
KOMWEG GEMERT

GEMEENTE GEMERT-BAKEL

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

6 december 2023

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	6 december 2023
KENMERK	20220268
PROJECTLEIDER	Komweg Gemert
OPDRACHTGEVER	Keizersberg Vastgoed BV
STATUS	Definitief



INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in?	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Plaats en omvang van het project	5
2.1 Plaats van het project	5
2.2 Kenmerken van het project	8
2.3 Cumulatie	14
3. Kenmerken van de milieueffecten	15
3.1 Verkeer en parkeren	15
3.2 Geluid	18
3.3 Bodem	19
3.4 Water	21
3.5 Natuur	21
3.6 Luchtkwaliteit	23
3.7 Externe veiligheid	24
3.8 Geur	24
3.9 Gezondheid	26
3.10 Landschap, cultuurhistorie en archeologie	27
3.11 Maatregelen	29
4. Conclusie	31
Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan	32
Bijlage 2 Geotechnisch onderzoek bemaling	33
Bijlage 3 Watertoets	34
Bijlage 4 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek	35
Bijlage 5 Evaluatierapport archeologie	36
Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem	37
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	38
Bijlage 8 Aanvraagformulier hogere waarde Wet geluidhinder	39
Bijlage 9 Notitie wegverkeerslawaaï	40
Bijlage 10 Aeries memo	41
Bijlage 11 Stikstofberekening realisatiefase	42
Bijlage 12 Stikstofberekening gebruiksfase	43
Bijlage 13 Quickscan Wet natuurbescherming	44
Bijlage 14 Nader onderzoek beschermde soorten	45
Bijlage 15 Mitigatie- en compensatieplan ecologisch werkprotocol	46

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op de hoek Komweg / Haagedijk te Gemert 67 appartementen te realiseren. De bestaande bebouwing wordt gesloopt voor de nieuwbouw in de vorm van drie bouwblokken. Het planvoornemen past niet in het geldende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert 2012'. Om de realisatie van de appartementen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 'een oppervlakte van 10 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer' (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). Met de beoogde ontwikkeling worden 67 woningen mogelijk gemaakt. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is waarin dit document in voorziet.

1.2 Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in?

In een m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen dat een volwaardige m.e.r.-procedure pas noodzakelijk is als blijkt dat het project ook na mitigerende maatregelen 'belangrijke nadelige gevolgen' voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de omvang van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing nemen waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Leeswijzer

Deze aanmeld-/m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van informatie uit de onderzoeken die te vinden zijn in de bijlagen bij het bestemmingsplan.

2. PLAATS EN OMVANG VAN HET PROJECT

2.1 Plaats van het project

De ontwikkeling vindt plaats in het noorden van het centrum van Gemert. Het plangebied is gelegen op de hoek Komweg 2 en Haagedijk 12-18, 20 en 26. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Gemert sectie N, perceelnummers 200, 201, 452, 1530 en 1717. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.852 m². In figuur 2.1 is de ligging van het plangebied binnen Gemert weergegeven. In figuur 2.2 is het plangebied aangeduid.

