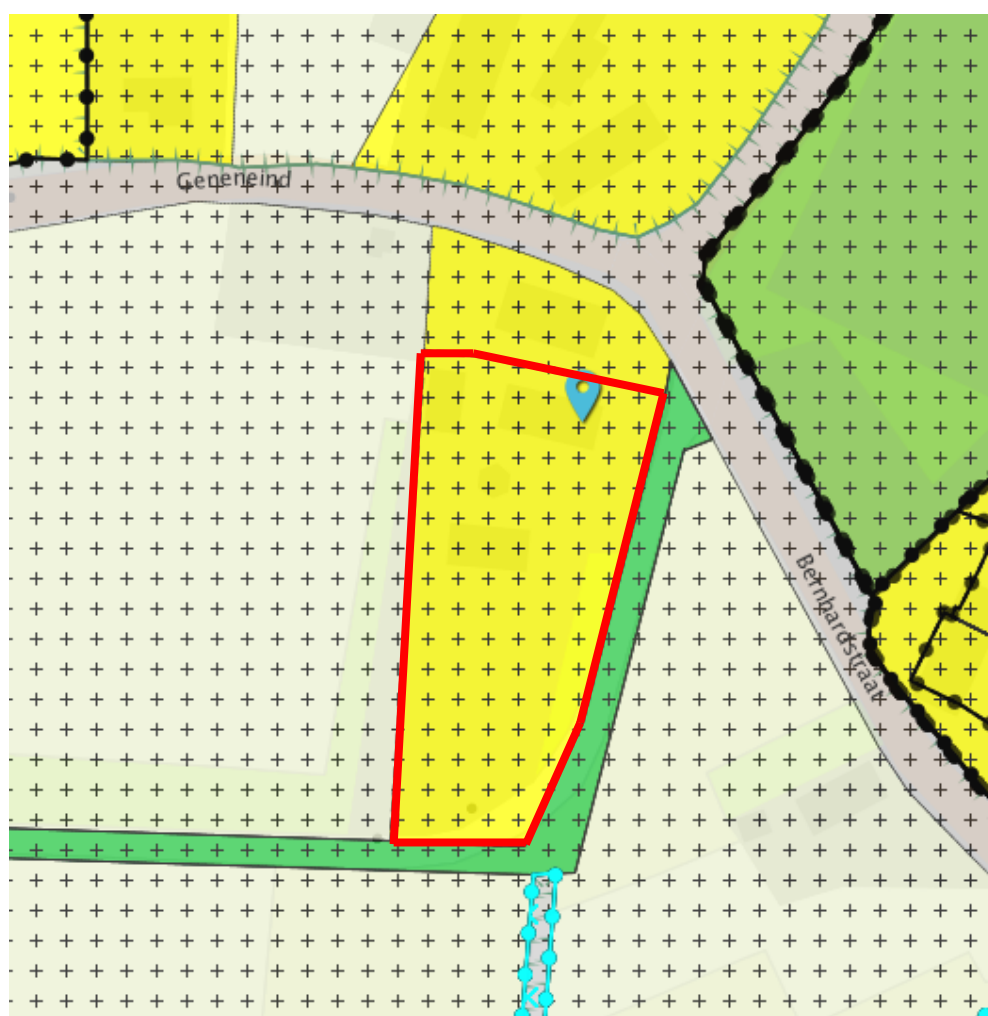
Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 27 mei 2010. Het gehele plangebied heeft de bestemming “Wonen”. Daarnaast liggen op het plangebied de dubbelbestemmingen “Archeologie” en “Oude akker”,

alsmede een functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit recreatie”. Ter plaatse is één woning toegestaan.

Afweging geldend bestemmingsplan

Het toevoegen van een extra wooneenheid is strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Het is daarom noodzakelijk dat een wijzigingsplan wordt opgesteld. De maatvoeringseis voor het aantal woning wordt aangepast naar ‘maximum aantal wooneenheden – 2’ en de bebouwing krijgt een specifieke bouwaanduiding ‘beeldbepalend pand’ zodat de cultuurhistorische waarden van de krukboerderij beschermd worden. Verder worden de bestaande (dubbel)bestemmingen overgenomen.



Uitsnede kaart bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010"

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. Hierin is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, 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. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Kostenverhaal is dan ook niet aan de orde. Wel zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de wijziging van de bestemming.

