

# **TOELICHTING**

## **(ruimtelijke onderbouwing)**

### **Wijzigingsplan woningsplitsing Pandelaarse Kampen 20 in Gemert**



MEI 2016



**PROJECTAANDRIJVING**

*Casper Kalb*

# INHOUD

<b>1 . INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 AANLEIDING	
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	
1.3 PLANBESCHRIJVING	
1.4 GELDEND BESTEMMINGSPAN	
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>6</b>
2.1 RIJKSBELEID	
2.2 PROVINCIAAL BELEID	
2.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	
2.4 GEMEENTELIJK BELEID	
2.5 WONINGBOUWPROGRAMMA	
<b>3. UITVOERBAARHEID OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>9</b>
3.1 FLORA EN FAUNA	
3.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	
3.3 BODEM	
3.4 GELUID	
3.5 WATER	
3.6 LUCHTKWALITEIT	
3.7 GEUR	
3.8 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	
3.9 EXTERNE VEILIGHEID	
3.10 KABELS EN LEIDINGEN	
3.11 VERKEER EN ONTSLUITING	
<b>4 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>17</b>
<b>5 PROCEDURE EN OVERLEG</b>	<b>18</b>
<b>6 AFWEGING EN CONCLUSIE</b>	<b>18</b>

# 1 Inleiding

---

## 1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van een grote woonboerderij op het adres Pandelaarse Kampen 20 in Gemert. Het betreft een langgevelboerderij met cultuurhistorische waarden. De familie wil splitsing van de woonboerderij in 2 woningen mogelijk maken, zodat twee van hun kinderen er met hun gezinnen in kunnen gaan wonen. Het perceel rondom de boerderij wordt (deels) opnieuw ingericht, zodat ook een verandering van het bestemmingsvlak 'wonen' nodig is. Tevens wil men in een nieuw te bouwen bijbouw een mantelzorgwoning realiseren.

Initiatiefnemer heeft verzocht de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan in gang te zetten.

Op 3 november 2015 heeft het college van B&W van de gemeente Gemert-Bakel besloten om:

- In principe medewerking te verlenen aan de boerderijsplitsing onder een aantal voorwaarden;
- In principe medewerking te verlenen aan de vorm- en grootteverandering van het bestemmingsvlak 'wonen';
- In principe medewerking te verlenen aan de tijdelijke mantelzorgwoning.

Voor het realiseren van de mantelzorgwoning (c) is een ontheffingsprocedure in afwijking van het bestemmingsplan nodig. Om de splitsing en de vormverandering van het bestemmingsvlak te realiseren kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheden van het huidige bestemmingsplan Buitengebied.



Afbeelding 1. Foto's van de locatie.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het betreft een locatie ten noordwesten van de kern Gemert. In de directe omgeving zijn enkele woningen gelegen, alsmede enkele melkveehouderijen.



Afbeelding 2. Projectlocatie

## 1.3 Planbeschrijving

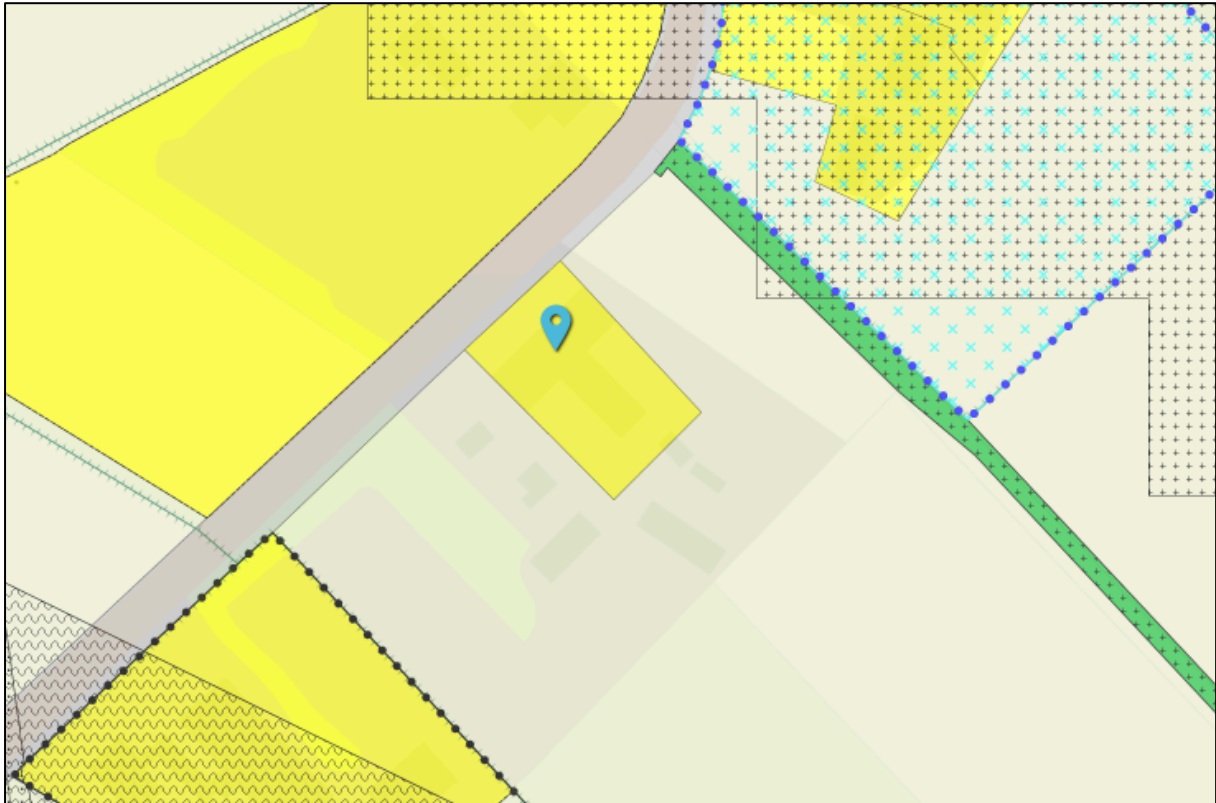
Het initiatief betreft de splitsing van een bestaande cultuurhistorische woonboerderij ten behoeve van het huisvesten van twee huishoudens. Het erf krijgt een landschappelijke inrichting als tuin. Overtollige voormalige agrarische bijgebouwen worden gesloopt. De huidige bewoner zal een nieuw te bouwen mantelzorgwoning betrekken; de twee kinderen zullen in de boerderij gaan wonen met hun gezinnen.