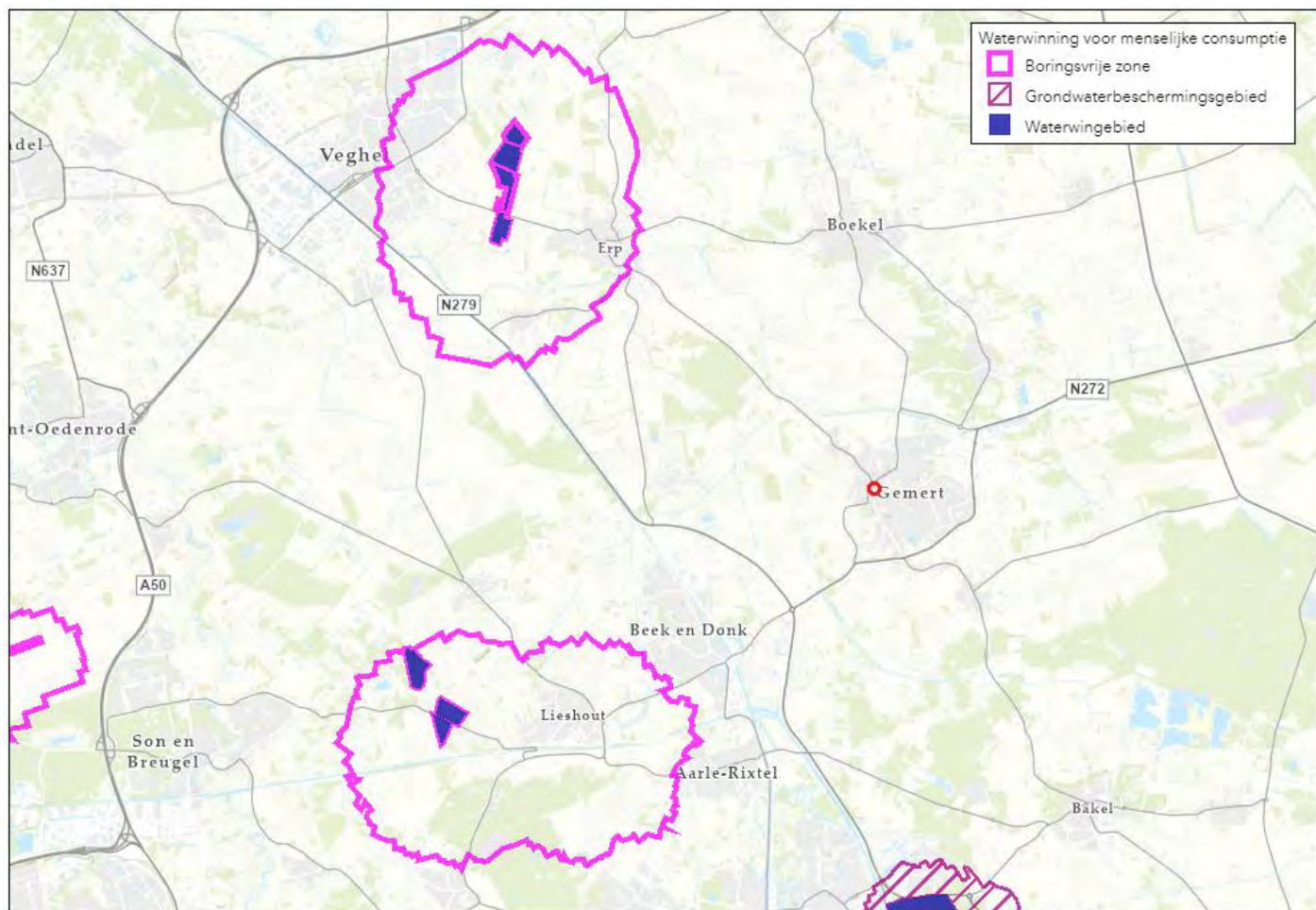


Figuur 2.1 Ligging plangebied

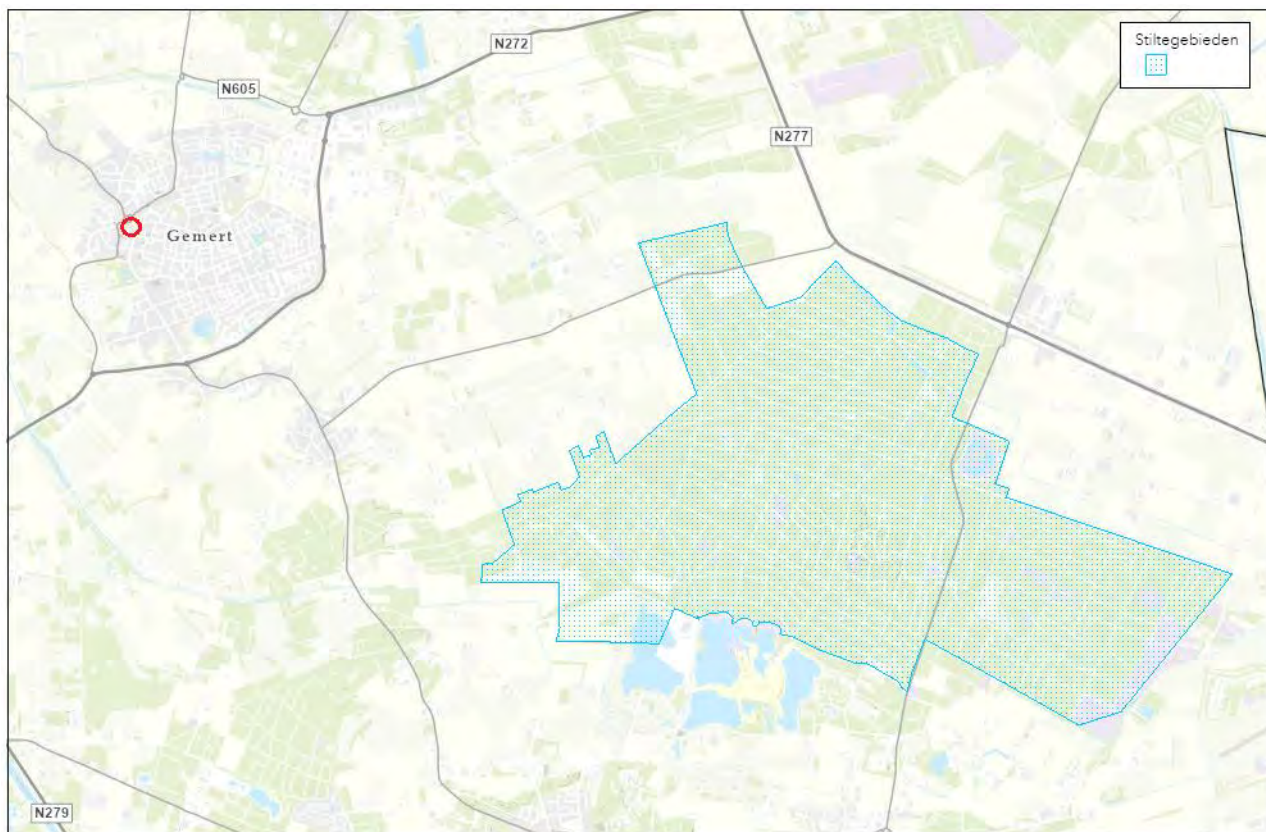


Figuur 2.2 Begrenzing plangebied rood omlijnd

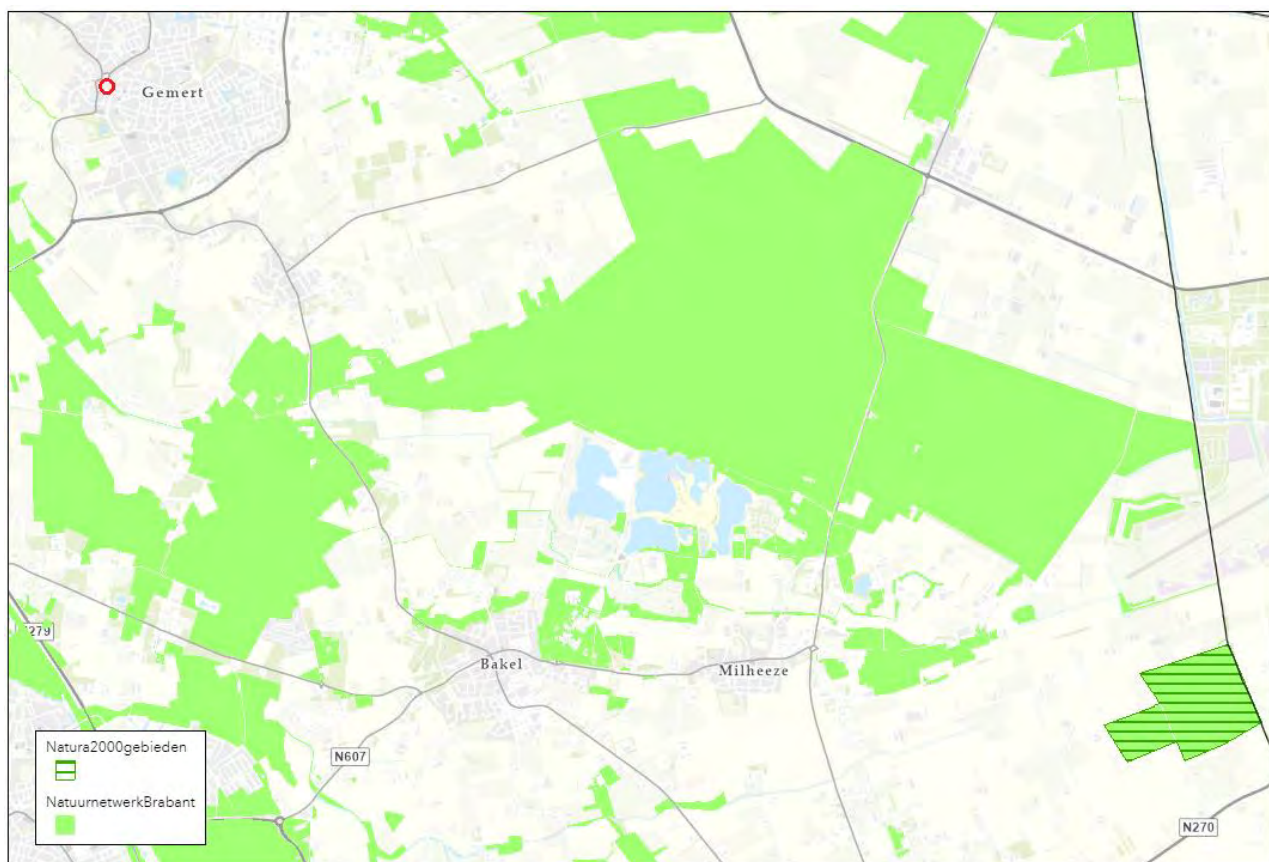
Het plangebied is niet gelegen in een kwetsbaar gebied en/of een gebied met beschermde status zoals grondwaterbeschermingsgebieden (zie figuur 2.3). Ook bevindt het plangebied zich niet in een stiltegebied (zie figuur 2.4). Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied ligt op circa 12 kilometer van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel'. De dichtstbijzijnde delen van het Natuurnetwerk bevinden zich op circa 300 meter van het plangebied (zie figuur 2.5).



Figuur 2.3 Grondwaterbeschermings- en waterwingebieden en nabij de planlocatie (rode cirkel) (bron: Provincie Noord-Brabant)



Figuur 2.4 Stillegebieden ten opzichte van plangebied (rode cirkel) (bron: Provincie Noord-Brabant)



Figuur 2.5 Natura 2000 en NNN nabij de planlocatie (rode cirkel) (bron: Provincie Noord-Brabant)

2.2 Kenmerken van het project

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 67 huurappartementen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van deze nieuwbouw. Het stedenbouwkundig plan is als bijlage 1 opgenomen bij het bestemmingsplan.

Uitgangspunten in relatie tot het nieuwe centrumplan

In het nieuwe centrumplan van Gemert speelt de locatie van het project Eyckenhage een zijdelingse, maar toch belangrijke rol. Op de locatie wordt door de gemeente Gemert-Bakel een ingreep voorgesteld om de rotonde te transformeren tot een haakse kruising, waarin het profiel van de Haageijk als traditioneel lint wordt benadrukt. Hoewel dit een plan