Het plangebied heeft al de bestemming 'Wonen', hetgeen betekent dat op het betreffende perceel een bodemgevoelige functie reeds is toegestaan. In het verleden is ter plaatse een historisch bodemonderzoek conform NEN5725 uitgevoerd². Geconcludeerd wordt dat ter plaatse geen bodemverontreiniging wordt verwacht. De in het verleden verwijderde olietank is verwijderd onder toezicht van de gemeente Gemert-Bakel. Actief bodembeheer De Kempen heeft aangegeven dat ter plaatse geen zinkassen aanwezig zijn³.

Conclusie

Gezien de huidige woonbestemming, aard van het plan en de uitkomst van het reeds eerder uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse geen bodemverontreiniging te verwachten is.

² Aelmans (augustus 2009). *Historisch vooronderzoek NEN 5725, Geneneind 1 te Bakel, Gemeente Gemert-Bakel, AB165200013*

³ Brief Actief bodembeheer De Kempen, 27 augustus 2009

4.2.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie onderstaande tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De voorliggende weg Geneneind betreft een weg met een snelheidsregime van 60 km/u. Formeel gezien moet binnen een zone van 250 meter onderzoek worden gedaan naar het wegverkeerslawaaï op de gevels van de nieuwe wooneenheid. Echter, er is sprake van afschermende werking als gevolg van de noordelijk gelegen woning Geneneind 3 en als gevolg van de tussenliggende bestaande woning Geneneind 1. Daarnaast zal de verkeersintensiteit over de Geneneind laag zijn, omdat dit een landelijke weg betreft. Het ligt daarom niet voor de hand dat de voorkeurswaarde van 48dB op de gevels van de nieuwe woning wordt overschreden. Het is dan ook niet noodzakelijk een akoestisch onderzoek ten behoeve van wegverkeerslawaaï uit te voeren.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 1 extra woning. Een dergelijk initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Gezien de ligging in het buitengebied op afstand van grote verkeersaders, is de luchtkwaliteit ter plaatse goed te noemen. De afstand van in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven is zodanig dat ook vanwege emissie van fijn stof door agrarische bedrijven sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

4.2.4 Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Er dient voor deze woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.

Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Ter plaatse van het plangebied geldt een geurnorm voor veehouderijen van 5 Oue/m³. Gezien de relatief lage concentratie aan intensieve veehouderijen in de omgeving en gezien de relatief grote afstand tot de meest nabijgelegen intensieve veehouderij (circa 200 meter) wordt de norm van 5 Oue/m³ voor de voorgrondgeurbelasting waarschijnlijk niet overschreden ter hoogte van het plangebied. Conform de beleidsregel 'ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder van de gemeente Gemert-Bakel' leidt een achtergrondbelasting van maximaal 13 Oue/m³ nog tot een goed woon- en leefklimaat en een geurbelasting van maximaal 20 Oue/m³ tot een voldoende woon- en leefklimaat. Gezien het beperkte aantal intensieve veehouderijen in de directe omgeving, leidt de achtergrondgeurbelasting ter plaatse tot een goed tot voldoende woon- en leefklimaat.

Tussen omliggende veehouderijen en het plangebied liggen reeds meerdere burgerwoningen. Er worden dan ook geen omliggende veehouderijen in de belangen aangetast.

Conclusie

De nieuwe wooneenheid vormt geen beperking van de milieurechten van omliggende veehouderijen en in de te realiseren woning is voor wat betreft geur sprake van een goed tot voldoende woon- en leefklimaat.

4.2.5 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst volgen de brochure “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

Een woning is geen milieubelastend object. Uitwaartse zonering richting andere woningen is dan ook niet aan de orde. Een woning is zelf wel een milieugevoelig object. In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende bedrijven en terreinen gelegen met daarbij de grootste richtafstand tot woningen⁴ volgens de VNG-brochure en de werkelijke afstand tot de gevel van de nieuwe wooneenheid:

- Gemeentewerf, op circa 115 meter afstand. Aan te houden richtafstand 50 meter.
- Veldsportcomplex op circa 35 meter afstand. Aan te houden richtafstand 50 meter.
- Marco Gas op circa 150 meter afstand. Aan te houden richtafstand 100 meter.