Dit plan is uitgewerkt in een erfinrichtingsplan dat in de bijlage is bijgevoegd.

## 1.4 Geldend bestemmingsplan

Het perceel waarop de gebouwen liggen is gelegen in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld in mei 2010 en heeft daarin de bestemming "Wonen" (geel aangeduid op onderstaand kaartje). Dit bestemmingsplan is deels onherroepelijk in werking en geldt dus als toetsingskader. Het heeft verder de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied wonen.

Buiten het bestemmingsvlak 'wonen' heeft de rest van het perceel de bestemming 'agrarisch'. Hierop staan ook de voormalige agrarische bijgebouwen.



Afbeelding 3. Verbeelding huidig bestemmingsplan

De als 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, waarbij maximaal één woning is toegestaan. Het bestemmingsplan kent diverse wijzigingsmogelijkheden die relevant zijn voor dit initiatief.

### **Boerderijsplitsing**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Wonen", voor zo ver gelegen buiten de landbouwontwikkelingsgebieden (dat is hier het geval) 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:

1. *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;*

De boerderij is gebouwd in de jaren '30 van de 20e eeuw. Het vergt een te grote investering en teveel energie voor de huidige bewoners om het pand in zijn geheel goed te onderhouden.

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

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

Beide opties zijn onderzocht door de familie en niet haalbaar gebleken.

3. *de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;*

Het pand wordt niet vergroot.

4. *ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;*

Dat is niet het geval. Dit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 3, uitvoerbaarheid omgevingsaspecten.

5. *het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;*

Dit wordt uitgewerkt in hoofdstuk 3, uitvoerbaarheid omgevingsaspecten. De overtollige voormalige agrarische bijgebouwen worden gesloopt.

6. *per woning is maximaal 100m<sup>2</sup> aan bijbouwen toegestaan.*

Dit wordt uitgewerkt in hoofdstuk 3, uitvoerbaarheid omgevingsaspecten.

### **Vorm- en grootteverandering bestemmingsvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen ten behoeve van de vorm- en/of grootteverandering van de bestemming 'Wonen' mits:

1. *dit nodig is om een ontwikkeling die plaatsvindt binnen de bouwregels van deze bestemming m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren;*

Eenzijds is de vormverandering nodig vanwege de bouw van de mantelzorgwoning, anderzijds vanwege het binnen de woonbestemming brengen van het bestaande (en toekomstige) erf (tuin) dat bij de woning hoort.

2. *agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;* Dat is niet het geval. Dit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 3, uitvoerbaarheid omgevingsaspecten..
3. *een inrichtingsplan uitwijst dat de bestemmingsverandering past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.*

Dit wordt uitgewerkt in hoofdstuk 3, uitvoerbaarheid omgevingsaspecten..

## **2 Beleidskaders**

---

### **2.1 Rijksbeleid**

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

### **2.2 Provinciaal beleid**

#### *Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014*

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Deze partiële herziening is in werking getreden per 19-03-2014. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend; De groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied' (figuur 2). Dit gebied ligt buiten de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

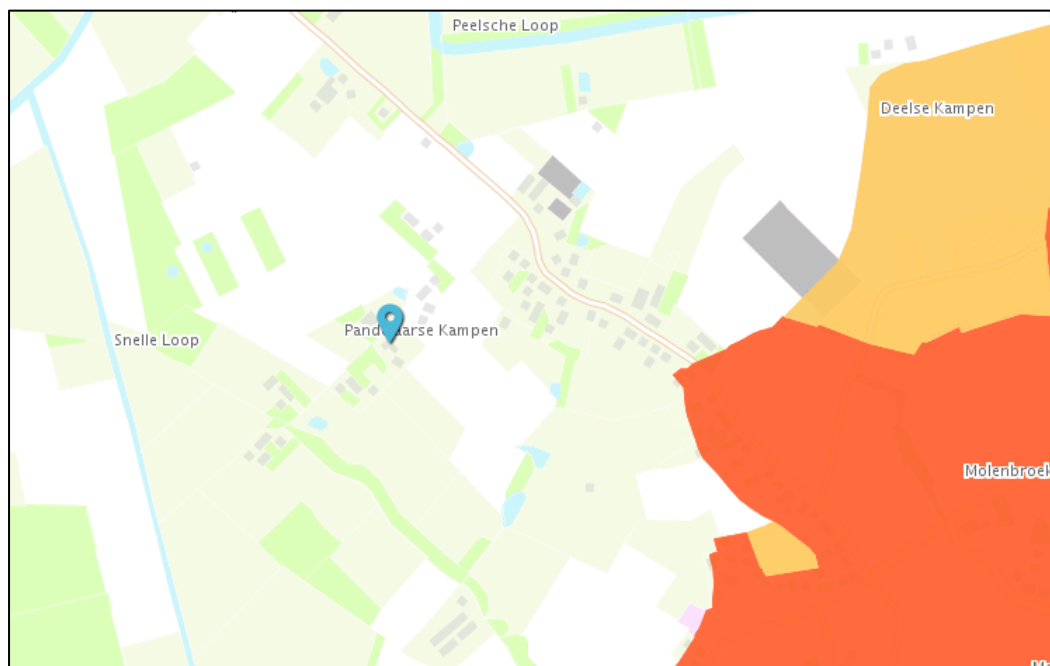
In het 'landelijk gebied' wil de provincie het volgende bereiken:

