

Dorpsstraat 64 in Bakel

Bijlage 1: ruimtelijke onderbouwing

Bestemmingsplan

“Bakel, Milheeze en De Rips”

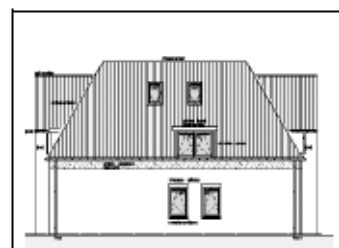
Inhoudsopgave

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Quicksan flora en fauna
4. Watertoets

Ruimtelijke onderbouwing

Dorpsstraat 64, Bakel

Gemeente Gemert-Bakel



Ruimtelijke onderbouwing

Dorpsstraat 64, Bakel

Gemeente Gemert-Bakel

Ruimtelijke onderbouwing

Bijlagen

Concept-Regels

Concept-Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

20 september 2011

Projectgegevens:

ROB01-SNT00006-01b

REG01-SNT00006-01a

TEK01-SNT00006-01a

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Ruimtelijke onderbouwing Dorpsstraat 64, Bakel

Gemeente Gemert-Bakel

Inhoud

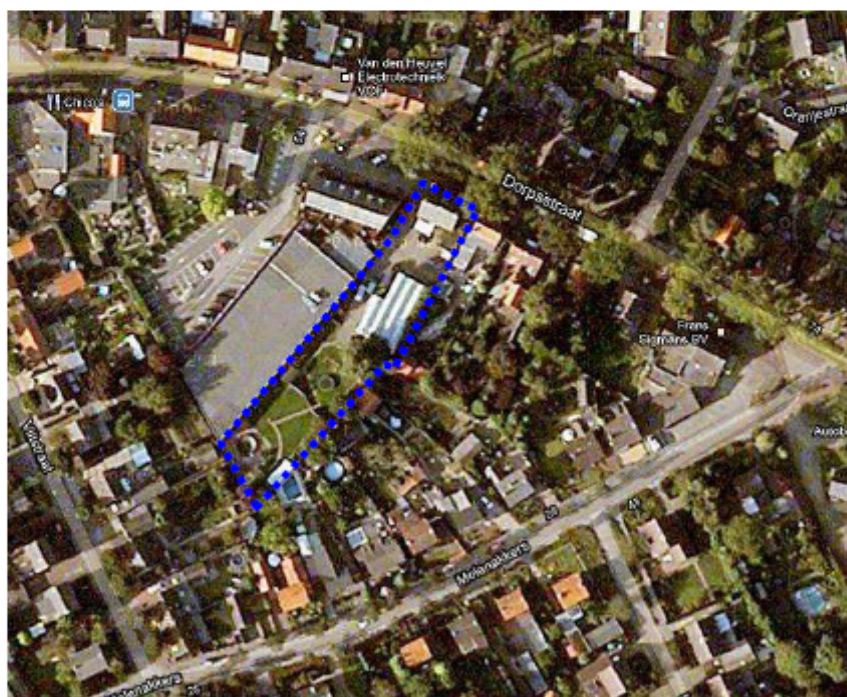
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Het initiatief	3
2.2	Vertaling naar een juridische regeling	5
3	Beleidskader	7
3.1	Nationaal en provinciaal	7
3.2	Gemeentelijk	8
3.3	Conclusie	8
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	9
4.1	Bodem	9
4.2	Geluid	10
4.3	Luchtkwaliteit	10
4.4	Externe veiligheid	11
4.5	Bedrijven en milieuzonering	12
4.6	Kabels en leidingen	13
4.7	Verkeer en parkeren	13
4.8	Water	13
4.9	Flora en fauna	15
4.10	Archeologie	16
5	Haalbaarheid	19
5.1	Financieel	19
5.2	Maatschappelijk	19
6	Bronnen	21
6.1	Boeken en rapporten	21
6.2	Websites	21

Bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek, G&O Consult, 2 september 2008
- Aanvullend bodemonderzoek, G&O Consult, 27 oktober 2008
- HNO-tool berekening, Croonen Adviseurs, 9 september 2011
- Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 31 augustus 2011 (kenmerk: NAT02-SNT00006-01a)
- Archeologisch inventariserend veldonderzoek, BAAC, 5 augustus 2011

Ruimtelijke onderbouwing Dorpsstraat 64, Bakel

Gemeente Gemert-Bakel



Globale ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Dorpsstraat 64 in Bakel was tot voor kort Bloemenhal Slegers gevestigd. Dit bedrijf heeft haar activiteiten beëindigd. Bij de gemeente is inmiddels een plan ingediend om het perceel te herontwikkelen. Het plan voorziet in de realisatie van twee appartementengebouwen, met in totaal 9 appartementen. Ook wordt er een rij met 5 garageboxen gebouwd. Verder wordt het perceel ingericht met parkeerplaatsen en groen.