Daarnaast is een aantal agrarische bedrijven, zowel veehouderijen als akkerbouwbedrijven in de omgeving aanwezig. Deze liggen op een afstand van minimaal 200 meter van het plangebied. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt vermeld dat de factor geur is hierbij niet meegenomen omdat voor dat aspect de Wet geurhinder veehouderij bepalend is. Zie hiervoor par. 4.2.4.

Uit het bovenstaande blijkt dat de nieuwe woning, op het sportcomplex na, niet is gelegen binnen de richtafstand van enig bedrijf in de nabijheid van het plangebied.

De afstand van de nieuwe woning tot aan de bestemmingsgrens van het veldsportcomplex bedraagt circa 35 meter. De kantine en de tribune, waar naar verwachting het meeste geluid wordt veroorzaakt, liggen echter aan de noordoostkant van het meest nabij gelegen sportveld, op circa 100 m afstand. Het ligt niet in de rede dat de kantine en tribune zullen worden verplaatst richting het plangebied. De afstand van de woning tot aan deze geluidsbronnen voorziet dan ook in een goed woon- en leefklimaat.

⁴ De factor geur is hierbij niet meegenomen omdat voor dat aspect de Wet geurhinder veehouderij bepalend is. Zie hiervoor par. 4.2.4

Conclusie

Er zijn vanuit het aspect 'milieuzonering' geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen extra wooneenheid te verwachten.

4.2.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit het Btev geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

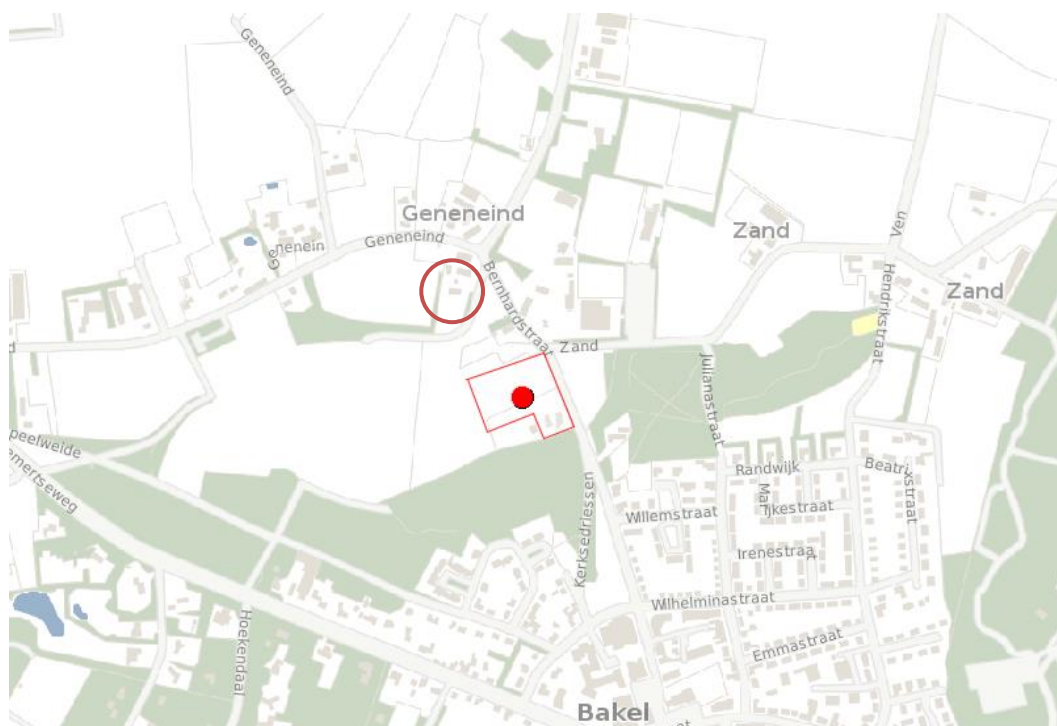
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

De omgeving van het plangebied is aan te merken als een gebied met verspreid liggende woningen. Omdat verspreid liggende woningen beperkt kwetsbare objecten zijn in de zin van het Bevi en een woning wordt toegevoegd, dient bekeken te worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicokaart



Risicokaart omgeving plangebied

Door de het Interprovinciaal overleg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts.