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

#### *Verordening ruimte*

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

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



*Afbeelding 4. Kaart Verordening Ruimte (stedelijke ontwikkeling)*

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

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

Het gaat in dit geval om de splitsing van een oorspronkelijke langgevelboerderij. Het splitsen van het pand maakt het mogelijk dat twee eigenaren de eigendom en dus ook de lasten van onderhoud en behoud van het pand delen, waardoor het behoud van de cultuurhistorische waarde beter is geborgd.

De cultuurhistorische waarden van oorspronkelijke langgevelboerderijen dragen bij aan de authenticiteit van het landschap. Impliciet draagt de ruimtelijke ontwikkeling dus al een kwaliteitsverbetering van het landschap met zich mee. Tevens zorgt de complete herinrichting van het erf voor een kwaliteitsverbetering ter plaatse, temeer omdat overtollige (voormalige bedrijfs)gebouwen worden gesloopt.

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen de boerderijsplitsing op Pandelaarse Kampen 20.

### **2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ingevoerd en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

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

### **2.4 Gemeentelijk beleid**

De gemeente Gemert-Bakel heeft het beleid vastgelegd in de Structuurvisie in 2011. De Structuurvisie+ is een richtinggevende, gemeentelijke beleidsvisie. Praktisch gezien is de Structuurvisie+ een afwegingskader om op hoofdlijnen nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen te toetsen, als die niet passen in de geldende bestemmingsplannen.

In algemene zin heeft behoud en versterking van cultuurhistorische waarden een belangrijke plek in de Structuurvisie. De locatie Pandelaarse Kampen ligt in een gebied dat is aangeduid met 'gemengde functies buitengebied'. Er zijn geen specifieke richtinggevende kaders meegegeven als gevolg van deze aanduiding.



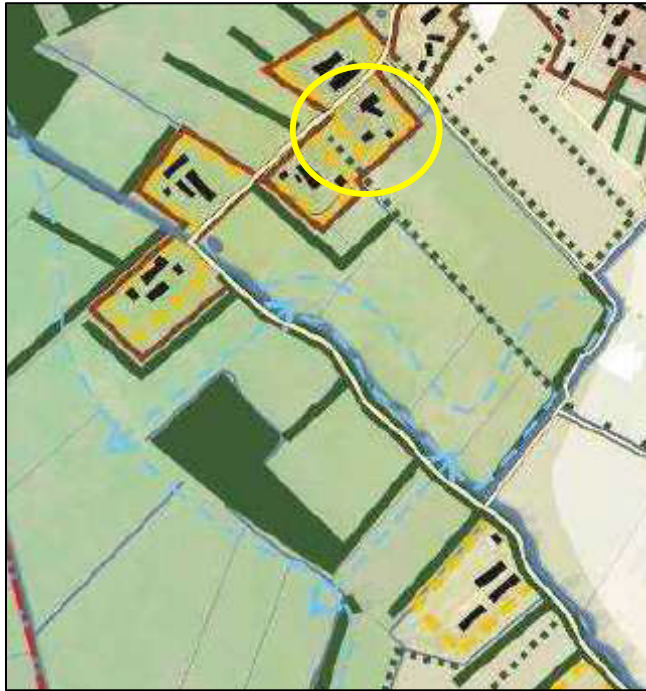
*Afbeelding 5. Verbeelding Structuurvisie 2011-2021*

Het beleid in de Structuurvisie verzet zich niet tegen dit initiatief tot boerderijsplitsing. Dat blijkt ook wel uit het feit dat de mogelijkheid hiertoe in het geldende bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen, hetgeen een weergave is van het geldend beleid.



### **Gebiedsvisie Gemert-West**

In 2008 is de gebiedsvisie Gemert- West vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie is bekeken welke gebiedskenmerken versterkt kunnen worden en waar bestaande bebouwingsconcentraties uitgebreid zouden kunnen worden. Binnen de rode contouren is bebouwing mogelijk. Dit houdt niet in dat er binnen elke rode contour altijd het toevoegen van een woning mogelijk is. Hier zal een integrale toetsing van alle ruimtelijke aspecten aan ten grondslag moeten liggen. Dat wordt in deze toelichting verantwoord.