voor de lange termijn is, wordt het stedenbouwkundig herstellen van het lint als uitgangspunt voor het plan gesteld. Beide voorstellen tezamen zorgen voor een stedenbouwkundig kader waarin de locatie meerzijdig wordt en de Elisabethplaats kan transformeren in een volwaardig nieuw gebied.

Stedenbouw

De meerzijdigheid die voor de locatie in centrumplan wordt geïntroduceerd vormt de basis voor het ontwerp voor de beoogde ontwikkeling, waarin twee losse appartementenblokken in een groene parkachtige setting worden gesitueerd. Deze zogenoemde 'urban blocks' hebben beiden een footprint van ongeveer 20 bij 20 meter en maken een front naar zowel de Komweg/Haageijk als naar de nieuwe Elisabethplaats. Om het ensemble aan de Haageijk te rijgen wordt tenslotte nog een derde blokje geïntroduceerd, namelijk een kleiner "pasblokje" wat de maat en schaal van de winkelstraat aldaar overneemt. De situeringstekening is weergegeven in figuur 2.6.



Figuur 2.6 Situeringstekening beoogde ontwikkeling (bron: architecten/en/en)

De drie bouwblokken zijn alzijdig en verschillend van grootte. Ze introduceren ieder op hun eigen manier een kwaliteit in het gebied. Het blok aan de Komweg/Haageijk kent vier bouwlagen en vormt een straatfront naar beide linten. Niet alleen de hoofdentree is hier gepland, maar ook hebben alle begane grond appartementen hier een voordeur aan de straat.

Het blok aan de Elisabethplaats kent vijf bouwlagen en situeert op een half verdiepte parkeergarage. Deze verhoogde plint zorgt voor privacy bij de appartementen op de eerste laag. Het wat hogere blok vormt een monumentaal front naar de Elisabethhof. Een gebied wat deze kwaliteit wel kan gebruiken.