De voorgenomen herontwikkeling van het perceel past niet binnen het geldend bestemmingsplan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan de herontwikkeling. Het plan dient daarvoor wel een planologische procedure te doorlopen.

Aangezien de gemeente bezig is met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de kern Bakel, is besloten de herontwikkeling van het perceel Dorpsstraat 64 mee te nemen in de bestemmingsplanprocedure. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die benodigd is voor de herontwikkeling en die onderdeel uit gaat maken van het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Bakel.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het volledige perceel Dorpsstraat 64 in Bakel, bestaande uit de kadastrale percelen 'Gemeente Bakel en Milheeze, Sectie T, nummers 1430, 1431 en 1432'. Het plangebied grenst aan de westzijde aan de Aldi-supermarkt, aan de Dorpsstraat 56-62. Aan de oost- en zuidzijde grenst het plangebied aan woonpercelen. De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Dorpsstraat.

Het plangebied ligt op korte afstand van het dorpscentrum van Bakel. Dit bevindt zich aan de Dorpsstraat in westelijke richting, ter hoogte van het Sint Wilbertsplein. De Dorpsstraat vormt de hoofdstraat van Bakel. In westelijke richting sluit de straat aan op de Helmondsestraat (richting Helmond), in oostelijke richting op de Roessel (richting Milheeze).



Dorpsstraat 66 en verder
(Bron: van Santvoort architecten, 2011)



Dorpsstraat 64 en Aldi-supermarkt

De bebouwing aan de Dorpsstraat bestaat overwegend uit twee lagen met kap. Ter hoogte van het plangebied wordt de straat aan beide zijden begeleid door hoge bomen. Binnen het plangebied staat aan de Dorpsstraat een woonhuis. Op het achterterrein staan kassen. De zuidelijke punt van het plangebied is onbebouwd.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'. Dit bestemmingsplan is op 26 september 2002 vastgesteld door de gemeenteraad en op 6 mei 2003 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Centrumdoeleinden A'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt ingegaan op de voorgenomen herontwikkeling, mede in relatie tot het beleidskader en milieuaspecten. De ruimtelijke onderbouwing wordt als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Bakel opgenomen.

Ter voorbereiding van de inpassing van het plangebied in het bestemmingsplan voor de kern Bakel zijn ook concept-regels en een concept-verbeelding voor het plangebied opgesteld. Hierbij is uitsluitend de voor het plangebied relevante regeling opgesteld.

1.5 Leeswijzer

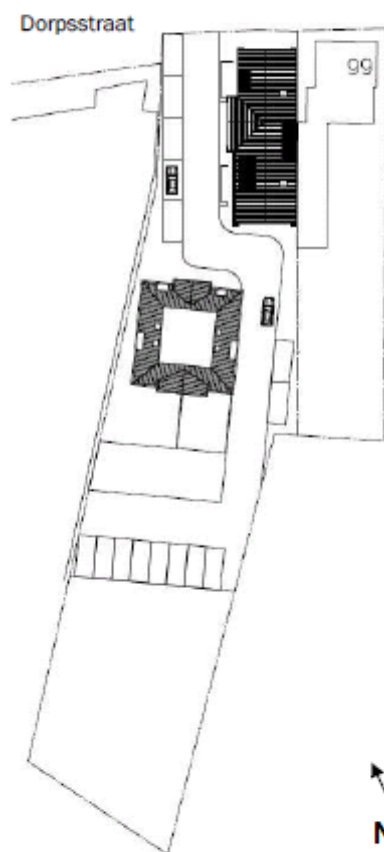
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.