Afbeelding 6. Gebiedsvisie Gemert-West

### **Bestemmingsplan**

In paragraaf 1.4 zijn de voorwaarden omschreven waaronder een wijziging ten behoeve van boerderijsplitsing en vormverandering van het bestemmingsvlak zijn toegestaan. In zijn besluit van 3 november 2015 heeft het college van B&W in principe ingestemd met het verzoek en daar nog de volgende specifieke voorwaarden aan verbonden:

- Voor de splitsing van het pand in twee woningen is een cultuurhistorische motivering noodzakelijk. De motivering beschrijft en verbeeldt de ontwikkeling van het pand en ten tweede de cultuurhistorische waarden van de boerderij (en mogelijkerwijs het erf inclusief bebouwing). Dit is uitgewerkt in paragraaf 4.2 en bijlage 1;
- Bij de inrichting van het erf is het van belang dat de overtollige (voormalige) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dat de inrichting van het erf aansluit bij de vorm en het karakter van de boerderij. Dit dient te worden verankerd in het erfinrichtingsplan en erfbeplantingsplan. Dit is uitgewerkt in paragraaf 4.1 en bijlage 2;

## **2.4 Woningbouwprogramma**

Met de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden tot boerderijsplitsing is op voorhand rekening gehouden in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

## **3 Uitvoerbaarheid Omgevingsaspecten**

---

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van een aantal punten een beschrijving gegeven van het gebied, waarin het project zich bevindt. Tevens wordt gemotiveerd waarom het project niet conflicterend is met de beleidsuitgangspunten op genoemde onderdelen. Hieruit blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gebiedsprofiel en planoriëntatie worden dus per onderdeel in samenhang beschreven.

### 3.1 Beplanting, landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

In en rond de projectlocatie wordt het landschap gevormd door de overgang van dorpskern via de dekzanden met oude akkers naar het beekdal van De Rips en de Aa. In de loop van de tijd is het kleinschalige landschap steeds grootschaliger geworden en zijn de gronden sterk ontwaterd. Het landgebruik volgt de logica van het landschap nog. Bebouwing en akkers hoog en droog, graslanden op de nattere delen. Slechts hier en daar wordt er van afgeweken. Het plangebied ligt in een zich uitbreidende zone nabij het Boerenbondsmuseum waar onder andere aandacht is voor oude akkers.

#### Beeldkwaliteitplan

In het Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel is de projectlocatie gelegen in de gebiedsaanduiding 'Occupatiegebied'. Het occupatiegebied bestaat uit de oude dorpen en ontginningen. Karakteristiek aan het agrarisch gebied zijn de oude/ bolle akkercomplexen afgewisseld door kampongvingingen. Ondanks de oorspronkelijke fijnmazige percelering vormen de oude bouwlanden een open ruimte doorsneden met zandpaden, deels omzoomd door houtwallen en boerderijen met singelbeplanting. Dit geeft het gebied een kleinschalig karakter met een grote diversiteit aan bebouwing en verweving van functies.

In het occupatiegebied wordt gestreefd naar versterking van de ruimtelijke afwisseling van het oorspronkelijke en nog herkenbare kampen- en essenlandschap. Voor de gebieden die ontstaan zijn door de kampongvingingen is het streven gericht op het herstellen en versterken van de beslotenheid van het landschap. Dit betekent concreet dat de bebouwing gekoppeld wordt aan de weg en dat de kavelgrens- en erfbeplantingen gehandhaafd en versterkt moeten worden.

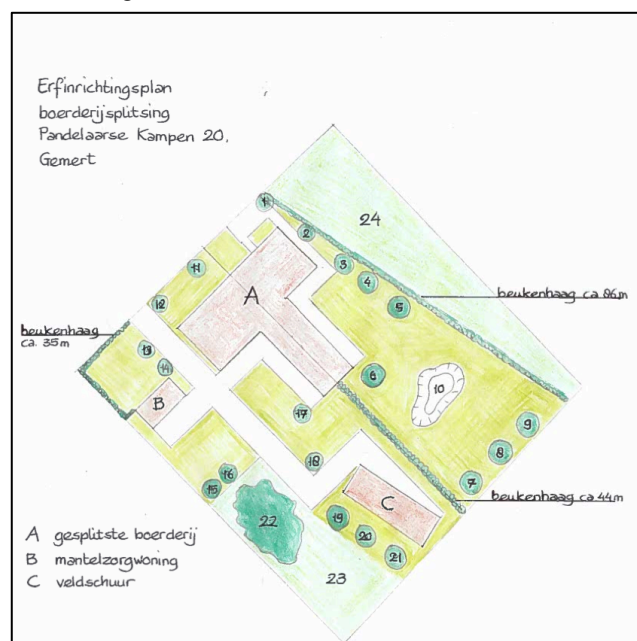
Op het erf dient de beplanting bij de kavel- en biotoopstructuur van het occupatiegebied aan te sluiten. Dat betekent dat er onderscheid gemaakt moet worden tussen de voorkant en de achterkant van het erf. Hierbij zijn hagen, een boomgaard, een moestuin, een pluktuin, een bleekveld (grasveld) hakhoutsingel of -bosjes bruikbare elementen. Wat betreft beplantingssoorten wordt gestreefd naar soorten als eik, beuk, walnoot, paardekastanje, tamme kastanje, linde, meidoornhagen en hoogstamfruitbomen. Op het bestaande erf zijn al diverse van deze soorten aanwezig, die ook behouden blijven en ingepast worden in de erfinrichting.