Tenslotte is er nog het kleine blokje van drie bouwlagen dat grenst aan de bebouwing van het Haageijk. Dit blokje markeert het begin van het commerciële lint, maar is omgekeerd ook het einde ervan vanuit het centrum. De situering van de bebouwing met bijbehorende bouwhoogtes is weergegeven in figuur 2.7.

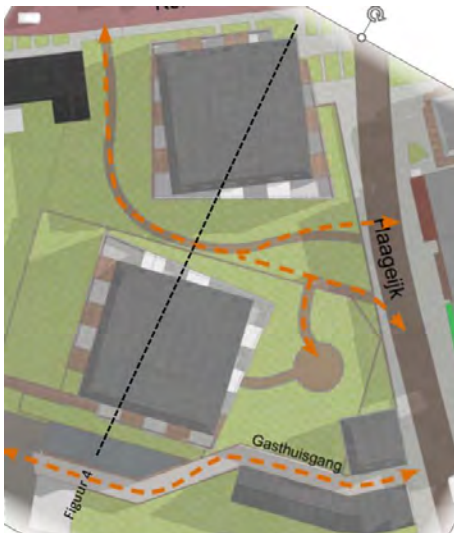


Figuur 2.7 Stedenbouwkundige situering bebouwing (bron: architecten|en|en)

De vorm van de drie blokken wordt gedefinieerd door hun opbouw en materialisatie waarin hoofdmassa en dakvorm de belangrijkste ingrediënten zijn. Gezamenlijk vormen ze een ensemble in maat, schaal, materiaal en vorm; een stedenbouwkundige kwaliteit die vooral in de parktuin die ze opsluiten optimaal ervaren kan worden. De verdeling in de compositie van de blokken in de horizontale opbouw van de plint en het dak over meerdere verdiepingen maakt dat je het project als een stedenbouwkundige eenheid zal gaan ervaren.

De drie blokken oriënteren zich op hun eigen wijze op twee verschillende gebieden, door middel van de hoofdentrees. De hoofdentrees zijn een duidelijke architectonisch articulatie in de verder alzijdige hoofdvorm van de urban blocks.

De drie blokken sluiten een parkachtige ruimte in, die groen en doorwaadbaar wordt als een Franse parktuin. Het parkje is een verbreding van het straatprofiel van Haageijk maar definieert het straatprofiel met lage muurtjes en heggen. Door de tuin kan de voetganger wandelen over paadjes en straatjes van Haageijk naar de nieuwe Elisabethplaats. De beoogde verbindingszones binnen het plangebied zijn weergegeven in figuur 2.8.



Figuur 2.8 Verbinding en doorwaadbaarheid (bron: architecten|en|en)

Beeldkwaliteit

Wat betreft beeldkwaliteit wordt aangesloten bij de herontwikkeling van Kasteel Gemert. Het kasteel kenmerkt zich in hoofdvorm door een tweelaagse, bakstenen plint. Deze plint geeft het kasteel zijn oriëntatie en (visuele) schaal. Boven op de plint ligt, gescheiden door een duidelijke overgang, een tweelaags dominant dak met dubbele helling. Bij de vormgeving van de urban blocks stond het principe plint – dak centraal in de oplossing van een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten. Door de plint te verdraaien voegen de blokken zicht naar de context, zowel in richting als schaal. Met name op de kruising Komweg – Haageijk biedt dit de mogelijkheid aansluiting te zoeken op beide straatprofielen.

De (bakstenen) plint dient zich aan als tussenstap tussen de kleinschalige lintbebouwing van de Komweg en de grovere structuur van de hoge bouwblokken van de Haageijk. Tegelijkertijd zorgt het terugliggende dak dat het blok zich in schaal kan meten met de hogere bebouwing aan de Haageijk, wat voor een passende entree van het centrum zorgt.

Naast de bakstenen plint en het leien dak heeft het kasteel een binnenzijde van wit gekeimde baksteen. Dit geeft een duidelijk contrast tussen buiten en binnenzijde. De buitenzijde van het kasteel sluit hierbij aan op de andere (oudere) vleugels terwijl aan de binnenzijde een veel vriendelijkere sfeer wordt bereikt. Dit principe wordt in het plan teruggebracht om het ensemble van de 3 blokken met elkaar te verbinden. De gevels van de blokken welke naar aan de grenzen van het plan gericht zijn krijgen allen een rood-bruine baksteen. Samen met de lage, bakstenen muurtjes welke de tuin omkaderen geeft dit het plan een duidelijke contour en samenhang. De gevels welke naar de gemeenschappelijke binnentuin gericht zijn, worden wit gekeimd. De witte kleur geeft een mooi contrast met het groen van de binnentuin. Het groen en de witte gevels creëren samen een zachtere, vriendelijkere sfeer, waardoor de binnentuin een prettige verblijfsplaats wordt.

Figuur 2.9 t/m 2.12 worden diverse sfeerimpressies van de beoogde ontwikkeling weergegeven.



Figuur 2.9 Beeld vanuit Haageijk (bron: architecten|en|en)



Figuur 2.10 Beeld vanuit de Komweg (bron: architecten|en|en)



Figuur 2.11 Beeld vanuit de Elisabethplaats (bron: architecten|en|en)



Figuur 2.12 Beeld vanuit Haageijk (bron: architecten|en|en)

Woningbouwprogramma

De planontwikkeling omvat de realisatie van 67 woningen. Het plan omvat 21 goedkope huurappartementen, 38 middeldure huurappartementen en 8 dure huurappartementen. Met de realisatie van de 67 woningen worden de bestaande woningen en winkels (totale oppervlakte van 2.720 m²) gesloopt, waardoor tevens de functie komt te vervallen.

Van deze appartementen hebben 59 appartementen een bruto vloeroppervlakte tussen de 50 m² en 85 m². 8 appartementen hebben een woonoppervlakte groter dan 100 m². Voor de doelgroepen wordt gedacht aan starters, ouderen en alleenstaanden.