Inrichtingen

Op de provinciale risicokaart is op een afstand van circa 80 meter van de bestemmingsgrens van Geneneind 1 een risicovol bedrijf aangegeven. Het betreft Marcogas, een bedrijf dat handelt in gasflessen, gastanks en dat gastransporten verzorgt en dat valt onder het Besluit risico zware ongevallen (Brzo). Het bedrijf heeft een plaatsgebonden risicocontour die reikt tot buiten de terreingrens. De plaatsgebonden risicocontour reikt echter niet tot aan het plangebied. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de inrichting voor wat betreft het groepsrisico. Daarom is door adviesbureau Windmill een analyse uitgevoerd van de effecten op het groepsrisico in het plangebied⁵. Voor deze analyse is de QRA gehanteerd die behoort bij de verleende omgevingsvergunning voor het bedrijf uit 2015.

In het rapport van adviesbureau Windmill wordt geconcludeerd dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden in de huidige situatie. als gevolg van de planontwikkeling neemt het groepsrisico niet toe. Wel dient de hoogte van het groepsrisico te worden verantwoord. Deze verantwoording is opgenomen in de notitie van adviesbureau Windmill.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Over de Bernhardstraat zal vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van en naar Marcogas. De weg is echter op de provinciale risicokaart niet aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van overige wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en water

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een spoorlijn of vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De afstand tot vaarwegen en spoorlijnen bedraagt meer dan 1500 meter.

Buisleidingen

Volgens de risicokaart, alsmede volgens het vigerende bestemmingsplan, liggen er geen risicovolle kabels of leidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied, waarmee in het kader van het voorliggende wijzigingsplan rekening dient te worden gehouden.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt in het kader van onderhavig planvoornemen. De hoogte van het groepsrisico als gevolg van de ligging in het invloedsgebied van Marcogas kan worden verantwoord. Zie hiervoor het rapport van Windmill in de separate bijlagen.

⁵ Windmill, Notitie P2015.438-1:Beoordeling en verantwoording hoogte groepsrisico Marco Gas te Bakel i.v.m. herziening bestemmingsplan Geneneind 1 te Bakel, 27 januari 2016

Beoordeling ODZOB

Op 2 mei 2016 is het aspect 'Externe Veiligheid' voor het wijzigingsplan 'Geneneind 1 te Bakel' beoordeeld. Het totale advies maakt onderdeel uit van bijlage 3. De conclusie luidt als volgt:

'Alle onderdelen van artikel 13.1, a tot en met i, van het Bevi zijn in de verantwoording groepsrisico meegenomen. Hierbij is ook het advies van de veiligheidsregio direct overgenomen. De inhoud van de verantwoording en de onderbouwing hiervan voldoen hiermee aan het wettelijk kader. Verder ligt het plangebied ook niet binnen het invloedsgebied van andere inrichtingen, buisleidingen of transportroutes. De risico's zijn dus volledig en op juiste wijze in beeld gebracht. Er is geen aanvulling van de EV-paragraaf in het wijzigingsplan nodig.'

4.2.7 Milieueffectrapportage

Toets m.e.r.-plicht

In het plangebied wordt 1 extra woning gerealiseerd. Het bouwen van woningen komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In onderdeel D van de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. Het realiseren van woningen komt voor in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (categorie D11.2). De realisatie van 1 woning extra ligt echter ver onder de genoemde drempelwaarden.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is aan de orde als de activiteit wél voorkomt in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D. Aangezien de voorgenomen activiteit wel voorkomt in onderdeel van bijlage D is in een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Vanwege de cultuurhistorische waarden van het pand en van de omgeving (oude akker gebied), is sprake van ligging in een gevoelig gebied.

In dat kader wordt vermeld dat sprake is van een kleinschalig wijzigingsplan voor de realisatie van 1 extra wooneenheid binnen een bestaand cultuurhistorisch waardevol pand. Het planvoornemen leidt niet tot grote milieu-effecten, is niet van negatieve invloed is op de aanwezige landschapswaarden en leidt tot het behoud van de cultuurhistorische waarden van het pand. Een m.e.r.-beoordeling wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

Op het betreffende plangebied geldt een dubbelbestemming voor “Waarde – Archeologie”. Voor deze gronden geldt de specifieke eis dat, voordat er –middels ontheffing- een bouwvergunning kan worden verleend voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 40cm, door middel van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd archeologisch vooronderzoek moet zijn aangetoond dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