Op het erfinrichtingsplan in de bijlage is het bovenstaande uitgewerkt. De erven bij de toekomstige woningen worden passend bij de omgeving ingericht.

#### Behoud veldschuur

Aan de veldschuur achter op het erf (aangeduid met C op het erfinrichtingsplan) wordt door de gemeente cultuurhistorische betekenis toegedicht. Veel veldschuren zijn verdwenen in de loop der tijd. Behoud van deze veldschuur draagt bij aan de beleving van de plek, ook vanuit de omgeving. Er is een zichtlijn vanuit het Boerenbondsmuseum, waarmee de veldschuur in overdrachtelijke zin ook toeristisch-recreatieve betekenis heeft.

De veldschuur wordt niet als bijbouw meegeteld in de bijbouwregeling.



Afbeelding 7. Erfinrichtingsplan (zie bijlage)

### *Inrichting erf*

De gemeente stelt als randvoorwaarde bij de inrichting van het erf dat de overtollige (voormalige) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dat de inrichting van het erf aansluit bij de vorm en het karakter van de boerderij.

Per woning mag 100 m<sup>2</sup> bijgebouwd worden, dit is inclusief de 80 m<sup>2</sup> voor de mantelzorgwoning. Daarbovenop geldt dat van de te slopen bebouwing 40% teruggebouwd mag worden, met een maximum van 250 m<sup>2</sup>.

Exclusief de veldschuur staan er 6 bijbouwen op het huidige erf, inclusief de aanbouw van de varkenshokken uit 1954. Deze gebouwen hebben een totale oppervlakte van ca. 365 m<sup>2</sup>. Dat betekent dat (40%=) 145 m<sup>2</sup> extra aan m<sup>2</sup> mag worden bijgebouwd, in totaal op het gehele perceel dus 345 m<sup>2</sup> (voor twee woningen). Na de bouw van de mantelzorgwoning van 80 m<sup>2</sup> resteert nog een bouwmogelijkheid van 265 m<sup>2</sup> voor de twee nieuwe percelen. Aangezien de aanbouw van de varkenshokken wordt verbouwd en in de hoofdmassa wordt ingepast (ca. 74 m<sup>2</sup>) resteert ca. 191 m<sup>2</sup> aan bijbouwmogelijkheid, naar eigen inzicht verdeeld over beide nieuwe woonpercelen.

Op het erfinrichtingsplan is indicatief aangegeven hoe het nieuwe erf wordt ingericht.

## **3.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### *Cultuurhistorie*

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart. De locatie Pandelaarse Kampen 20 kent op deze kaart geen nadere aanduiding.

De gemeente wil historische landschappelijke kwaliteiten en waarden, alsmede het gebouwde erfgoed en de historische infrastructuur verankeren in de gebiedsvisies en het welstandbeleid. Hiertoe zijn aan de bestaande archeologische waardenkaart de kaarten Historisch Landschap en Historische Bebouwing toegevoegd. Op de kaart Historisch Landschap is het gebied aangeduid als cat. II - Occupatiezone. Op de kaart Historische Bebouwing is de boerderij Pandelaarse Kampen 20 als beeldbepalend aangemerkt. Zie afbeelding 7. De bouwvergunning voor de boerderij is verleend op 27 maart 1935.



Afbeelding 8. Fragment Kaart Historische Bebouwing

De omgeving van de Pandelaarse Kampen kent een rijke historie. De eerste sporen van bewoning in de omgeving komen reeds uit de steentijd. Kampementen in het beekdal van de Aa en grafheuvels uit de Bronstijd in het ten noorden van de Aa gelegen bosgebied Het Hurkske zijn daarvan het bewijs. Natuurlijk kent Gemert zelf als plaats die tijdens de Hoge Middeleeuwen onder invloed van de Duitse Orde snel in belang toenam een rijke historie.

Voor dit wijzigingsplan is de meer recente geschiedenis echter relevanter. Op de kaart van circa 1840 is duidelijk te zien dat het plangebied in het nattere beekdal ligt. De gronden zijn in overeenstemming met de mogelijkheden in gebruik als grasland (hooiland) en met een intensief patroon van greppels ontwaterd richting De Rips. Meer naar de kern van Gemert liggen de akkers op de flank van de dekzanden. De huidige boerderij van Pandelaarse Kampen 20 was er in die tijd nog niet. Wel zijn er twee hoeves meer oostelijk gelegen aan de Pandelaarse Kampen. De kaart van rond 1900 laat nog steeds geen bebouwing zien binnen het plangebied. De ontwatering is minder intensief geworden en het natte gebied staat aangeduid als Knollenbijter.



Afbeelding 9. Historische kaart ca. 1900

#### *Cultuurhistorische verkenning en waardestelling*

Op basis van de Verordening Ruimte geldt een cultuurhistorische motiveringsplicht ten aanzien van de boerderij. Deze motivering onderbouwt de cultuurhistorische waarde van de bebouwing op onderdelen en is tevens de leidraad voor restauratie, renovatie en wijzigingen. Deze 'cultuurhistorische verkenning' is als aparte bijlage opgenomen bij dit plan. De conclusie luidt dat we spreken over een langgevelboerderij uit midden jaren dertig van de vorige eeuw, die in zijn uiterlijke verschijningsvorm authentiek is gebleven, hetgeen als redelijk bijzonder kan worden beschouwd. Bijzonder is het behoud van de detaillering in het pand, zoals metselwerk, kozijnen en luiken, en de gaafheid van deze details.