Verkeer en parkeren

De woningen in Blok A worden direct ontsloten via de reeds bestaande trottoirs aan de Komweg en Haageijk. De woningen in Blok B worden ontsloten via de toekomstige verbindingsweg en Blok C is georiënteerd aan het bestaande profiel van de Haageijk.

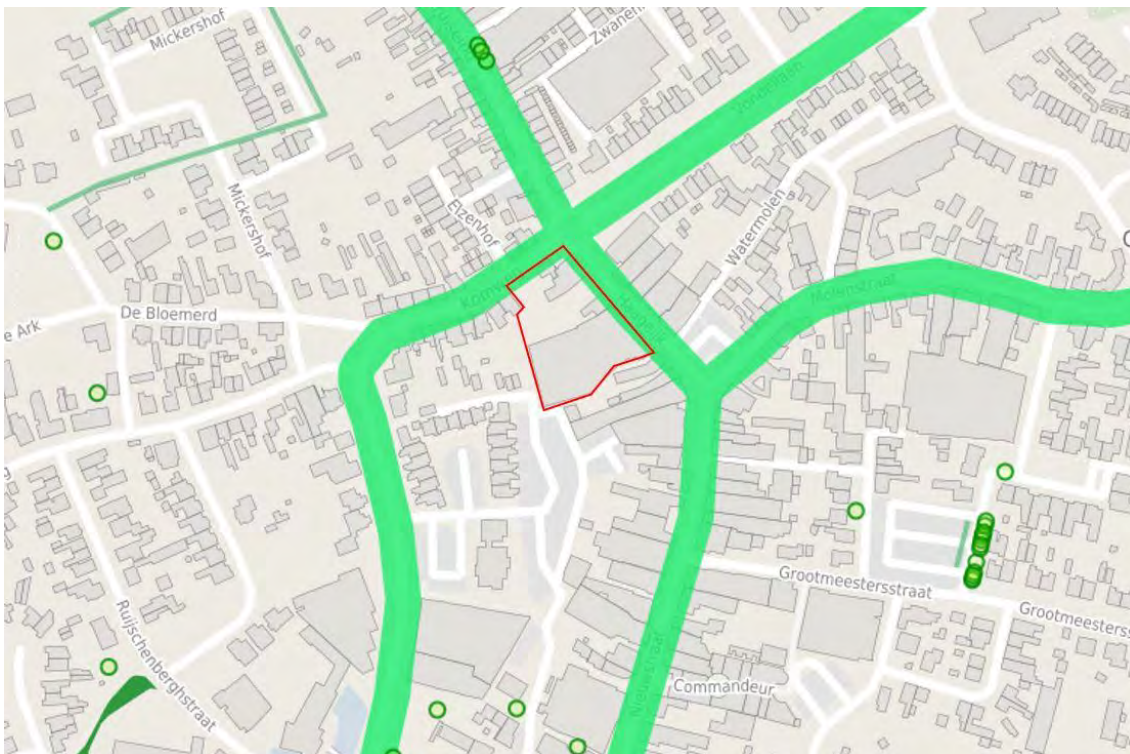
Parkeren is in het plan opgenomen middels een half verdiepte parkeergarage en bovengronds parkeren aan de nieuwe weg. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is de (technische) uitvoerbaarheid van een parkeergarage onderzocht middels het geotechnisch onderzoek en bemalingsadvies (bijlage 2). Een halfverdiepte parkeergarage bleek daarbij haalbaar.

De halfverdiepte parkeergarage wordt ontsloten voor auto's aan de Elisabethplaats. Bewoners van blok B kunnen direct via de centrale ontsluiting naar de parkeergarage, bewoners van blok A kunnen via de entree van blok B de parkeergarage bereiken.

Het plan voorziet in 62 ondergrondse (privé) parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit houdt in dat in basis bijna iedere woning één parkeerplaats toegewezen kan krijgen. Echter, naar verwachting heeft niet ieder huishouden een auto aangezien wordt ingezet op een relatief jongere doelgroep. Met de realisatie van 62 ondergrondse parkeerplaatsen wordt voldaan aan de Nota parkeernormen 2017. Het aspect verkeer en parkeren wordt nader uitgewerkt in paragraaf 3.1.

Groen en water

De Komweg en Haageijk maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur conform de Groene kaart Gemert-Bakel (figuur 2.13). Aan de straatzijde van het plangebied staan echter geen bomen. Bij de nieuwe inrichting wordt groen toegevoegd. Met de realisatie van een groene inrichting aan de straatzijde wordt de hoofdgroenstructuur derhalve versterkt. Mogelijk wordt de groenstrook aanvullend deels als wadi ingericht, ten behoeve van de opvang van hemelwater. Voor de invulling van de buitenruimte is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld.



Figuur 2.13 Overzicht waardevolle bomen en groenstructuren (bron: <https://gemertbakel.cobra360.nl/?@groenekaart>)

Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Natuurlijke hulpbronnen worden gebruikt tijdens de bouw en het gebruik van de ontwikkeling. Het betreft hier natuurlijke hulpbronnen als energie, water en grondstoffen. Dit zou echter op elke willekeurige locatie het geval zijn. De gevolgen hiervan zijn van een dusdanig beperkte omvang, dat hierdoor geen beslag wordt gelegd op natuurlijke hulpbronnen.



Het ontstaan van afval tijdens de bouw van de ontwikkeling is vanzelfsprekend. Bouwafval wordt zoveel mogelijk hergebruikt of afgevoerd naar een erkende verwerker. Het afval van de medewerkers zal volgens de geldende regelgeving worden gerecycled/verwerkt. Dit zou op elke locatie het geval zijn. Er is geen aanleiding om dit aspect nader te laten onderzoeken in het kader van het opstellen van een milieueffectrapport.