2.1 Het initiatief

De herontwikkeling van het plangebied gaat uit van de sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van twee appartementengebouwen. De realisatie van twee gebouwen is mogelijk door de vrij langgerekte vorm van het plangebied. Direct aan de Dorpsstraat, ter plaatse van het bestaande woonhuis, komt één appartementengebouw. Het andere gebouw ligt verder naar achteren, ongeveer in het midden van het plangebied. Ten zuiden van dit appartementengebouw komt een rij met vijf garageboxen.



Situatietekening (Bron: van Santvoort architecten, 2011)

Ruimtelijke onderbouwing Dorpsstraat 64, Bakel

Gemeente Gemert-Bakel

Ten behoeve van de bereikbaarheid van het zuidelijke appartementengebouw moet er aan de Dorpsstraat een brede toegang gerealiseerd worden. Dit betekent dat het appartementengebouw aan de Dorpsstraat een langgerekte vorm heeft gekregen, evenwijdig aan de perceelsgrens met Dorpsstraat 66. Het gebouw bestaat net als het bestaande (te slopen) woonhuis uit twee lagen met kap. In het gebouw worden 5 appartementen gerealiseerd: twee op elke verdieping en één in de kap.

Met de situering van het appartementengebouw aan de Dorpsstraat is ervoor gezorgd dat het gebouw onderdeel uit maakt van het bebouwingslint aan de straat. Het gebouw krijgt aan deze zijde een volwaardige voorgevel, hoewel de entree van de appartementen zich aan de oostzijde bevindt. Door de langgerekte vorm van het gebouw heeft de voorgevel ongeveer de breedte van een vrijstaande woning en past daarmee goed in de karakteristiek van de direct aangrenzende bebouwing (eveneens vrijstaande woningen).



Voorgevel (links) en rechter zijgevel appartementengebouw aan Dorpsstraat
(Bron: van Santvoort architecten, 2011)

Het zuidelijke appartementengebouw ligt in het verlengde van de toegang vanaf de Dorpsstraat, zodat dit gebouw ook vanaf de straat zichtbaar is. Het gebouw wordt grotendeels uitgevoerd als één laag met kap. In de kap bevinden zich echter twee verdiepingen. Op de begane grond komen twee appartementen, in de kap eveneens twee.

De voorgevel van het appartementengebouw steekt ter plaatse van de entree (in het midden) circa een meter naar voren ten opzichte van de rest van de gevel. Deze voorbouw wordt uitgevoerd als twee lagen met kap, waarbij de kaprichting loodrecht op de hoofdbouw staat. Hiermee wordt de entree van het appartementengebouw geaccentueerd. Ook aan de achterzijde van het gebouw is een soortgelijke aanbouw aanwezig. In deze aanbouw bevinden zich op de eerste verdieping de balkons van de twee appartementen in de kap.



Voorgevel (links) en rechter zijgevel zuidelijke appartementengebouw
(Bron: van Santvoort architecten, 2011)

De gekozen kleinschalige uitvoering van de beide appartementengebouwen, inclusief de toepassing van een schuine kap, zorgt voor een beeld van twee grotere vrijstaande woningen. Dit komt overeen met het dorpse karakter van het omliggende gebied. In vergelijking met de huidige situatie, waarin zich onder meer kassen op het achterterrein bevinden, is in dit opzicht sprake van een verbetering van de ruimtelijke structuur.

Het gebied rondom de appartementengebouwen wordt ingericht als (semi-)openbaar gebied met groen. Vanaf de toegang aan de Dorpsstraat slingert een weg tussen beide appartementengebouwen door naar de vijf garageboxen ten zuiden van het zuidelijke appartementengebouw. De garageboxen zijn één laag hoog en hebben een plat dak. Daar tegenover komen 8 parkeerplaatsen. Verder komen langs de weg binnen het plangebied nog eens 7 parkeerplaatsen. In totaal biedt het plangebied dus ruimte voor het parkeren van 20 auto's (garageboxen + parkeerplaatsen).

2.2 Vertaling naar een juridische regeling

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing gaat onderdeel uit maken van het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Bakel. Voor de nieuwe situatie van het plangebied zijn concept-regels en een concept-verbeelding opgesteld, die integraal over kunnen worden genomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Bij de vertaling van het bouwplan naar de juridische regeling is uitgegaan van de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen, mede toegepast in het recent opgestelde bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'.