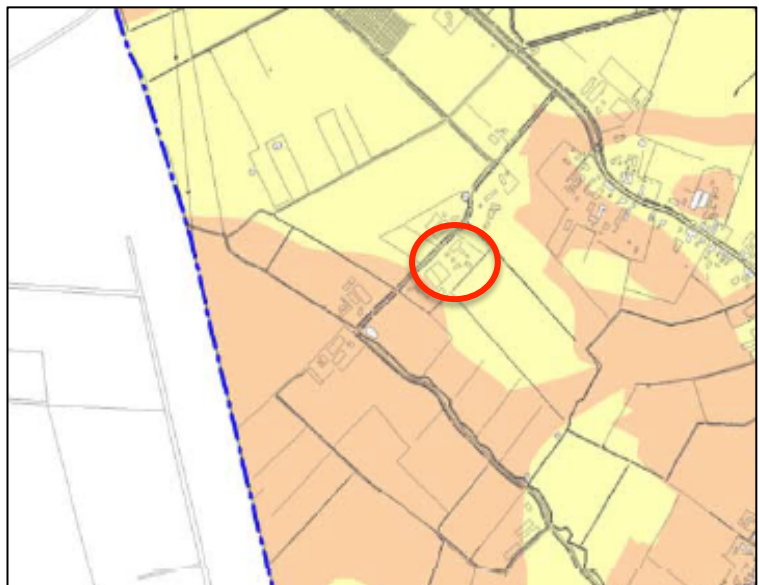


*Afbeelding 10. Een historische foto van de boerderij (bron: Gemeentearchief Gemert-Bakel)*

### *Archeologie*

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

Het gebied rond Pandelaarse Kampen 20 is aangeduid als categorie 6. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten uiterst klein wordt geacht. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie. Bovendien ziet dit plan op de ontwikkeling van een tweetal woningen binnen de bestaande bebouwing. De grond wordt derhalve niet geroerd.



*Afbeelding 11. Archeologische waardekaart*

Onderhavig plan ziet op de ontwikkeling van een tweetal woningen binnen de bestaande bebouwing van de woonboerderij. Er wordt geen extra bebouwing opgericht. Een archeologisch vooronderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

### **3.3 Flora en Fauna**

Het betreft een verbouwing van een bestaande langgevelboerderij. Door de splitsing van de woonboerderij neemt het bebouwde oppervlak niet toe waardoor eventueel aanwezige ecologische waarden niet worden aangetast. Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de sloop van de bijbouwen zal middels een quick scan worden nagegaan of zich ter plekke beschermde natuurwaarden bevinden.

### **3.4 Geluid**

#### *Wet geluidhinder*

De locatie is gelegen aan de Pandelaarse Kampen, een landbouwweg. Deze weg heeft een dermate lage verkeersintensiteit dat deze akoestisch gezien niet relevant is. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

#### *Geluidbelasting*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het wegverkeerslawaai wel beschouwd te worden om te bezien of de nieuwe woning wel haalbaar is. De woning is haalbaar als voldaan wordt aan de binnenwaarde van 33dB (conform het Bouwbesluit). De gevelbelasting ter hoogte van de Pandelaarse Kampen 20 bedraagt maximaal 50 dB. Uitgaande van een minimale gevelwering van 20 dB, een en ander conform het Bouwbesluit, bedraagt de binnenwaarde (50-20=) 30dB. Hiermee wordt aan de vereiste binnenwaarde van 33 dB voldaan zonder extra maatregelen en is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

### **3.5 Water**

#### *Beleid waterschap Aa en Maas*

Het beleid van waterschap Aa en Maas is er op gericht om bij nieuwbouw geen vermenging te laten optreden van schoon en vuil water en hanteert het beleid hergebruik - infiltratie - bufferen - afvoer als zijnde gewenst.

#### *Hydrologisch neutraal bouwen*

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op eigen terrein moet worden verwerkt door middel van een bergings- en/of infiltratievoorziening. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10).

In de gewenste situatie neemt het verhard oppervlak niet toe, er vindt immers geen uitbreiding plaats van bebouwing als gevolg van dit wijzigingsplan. Indien in de toekomst de bebouwing wordt uitgebreid op het perceel, dient deze uitbreiding hydrologisch neutraal te worden gebouwd. [De gemeente adviseert het regenwater in het gebied te houden om verdroging tegen te gaan. Waar mogelijk wordt dit bij de verbouwing meegenomen.](#)

### **3.6 Luchtkwaliteit**

In de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend plan behoort tot één van de aangewezen gevallen: een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. [Het project zelf \(het splitsen van een woning\) valt binnen de kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM. Daarom draagt het project zelf niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het project zelf hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.](#)

[In mei 2016 is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek uitgevoerd, waarbij is nagegaan of ter plaatse van de te splitsen woning aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit ten aanzien van de veehouderijen in de omgeving wordt voldaan. Verder dient nagegaan te worden of de te realiseren](#)

woning een belemmering vormt voor de (ontwikkeling van) de veehouderijen. Het gaat om de bedrijven op Pandelaarse Kampen 23 (ca. 170 meter) en 25 (ca. 310 meter). Het onderzoek is bijgevoegd in de bijlagen.