2.3 Cumulatie

Voor zover bekend zijn er verder geen redelijkerwijs te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de buurt waarmee cumulatie verwacht kan worden.

3. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit toekomstige situatie, gebaseerd op de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen en trends. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het bestemmingsplan die voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld.

3.1 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van CROW publicatie 381. Hierbij wordt op basis van de omgevingsadressendichtheid en het autobezit voor de kengetalen het gemiddelde van de bandbreedte gehanteerd. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de locatie 'centrum' en een stedelijkheidsgraad van 'weinig stedelijk'. De verkeersgeneratie is bepaald voor een gemiddelde weekdag en een gemiddelde werkdag. De CROW-kentallen gaan uit van weekdagintensiteiten. De gemiddelde werkdagintensiteit is bepaald door gebruik te maken van een omrekenfactor 1,11 welke CROW-381 noemt voor woonfuncties.

Bestaande situatie

Binnen het plangebied staan twee woningen en twee winkels. De woning Haagedijk 26 is reeds dusdanig lang niet meer in gebruik dat de verkeersgeneratie van deze woning niet meer als 'bestaand' kan worden aangemerkt. Met de realisatie van het plan word één vrijstaande woning (Komweg 2) en een woonwinkel met een totale oppervlakte van 2.720 m² gesloopt. Met het vervallen van de woning en woonwinkel kan de verkeersgeneratie van deze bestaande functies in mindering worden gebracht op de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie.

Tabel 3.1 Verkeersgeneratie bestaande situatie

Functie	CROW categorie	Aantal / m ²	Kengetal	Weekdagintensiteit mvt/etmaal	Werkdagintensiteit mvt/etmaal
Vrijstaande woning	Koop, huis, vrijstaand	1	7,9 per woning	7,9	8,8
Woonwinkel	Woonwarenhuis/ woonwinkel	2.720	6,5 per 100 m ² bvo	176,8	176,8
Totaal				185	186

Toekomstige situatie

De planontwikkeling omvat de realisatie van 67 woningen, bestaande uit 21 goedkope huurappartementen, 38 middeldure huurappartementen en 8 dure huurappartementen.

Tabel 3.2 Verkeersgeneratie toekomstige situatie

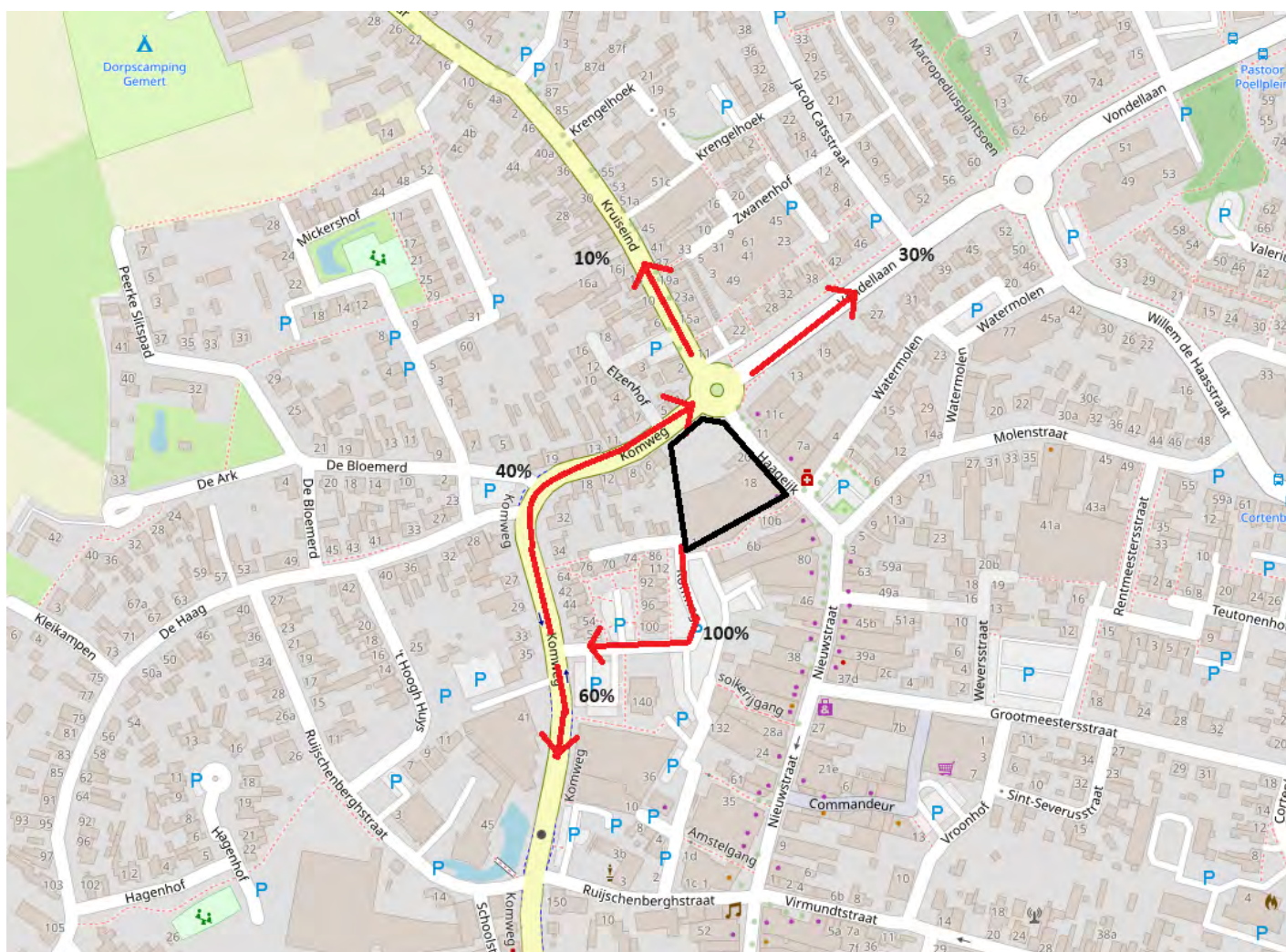
Functie	CROW categorie	Aantal	Kencijfer	Weekdagintensiteit mvt/etmaal	Werkdagintensiteit mvt/etmaal
appartement (<100 m ² bvo)	Huur, appartement, midden/goedkoop	21	4,1 per woning	86,1	95,6
appartement (<100 m ² bvo)	Huur, appartement, midden/goedkoop	38	4,1 per woning	155,8	172,9
appartement (>100 m ² bvo)	Huur, appartement, duur	8	5,8 per woning	46,4	51,5
Totaal		67		289	321