Voor het gehele plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. Om beide appartementengebouwen is een bouwvlak getrokken. De woningen en eventuele bijgebouwen mogen alleen gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. Dit geldt niet voor de garageboxen, hiervoor is een aparte aanduiding opgenomen. Met maatvoeringsaanduidingen is de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd.

In de regels is vastgelegd dat er alleen gestapelde woningen mogen worden gerealiseerd. Verder is binnen de gehele woonbestemming de realisatie van bouwwerken, (geen gebouwen zijnde), tuinen en erven en (openbare) nutsvoorzieningen mogelijk. De toegangsweg en de parkeerplaatsen zijn inherent aan de woonfunctie en kunnen dus ook gerealiseerd worden.

Ruimtelijke onderbouwing Dorpsstraat 64, Bakel

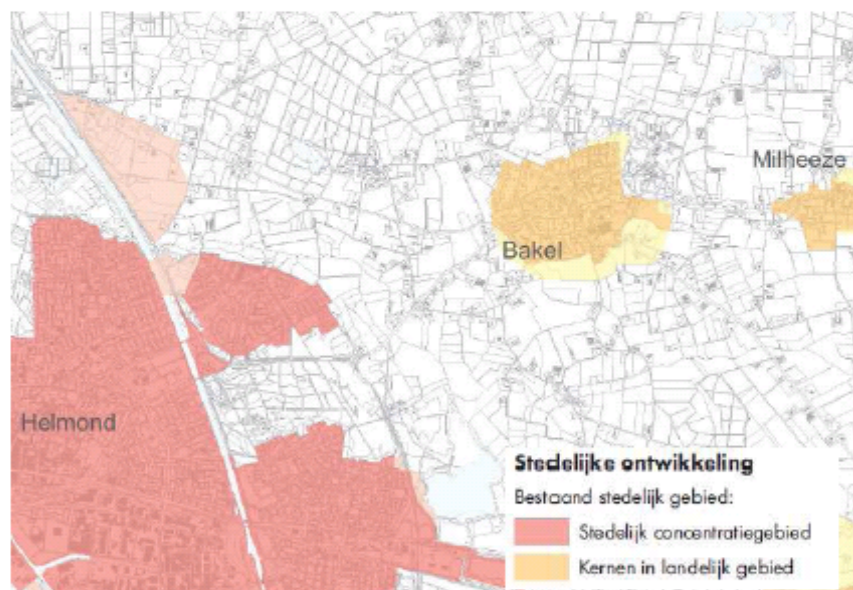
Gemeente Gennep-Bakel

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Een samenvatting van de beleidsstukken wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Bakel. Hierna wordt daarom beknopt ingegaan op de belangrijkste bevindingen uit het beleid dat met name voor het plangebied en de voorgenomen herontwikkeling relevant is.

3.1 Nationaal en provinciaal

De herontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In de Nota Ruimte (2006) wordt aangegeven dat inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het provinciaal beleid borduurt hierop voort. In de Structuurvisie (2010) ligt het plangebied binnen het bebouwd gebied van de kern Bakel. In de Verordening Ruimte van de provincie (2011) is aangegeven dat stedelijke ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied mogelijk is. De provincie streeft in haar ruimtelijk beleid naar verdere intensivering van het bebouwd gebied.



Verordening Ruimte - uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling
(Bron: provincie Noord-Brabant, 2011)

3.2 Gemeentelijk

Op gemeentelijk niveau is met name de Structuurvisie Plus (2004) van belang. In de Structuurvisie Plus wordt gesproken over drie pijlers: economie, leefbaarheid en ruimte. In het kader van de herontwikkeling van het plangebied is de pijler leefbaarheid van belang, waar het aspect wonen deel van uitmaakt.

De doelstelling op het gebied van wonen is bouwen voor de eigen bevolking, waarbij ingespeeld wordt op de woonwensen van verschillende doelgroepen (passend huisvesten) en ingezet wordt op nieuwbouw en renovatie. Tevens wordt in het kader van het aspect welzijn en leefklimaat gestreefd om de ruimte voor wonen binnen de contouren van de kleine kernen door inbreiding optimaal te benutten. Om de groei van de bevolking te kunnen accommoderen, worden in alle kernen nieuwe woningen gebouwd.

Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de nieuwe Structuurvisie+ 2010-2020 van de gemeente (ontwerp vastgesteld 24 februari 2011). Ook in de nieuwe structuurvisie staat het bouwen voor de eigen bewoners centraal. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op de maatschappelijke ontwikkelingen en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio. Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad. In het regionaal woningbouwprogramma voor 2010-2020 wordt uitgegaan voor Gemert-Bakel van nieuwbouw van 930 woningen waarvan 40% in de sociale sector (koop en huur).

3.3 Conclusie

De herontwikkeling van het plangebied betreft een kleinschalige verdichting van het bestaand bebouwd gebied van Bakel en past hiermee binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De verdichting is mogelijk door de sloop van de voormalige bebouwing. De realisatie van de woningen draagt bij aan het woningbouwprogramma voor de gemeente.

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

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door G&O Consult is hiertoe een verkennend en aanvullend bodemonderzoek verricht.

4.1.1 Verkennend bodemonderzoek

De rapportage van het verkennend bodemonderzoek, d.d. 2 september 2008, is als bijlage opgenomen. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ter plaatse van één boring matige tot ernstige verontreinigingen zijn aangetroffen. Een eenduidige bron voor de verontreiniging is niet aanwijsbaar.

4.1.2 Aanvullend bodemonderzoek

De rapportage van het aanvullend bodemonderzoek, d.d. 27 oktober 2008, is als bijlage opgenomen. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de omvang van de in het verkennend bodemonderzoek aangetroffen verontreiniging circa 6,4 m³ te zijn. Er is hiermee geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging (want kleiner dan 25 m³) en daardoor geen saneringsnoodzaak. Verder aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied. Ter plaatse van de inrit (ten westen van het huidige woonhuis) is een verontreiniging geconstateerd en aangetoond. Deze verontreiniging is minder dan 25 m³. Hierdoor is er geen saneringsnoodzaak.

Indien bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen blijkt dat gebouwd gaat worden op de plaats waar de verontreiniging is gelegen, dient deze te worden gesaneerd. Nadat de verontreiniging is gesaneerd, dient te worden aangetoond dat de verontreiniging voldoende is verwijderd.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

In het plangebied worden woningen gerealiseerd. Dit is een geluidgevoelige functie, maar het plangebied wordt volledig omgeven door 30 km-wegen. Conform de Wet geluidhinder geldt voor deze wegen geen eis tot akoestisch onderzoek.

Uitgegaan kan worden van een goede ruimtelijke ordening, aangezien de nieuwe woningen een verdichting van de bestaande ruimtelijke structuur van Bakel vormen. Bovendien wordt het appartementengebouw aan de Dorpsstraat op een zelfde afstand van de straat gesitueerd als het bestaande woonhuis.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor het bestemmingsplan aan de orde. In het kader van de in een later stadium in te dienen omgevingsvergunning voor het bouwen dient alsnog een akoestisch onderzoek te worden verricht om de binnenwaarde van de geluidsbelasting te berekenen, waarmee in de bouwtechnische uitwerking van de woningen rekening moet worden gehouden.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 9 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