Ter plaatse van de te splitsen woning aan de Pandelaarse Kampen 20 te Gemert worden de grens- en streefwaarden voor luchtkwaliteit niet overschreden. Gesteld kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. De veehouderijbedrijven aan de Pandelaarse Kampen 23 te Gemert en de Pandelaarse Kampen 25 te Gemert worden door de voorgenomen woning niet in hun belangen geschaad.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen knelpunt voor de woningsplitsing.

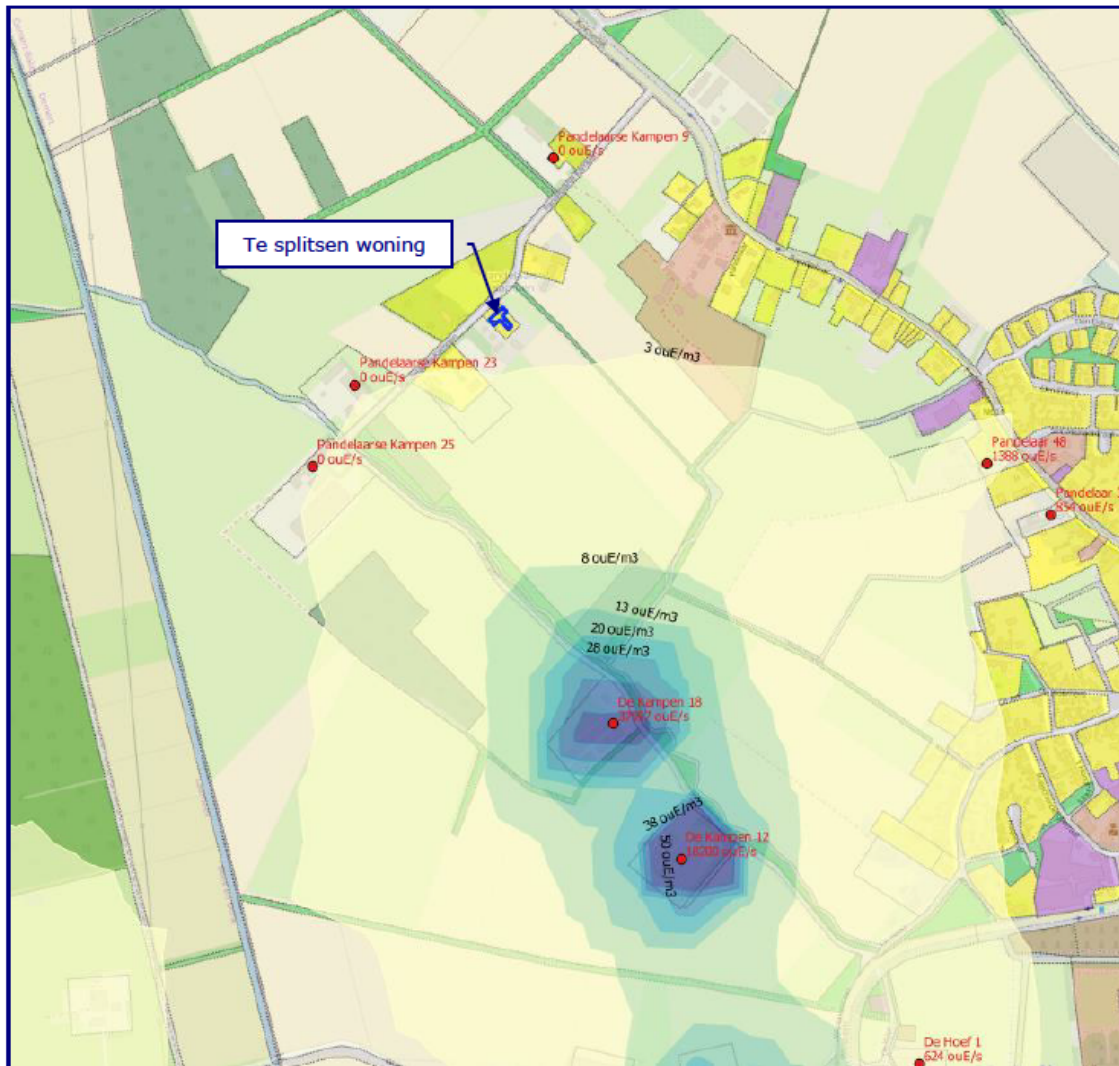
### **3.7 Geur**

De afgesplitste woning, die met deze ruimtelijke procedure mogelijk wordt gemaakt, wordt aangemerkt als geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Nabij de voorgenomen woning liggen de veehouderijbedrijven aan de Koksedijk 10 te Gemert, Pandelaarse Kampen 9 te Gemert, Pandelaarse Kampen 23 te Gemert, Pandelaarse Kampen 25 te Gemert en De Kampen 18 te Gemert. Deze bedrijven zijn gelegen binnen een afstand van 750 meter vanaf de voorgenomen woning. Nagegaan moet worden of het aspect geur ten aanzien van de verschillende veehouderijen van invloed is op het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de voorgenomen woning. Verder moet worden nagegaan of de woningsplitsing een belemmering vormt voor de veehouderijbedrijven. Daarom heeft De Roever Omgevingsadvies in mei 2016 een onderzoek uitgevoerd.