De verkeersgeneratie voor een gemiddelde werkdag is bepaald door de weekdagintensiteit te vermenigvuldigen met factor 1,11 (CROW publicatie 381).

De toename van de verkeersgeneratie na planontwikkeling kan worden bepaald door de verkeersgeneratie van de bestaande te slopen bebouwing (186 mvt/etmaal) in mindering te brengen op de verkeersgeneratie van de toekomstige ontwikkeling (321 mvt/etmaal). Per saldo leidt dit tot een toename van de verkeersgeneratie van 135 (321 - 186) mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag.

Verkeerstoedeling

Het plan wordt via twee aansluiting ontsloten op de Komweg. Op basis van de navigatietool van Google Maps is een inschatting gemaakt van de toedeling van het verkeer vanaf het plangebied, zie figuur 3.1.



Figuur 1.1 Verkeerstoedeling plangebied

Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Voor beoordeling van de verkeersafwikkeling is de verkeersgeneratie tijdens het maatgevende uur van belang. Als vuistregel geldt dat de verkeersomvang tijdens het maatgevens uur circa 10% van de etmaalwaarde bedraagt. In dit geval gaat het in het drukste uur op werkdagen dan om $(135 * 10\%)$ om 14 voertuigen. Deze geringe toename van verkeer kan zonder problemen worden afgewikkeld op de omliggende kruispunten en wegen en zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling.

Voor de beoordeling van de verkeersveiligheid kan gesteld worden dat met de geringe toename van het verkeer na plan-ontwikkeling (14 motorvoertuigen in het drukste uur) dit geen effect heeft op de verkeersveiligheid. De verkeersveiligheid wordt dan ook niet negatief beïnvloed als gevolg van het plan.

Parkeren

Bestaande situatie

De parkeerbehoefte is berekend aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen. Volgens deze normen kan de parkeerbehoefte van bestaande functies worden gesaldeerd met de toekomstige parkeerboete. Het gaat hierbij om:

- vrijstaande koopwoningen (lint a/d Komweg);
- winkelen en boodschappen (woonwinkel a/d Haageijk).

De huidige winkelpanden hebben een totaal oppervlak van 2.720 m² BVO. Aan de Komweg zijn twee bestaande woningen gesitueerd. Hiermee kan de huidige parkeerbehoefte worden herleid, welke in tabel 3.3 weergegeven is. Hieruit volgt een parkeerbehoefte van 39 parkeerplaatsen waarvan 33 parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn gesitueerd.

Tabel 3.3 Parkeerbehoefte huidige situatie

Functie	omvang	eenheid	P-norm	per eenheid	normatief parkeren eigen terrein	normatief parkeren openbaar	normatief totaal
Koopwoning, vrijstaand	2	Woningen	1,8	woning	3	0,6	6
Winkelen en boodschappen (woonwinkel)	2720	m2 BVO	1,3	100m2 BVO	3,1824	32,1776	33
Totaal parkeerplaatsen							39

Toekomstige situatie

Binnen het plangebied worden huurappartementen gerealiseerd. Voor kleine appartementen met een woonoppervlakte tot 100 m² BVO (bruto vloeroppervlakte) binnen het centrum geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per woning. Voor de acht grote appartementen (> 100 m² BVO) geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. De parkeernormen zijn inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. De totale parkeerbehoefte conform de huidige situatie is weergegeven in tabel 3.4.

Tabel 3.4 Parkeerbehoefte toekomstige situatie

Functie	omvang	eenheid	P-norm	per eenheid	normatief parkeren eigen terrein	normatief parkeren openbaar	normatief totaal
Appartement klein (<100m ² BVO)	59	woningen	1,1	woning	47,2	17,7	56
Appartement groot (>100m ² BVO)	8	woningen	1,4	woning	8,8	2,4	20
Totaal parkeerplaatsen							76

De beoogde ontwikkeling heeft conform de tabel een parkeerbehoefte van afgerond 76 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 52 ondergrondse (privé) parkeerplaatsen op eigen terrein en 15 openbare parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit houdt in dat in basis iedere woning één parkeerplaats toegewezen kan krijgen op eigen terrein.

Doordat de woonwinkel vervalt komen 33 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar. De 67 te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein gecombineerd met de 33 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zorgen voor een totaal van 100 beschikbare parkeerplaatsen. Daarmee ontstaat overcapaciteit en wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte van 76 als gevolg van onderhavige ontwikkeling.

Bovendien heeft naar verwachting niet ieder huishouden een auto aangezien wordt ingezet op een relatief jongere doelgroep. Met de realisatie van 52 ondergrondse en 15 bovengrondse parkeerplaatsen wordt voorzien in de volledige parkeerbehoefte.

Conclusie verkeer en parkeren

Door de ontwikkeling van de woningen neemt de verkeersintensiteit op de ontsluitende wegen in beperkte mate toe, maar zullen geen problemen ontstaan in de verkeersafwikkeling. De parkeerbehoefte wordt opgevangen binnen het plangebied. Hiermee is er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen sprake van negatieve effecten.