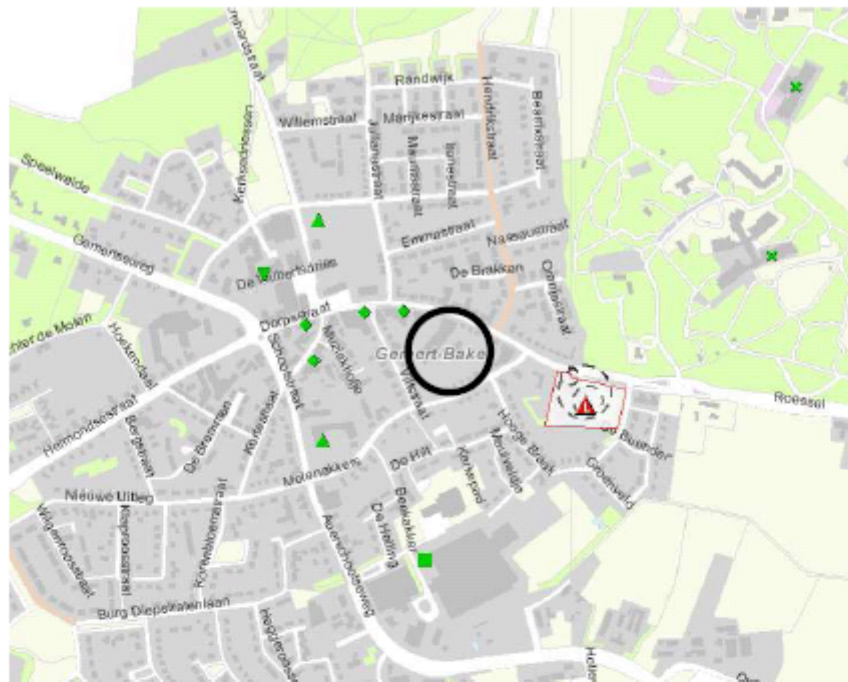
Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt. De dichtstbijzijnde risicobron, Autobedrijf Van Lierop met lpg-verkoop (Roessel 2), ligt op meer dan 150 meter afstand en heeft daarmee geen invloed op het plangebied.

Ruimtelijke onderbouwing Dorpsstraat 64, Bakel

Gemeente Gemert-Bakel



Uitsnede nationale risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De naastgelegen supermarkt aan de Dorpsstraat 56-62 valt conform de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) binnen de lichtste milieucategorie en levert daarvoor geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van het plangebied tot woongebied. Verder is in en in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van woningen, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten op de Dorpsstraat. De beide te realiseren appartementengebouwen zijn bereikbaar via een nieuwe toegangsweg binnen het plangebied. De realisatie van de 9 appartementen brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee.

Het parkeren dient conform gemeentelijk beleid volledig binnen het plangebied opgevangen te worden, zodat er geen toename van de parkeerdruk in het omliggend openbaar gebied optreedt. Voor appartementen geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per appartement.

In het bouwplan zijn 15 parkeerplaatsen in het plangebied gesitueerd en daarnaast nog eens 5 garageboxen. In totaal worden dus 20 parkeerplaatsen gerealiseerd, ruim voldoende ten opzichte van het aantal appartementen (9). Er wordt hiermee voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs navolgende waterparagraaf opgesteld.

4.8.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende maatschappelijke doelstellingen:

- Veilig en bewoonbaar beheergebied
- voldoende water
- schoon water
- natuurlijk en recreatief water

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Gemert-Bakel opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, volledig binnen het plangebied opgevangen te worden.

Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken met water, voor nu en later' en het Waterplan Gemert-Bakel gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.8.2 Locatiestudie

De locatie aan de Dorpsstraat ligt op een maaiveldniveau van circa 22,75 m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 180–200 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand. De bodem is gezien deze gegevens uitstekend geschikt voor infiltratie.

Om een indicatie te geven van de benodigde hemelwaterberging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	520	500
Terreinverharding	900	850
Onverhard terrein	755	825
Totaal	2.175	2.175

* indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal ten opzichte van de huidige situatie een afname van het verhard oppervlak met circa 70 m² tot gevolg hebben. Omdat in het kader van de ontwikkeling de bestaande bebouwing gesloopt wordt, dient conform het gemeentelijk beleid als uitgangspunt de situatie met gesloopte bebouwing te worden gehanteerd, ofwel een volledig onverhard terrein. De ontwikkeling zorgt in dat opzicht voor een toename van het verhard oppervlak met circa 1.350 m².

4.8.3 Conclusie

Door middel van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd, d.d. 9 september 2011.

Op basis van deze berekening dient het plangebied voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt over een bergingscapaciteit van 54 m³ te beschikken.

Aangezien het onverharde deel van het plangebied voldoende groot is (circa 825 m²) en de bodem van het plangebied uitstekend geschikt is voor infiltratie, kan de benodigde hemelwaterberging volledig door middel van infiltratie op het onverharde terrein plaatsvinden. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen en wordt geen afwenteling van hemelwater naar het omliggend gebied of op het rioolstelsel gecreëerd.

Het afvalwater wordt afgevoerd op het ter plaatse aanwezige gemengde rioolstelsel. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Croonen Adviseurs is een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De rapportage, d.d. 31 augustus 2011, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

4.9.1 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake.