Ter plaatse van de te splitsen woning geldt een gemeentelijke geurnorm van 5 ouE /m<sup>3</sup>. De te splitsen woning ligt buiten de geurcontour van 5 ouE /m<sup>3</sup> van de dichtstbijzijnde (tevens maatgevende) veehouderij waar dieren met een geuremissiefactor gehouden worden. Hierbij is rekening gehouden met een worst-case situatie. Daarnaast ligt de te splitsen woning buiten de verschillende gemeentelijke en wettelijke vaste afstandscontouren die voor de omliggende veehouderijbedrijven, waar zowel dieren met als zonder geuremissiefactor gehouden worden, gelden. Ook hierbij is rekening gehouden met een worst-case situatie. Op grond hiervan worden door de voorgenomen woning geen veehouderijbedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad.

Voor de beoordeling van het woon- en verblijfsklimaat is de voorgrond- en achtergrondbelasting in kaart gebracht. In onderhavige situatie is de voorgrondbelasting bepalend voor het woon- en verblijfsklimaat. Deze is ter plaatse van de voorgenomen woning aan te merken als 'goed'. Het woon- en verblijfsklimaat kan derhalve acceptabel geacht worden op grond van de Wgv en vormt geen knelpunt voor de te splitsen woning.

De geurhinder van veehouderijen vormt geen knelpunt voor de ruimtelijke ontwikkeling.



Afbeelding 12. Geurcontouren achtergrondbelasting

### 3.8 Bedrijven en milieuzonering

Er zijn geen bedrijven in de omgeving gelegen die hinder kunnen veroorzaken voor de beoogde ontwikkeling, noch andersom.

### 3.9 Externe veiligheid

In de directe omgeving van het pand bevinden zich geen inrichtingen of transportroutes die de externe veiligheid in gevaar kunnen brengen. Dat blijkt uit de risicokaart, die hieronder is weergegeven. Westelijk van Pandelaarse Kampen 24 is de aardgasleiding Z-542-08-KR-014 gelegen. Dit is niet belemmerend voor Pandelaarse Kampen 20, hetgeen temeer blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van nieuwe woningen op Pandelaarse Kampen 24 waarin van geen belemmering op dit punt is gebleken. De afstand bedraagt tenminste 135 meter.





Afbeelding 13. Risicokaart

### 3.10 Verkeer en ontsluiting

Na de splitsing worden beide percelen ontsloten vanaf de Pandelaarse Kampen. De beide bestaande inritten worden gebruikt voor de ontsluiting van de beide woningen. De Pandelaarse Kampen is een landbouwweg met een lage verkeersintensiteit. Er is geen sprake van onveilige situaties. Op het erf is ruim voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.

### 3.11 Bodem

Het betreft een verbouwing van een bestaande langgevelboerderij die nu ook als woonboerderij in gebruik is. De bodem wordt niet geroerd, vandaar dat bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

## 4 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### *Economisch*

Het plan is economisch uitvoerbaar. De grond en de boerderij zijn eigendom van initiatiefnemer en na splitsing worden beide woningen binnen de familie verkocht. De voorgestane ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Gemert-Bakel. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. In deze overeenkomst zullen onder andere bepalingen worden opgenomen over de wijze van uitvoering van het initiatief, bepalingen met betrekking tot planschade en bepalingen met betrekking tot taakverdeling, plankosten en grondexploitatie.

### *Maatschappelijk*

Initiatiefnemer heeft het plan voorbesproken met omwonenden. Uit de reacties is gebleken dat het plan op draagvlak in de omgeving kan rekenen.

## 5 Procedure en overleg

---

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

### 5.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit wijzigingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn verwerkt.

#### *Provincie*

In mei 2016 heeft de provincie Noord-Brabant gereageerd op het concept-wijzigingsplan. De provincie constateert: *Artikel 7.7 lid 3b van de Verordening bepaalt dat de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk is, indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is dus voorstelbaar op deze locatie.*

De provincie had twee aandachtspunten:

- a. De provincie dringt erop aan de regels zodanig aan te passen dat behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing nog meer geborgd is. Dit is aangepast in het ontwerp.
- b. De provincie constateert dat de kwaliteitsverbetering nog onvoldoende geborgd is en dringt erop aan dit te doen middels de anterieure overeenkomst en/of middels een voorwaardelijke (gebruiks)bepaling in de regeling. Beide zijn toegepast.

#### *Waterschap*

Waterschap Aa en Maas heeft positief gereageerd op het voorontwerp-wijzigingsplan.

### 5.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders.

### 5.3 Beroep

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

## 6 Afweging en conclusie

---

Om de splitsing van de boerderij aan de Pandelaarse Kampen 20 in Gemert mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De gemeente Gemert-Bakel heeft in het geldende bestemmingsplan reeds de randvoorwaarden aangegeven waaronder een wijziging ten behoeve van boerderijsplitsing aanvaardbaar is. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat met het initiatief aan deze voorwaarden voldaan wordt. Ook anderszins voldoet het plan aan de eisen die gesteld worden aan een goede ruimtelijke ordening: een goed woon- en leefklimaat is aangetoond.

## **BIJLAGEN:**

1. Erfinrichtingsplan
2. Overzicht bestaande bijgebouwen
3. Cultuurhistorische verkenning
4. Onderzoek luchtkwaliteit, De Roever Omgevingsadvies d.d. mei 2016
5. Onderzoek geur veehouderijen, De Roever Omgevingsadvies d.d. mei 2016

Dit wijzigingsplan is opgesteld door  
Casper Kalb Projectaandrijving



**PROJECTAANDRIJVING**

*Casper Kalb*