Voor het splitsen van een boerderijwoning in twee wooneenheden behoeft de grond niet te worden geroerd. Voor het bouwen van een bijgebouw wordt de grond wel geroerd. De oppervlakte van het bijgebouw overschrijdt de maximumoppervlakte van 100 m² niet. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De archeologische dubbelbestemming is wederom opgenomen op het plangebied ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro gewijzigd (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Om er voor te zorgen dat de cultuurhistorische waarden van de boerderij behouden blijven, is door gemeente Gemert-Bakel een aantal cultuurhistorische randvoorwaarden opgesteld. Wanneer tijdens de realisatie van de wooneenheden aan de voorwaarden wordt voldaan, komen de cultuurhistorische belangen niet in het gedrang. Deze randvoorwaarden zijn onder andere:

- Er is sprake van één op- en uitrit voor de twee woningen (boerderij);
- De mansarde kap en paneelluiken blijven behouden;
- De oorspronkelijke raamverdeling woonhuis-deel wordt hersteld.

Conclusie

Aan de gestelde randvoorwaarden zal worden voldaan. Het wijzigingsplan draagt bij aan het behoud en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er zijn volgens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland op of direct rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen die een beschermingszone behoeven.

4.5 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door BRO is een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied omdat zich ter plaatse beschermde flora en fauna kan bevinden die door de planontwikkeling kan worden aangetast. Het rapport is opgenomen in de separate bijlagen.⁶

- Binnen het plangebied kunnen beschermde soorten vaatplanten voorkomen binnen de houtwal en de bomenrij aan de west- en oostzijde van het plangebied. Deze blijven echter behouden, negatieve effecten op beschermde soorten vaatplanten zijn hierdoor uitgesloten.
- Diverse algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (konijn, veldmuis, etc.) kunnen van het plangebied gebruik maken. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- Het plangebied kan onderdeel uitmaken van het leefgebied van de uit de omgeving bekend zijnde strenger beschermde soorten eekhoorn en das. Vaste verblijfplaatsen dan wel sporen van beide soorten zijn echter niet aangetroffen binnen het plangebied. Gezien het beperkte oppervlak binnen het plangebied en het behouden van de houtwal en bomenrij langs de west- en oostzijde worden negatieve effecten voor beide soorten uitgesloten.
- Binnen het plangebied kunnen strenger beschermde soorten vleermuizen voorkomen. De bomenrij en de houtwal aan de west- en oostzijde van het plangebied welke als foerageergebied en/of vliegroute kunnen fungeren blijven behouden. Negatieve effecten op vliegroutes en foerageergebied voor vleermuizen worden uitgesloten, indien tijdens de aanleg- en gebruiksfase geen nachtelijke verlichting gebruikt wordt die uitstraalt op de aanwezige bomen gedurende de vliegperiode van vleermuizen

⁶ BRO

(maart-november). Binnen de boerderij en het sanitair gebouw is de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen niet uitgesloten. Het is echter nog niet zeker of er tijdens de planontwikkeling aanpassingen plaatsvinden aan de dakbedekking en dakconstructie van de te splitsen boerderij. Als er tijdens de werkzaamheden aanpassingen worden gemaakt aan de dakbedekking en dakconstructie is er nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Als tijdens de geplande ontwikkeling aan de boerderij geen werkzaamheden aan de dakbedekking en dakconstructie plaatsvinden en de aanpassingen enkel binnenshuis plaatsvinden zijn negatieve effecten op vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aan de boerderij uitgesloten. De dakconstructie van het sanitairgebouw blijft tijdens de planontwikkeling behouden. Negatieve effecten voor vleermuizen ten aanzien van het sanitairgebouw zijn uitgesloten.