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de invloedssfeer van het plangebied aanwezig.

Er is daarom geen noodzaak voor een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een compensatieplan in het kader van de Verordening Ruimte.

4.9.2 Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten

In onderstaande tabel zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Tabel: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soort-groep/soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Besluit Minister noodzakelijk?	Bijzonderheden/opmerkingen
Broedvogels	Mogelijk	Nee	Nee	werken buiten broedseizoen

Uit bureaustudie volgt dat in de omgeving van het plangebied beschermde broedvogels, de eekhoorn, vleermuizen, reptielen, amfibieën en vaatplanten voorkomen. Echter, uit het veldbezoek blijkt dat het plangebied geen geschikt habitat herbergt voor de eekhoorn, beschermde reptielen, amfibieën en vaatplanten.

In het plangebied zijn geen nesten aangetroffen van jaarrond beschermde broedvogels. Ook biedt het plangebied geen optimaal foerageergebied voor jaarrond beschermde broedvogels. Wel zou de opgaande begroeiing in het plangebied broedgelegenheid kunnen bieden aan algemeen voorkomende soorten broedvogels. Er kan echter relatief eenvoudig rekening worden gehouden met de meeste broedvogels door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met half augustus) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

In de bebouwing die gesloopt gaat worden zijn geen kieren en spleten aangetroffen die zouden kunnen dienen als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Ook staan in het plangebied geen bomen met holtes die geschikt zouden kunnen zijn als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. Wel zouden vleermuizen het plangebied mogelijk kunnen gebruiken als foerageergebied. Het plangebied maakt echter geen cruciaal onderdeel uit van het foerageergebied van vleermuizen.

Kortom, een effect op beschermde soorten wordt derhalve niet verwacht. Een procedure inzake de Flora- en faunawet is daarmee niet nodig en staat de uitvoering van het voorliggende plan niet in de weg.

4.9.3 Conclusie

De voorgenomen realisatie van de woningen veroorzaakt geen negatieve effecten op flora en fauna.

4.10 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Door BAAC is daarom in het plangebied een inventariserend veldonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 5 augustus 2011, is als bijlage opgenomen. Hierna is een samenvatting weergegeven.

Op de gemeentelijke beleidskaart ligt het noordelijk deel van het plangebied in een middeleeuwse dorpskern en is dit aangeduid als een gebied van archeologische waarde (categorie 2). Het zuidelijk deel ligt in de huidige dorpskern, een zone met een hoge archeologische verwachting (categorie 3).

In het plangebied is tot 70 à 140 cm onder maaiveld een recent verstoord pakket aangetroffen. Ter plaatse van één boring is onder dit pakket een zwak ontwikkeld podzolprofiel aanwezig. In de rest van het plangebied is een oorspronkelijk podzolprofiel echter diep verstoord.

De toekomstige ingrepen zijn gepland tot 80 cm onder maaiveld. Afgezien van één locatie is de dikte van het verstoorde pakket groter. Bovendien is het oorspronkelijke bodemprofiel in het te bebouwen deel van het plangebied diep verstoord. Het is daarom niet de verwachting dat eventueel nog aanwezige sporen en/of resten verstoord zullen worden. Vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische waarden worden aangetast.

Ruimtelijke onderbouwing Dorpsstraat 64, Bakel

Gemeente Gemert-Bakel

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt de te doorlopen procedure weergegeven.

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

5.2 Maatschappelijk

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt als onderdeel opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Bakel. Voor dit bestemmingsplan worden de reguliere procedures doorlopen, zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke onderbouwing Dorpsstraat 64, Bakel

Gemeente Gemert-Bakel

6 Bronnen

6.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Gemert-Bakel (2004). *Structuurvisie Plus*
- Gemeente Gemert-Bakel (2011). *Ontwerp-Structuurvisie+*
- Ministerie van VROM (2006). *Nota Ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Verordening Ruimte*
- Van Santvoort Architecten (2011). *Bouwplan herontwikkeling Dorpsstraat 64 te Bakel, d.d. 5-5-2011*

6.2 Websites

- Google Maps (2011). www.maps.google.com
- Nationale risicokaart (2011). <http://nederland.risicokaart.nl>