- Binnen het plangebied kunnen vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten voorkomen. In het kader van de splitsing van de boerderij is het nog niet zeker of er aanpassingen plaatsvinden aan de dakconstructie. Als er tijdens de werkzaamheden aanpassingen worden gemaakt aan de dakconstructie kan er verstoring plaatsvinden van mogelijke nestlocaties van huismussen. Als hiervan sprake is, zal hiervoor ontheffing worden aangevraagd. Als tijdens de werkzaamheden de dakbedekking van de boerderij behouden blijft, de werkzaamheden binnenshuis plaatsvinden en de er geen verstoring van nestlocaties van huismussen plaatsvindt, hoeft er geen ontheffing te worden aangevraagd. Met het ontwikkelen van het bijgebouw gaat mogelijk leefgebied verloren van huismussen en enkele overige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Dit oppervlak is echter te verwaarlozen. Voor deze soorten blijft binnen het plangebied (ook door het slopen van het prieel) en in de omgeving voldoende (alternatief) foerageergebied leefgebied voorhanden. Het prieel wordt gesloopt waardoor er potentieel nieuw foerageergebied wordt gecreëerd. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn meerdere soorten broedvogels te verwachten in de houtwallen en bomenrijen. Voor de planontwikkeling blijven de houtwal en de bomenrij langs de west- en oostzijde van het plangebied behouden. Hierdoor worden nesten van vogels die hier broeden niet aangetast. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de houtwallen en de tuin kan wel verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden hier buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, zijn negatieve effecten uit te sluiten. Indien op een locatie geen broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd nabij de houtwallen. Door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op aanwezige legsels of nestjongen en indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, worden negatieve effecten voor vogels uitgesloten.
- Binnen het plangebied, buiten de houtwallen, kan een zwervend exemplaar van een algemene amfibiesoort (tabel 1) niet worden uitgesloten. Voor soorten van tabel 1

geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.

- De houtwal langs de westzijde van het plangebied kan onderdeel uitmaken van het overwinteringsgebied voor uit de omgeving bekend zijnde strenger beschermde soorten amfibieën als alpenwatersalamander, kamsalamander, vinpootsalamander en poelkikker. Voor de planontwikkeling blijven de houtwal en de bommenrij langs de west- en oostzijde van het plangebied behouden. Hierdoor zijn negatieve effecten voor overwinterende beschermde soorten amfibieën uit te sluiten.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn hier geen specifieke maatregelen nodig voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

4.6 Verkeer en parkeren

De huidige burgerwoning wordt ontsloten op de Geneneind door middel van een eigen inrit. Hier zal in de nieuwe situatie niets aan veranderen. Er wordt geparkeerd op het eigen terrein. Gezien de omvang van het perceel is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren ten behoeve van de in totaal 3 wooneenheden (waarvan 1 mantelzorgwoning). De realisatie van 1 extra woning en een mantelzorgwoning leidt niet tot problemen in de verkeersafwikkeling op de omliggende wegen.

4.7 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van Waterschap Aa en Maas, het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;

- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren en
- integrale afweging op lokaal niveau.

Gevolgen bestemmingswijzing voor de waterhuishouding

Als gevolg van de wijziging van het toegestane gebruik van de woning zal geen wijziging optreden in de manier van afvoer van hemelwater en van het aantal m² verharding. De nieuwe wooneenheid wordt aangesloten op de bestaande riolering.

Het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van het nieuwe bijgebouw van 94 m² zal infiltreren op eigen terrein.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

Het juridische deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemming. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het wijzigingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 De bestemmingsregeling

Een wijzigingsplan (art. 3.6 Wro) dient inhoudelijk te worden ingericht binnen de kaders van het moederplan. Wanneer na 1 juli 2013 een wijzigingsplan of uitwerkingsplan wordt maakt op basis van een moederplan dat is opgezet conform RO Standaarden 2008 moet dit wijzigingsplan opgezet worden conform de RO Standaarden 2012. Dit wijzigingsplan is daarom opgezet conform SVBP 2012.

Op de verbeelding zijn op het plangebied de bestemmingen “Wonen”, “Waarde – Archeologie” en “Waarde-Oude akker” van toepassing, conform de inhoudelijke regeling in het geldende bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel. Daarnaast is een bouwaanduiding ‘beeldbepalend pand’ opgenomen om de cultuurhistorische waarden van het pand te beschermen en is het aantal toegestane wooneenheden op locatie ‘2’. Ook dit laatste is geregeld middels een bouwaanduiding.

6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

6.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

6.2 Inspraak

Aangezien in het vastgestelde moederplan bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” reeds de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waar nu gebruik van wordt gemaakt, wordt het niet noodzakelijk geacht voor deze wijziging inspraak te verlenen.

6.3 Procedure

Voor de wijziging van een bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening dient de procedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Historisch vooronderzoek

Bijlage 2: Brief actief bodembeheer De Kempen

**Bijlage 3: Beoordeling en verantwoording hoogte groepsrisico en
advies ODZOB**

Bijlage 4: Quickscan flora en fauna

Regels