3.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied valt in het kader van de Wet geluidhinder binnen de zone van de Komweg en het Kruseind (beide 50 km/u). Het gedeelte van de Komweg ten oosten van de rotonde bij het plangebied zal op korte termijn worden gereconstrueerd als een 30 km/u-weg. Om deze reden is dit wegdeel samen met enkele andere relevante wegen binnen de 30 km/uur zone alleen meegenomen in het kader van de cumulatieve geluidbelasting. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 7.

Hogere waarden

Conform het onderzoek wordt gesteld dat een hogere waarde nodig is door het wegverkeersgeluid afkomstig van de Komweg en het Kruseind. De berekende geluidbelasting van deze wegen bedraagt respectievelijk maximaal 60 en 52 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht. Het aanvraagformulier is als bijlage 8 opgenomen.

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bij het appartementencomplex bedraagt ten hoogste 65 dB ter plaatse van de noordwestelijke gevel van blok A op de begane grond en eerste verdieping.

De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt dan maximaal $65 - 33 = 32$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels dient te worden gedaan.

Voor de verschillende woningen zijn maatwerkoplossingen aan de gevel mogelijk. Dit is nader uitgewerkt in de Notitie wegverkeerslawaaï, zie bijlage 9. Hieruit blijkt dat voor de betreffende woningen (diverse) maatregelen mogelijk zijn. De toe te passen maatregel wordt uitgewerkt bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in het onderzoeksrapport kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Uitstralingseffect

De ontwikkeling heeft een beoogde verkeersgeneratie van 135 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Consequentie is dat de geluidbelasting op bestaande woningen langs deze ontsluitingswegen van de ontwikkeling kan toenemen. Voor de beoordeling van deze toename bestaat geen wettelijk kader in de Wet geluidhinder (dit wordt aangeduid als het "handhavingsgat").

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan kwalitatief worden beoordeeld of de toename van verkeersgeluid na realisatie van de nieuwe woningen ten opzichte van de toekomstige situatie zonder realisatie van de nieuwe woningen aanvaardbaar is. Een vuistregel is dat de geluidtoename akoestisch verwaarloosbaar is als de verkeersintensiteit op een weg of wegvak minder dan 40% toeneemt, wanneer andere variabelen (locatie bebouwing, samenstelling van het verkeer, verhardingssoort e.d.) onveranderd blijven. Een toename van 40% komt dan overeen met een toename van 1,5 dB, zijnde het reconstructie criterium uit de Wet geluidhinder. Voor het menselijk gehoor geldt dat pas bij een toename hoger dan 1,5 dB (afgerond 2 dB) dit als zodanig net waarneembaar is.

Gezien de hoogte van de intensiteiten op deze weg en een verkeersgeneratie van 135 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag voor de toekomstige ontwikkeling is er geen sprake van een verkeerstoename van meer dan 40%. Concluderend kan worden gesteld dat de toename van verkeersgeluid zodanig is dat het niet akoestisch relevant, dan wel nauwelijks waarneembaar zal zijn en daarmee in het kader van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid worden geen negatieve effecten verwacht.

3.3 Bodem

Huidige situatie

Om de bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen is een verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in grondonderzoek conform NEN5740 en NEN5707 uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is weergegeven als bijlage 6. Hierna wordt een beknopte samenvatting gegeven.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

Voorts blijkt dat ter plaatse van het perceel Haageijk 12 een (voormalige) ondergrondse HBO-tank is geregistreerd, waardoor sprake is van een voormalige en/of huidige bodembelasting, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging met minerale olie en/of aromaten aanwezig is. Geconcludeerd is dat dit deel van de onderzoekslocatie onderzocht dient te wor-

den volgens de strategie voor een "verdachte locatie met plaatselijk bodembelasting, één of meer ondergrondse opslag-tanks" (VEP-OO). De exacte ligging van de verwachte brandstoftank is vooralsnog echter niet duidelijk; mogelijk ligt de tank onder de bestaande bebouwing op het zuidelijk deel van de locatie.

Het onderzoek ter plaatse van het zuidelijk bebouwde terreindeel en de (voormalige) HBO-tank is vooralsnog niet uitgevoerd aangezien op dit gedeelte van het terrein nog een woonwinkel is gevestigd. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot matig grof zand. De grond is bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak grindig, oer- en/of gleyhoudend. De bovengrond is plaatselijk zwak tot matig baksteen- of zwak puinhoudend. Verder is de bovengrond plaatselijk zwak beton-, kolengruis-, of slakhoudend.

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740 (fase 1)

De (boven)grond tot maximaal 1,0 m -mv is in meerdere of mindere mate heterogeen verontreinigd met puin(resten), baksteen-, beton- en kolengruis. De verdachte laag (0,0-1,0 m-mv) is licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood, zink en/of PAK. In de zintuiglijk schone ondergrond (0,5 -1,5 m -mv) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen.

Voor de lichte molybdeenverontreiniging is vooralsnog geen verklaring. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, zoals die tot dit moment bekend is, bestaat er vooralsnog géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vooralsnog géén belemmeringen voor bestemmingsplanwijziging van en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

In de rapportage wordt geadviseerd om na beëindiging van het gebruik van de bebouwing een aanvullend onderzoek uit te voeren ter plaatse van het zuidelijk bebouwde deel van de locatie, inclusief de ondergrondse tank. Mogelijk dat hierbij verontreinigingen in de bodem worden aangetroffen. Eventuele bodemverontreinigingen als gevolg van dit aanvullend onderzoek dienen gesaneerd te worden voorafgaand aan de start van de bouw.

Verkennd onderzoek asbest in bodem NEN 5707 (fase 1)

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem geen concrete aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Tijdens de terreininspectie is op het maaiveld plaatselijk asbesthoudend materiaal aangetroffen.

In de verdachte bodemlaag (0-0,5 m-mv) is visueel (in de fractie > 20 mm) vooralsnog geen asbestverdacht materiaal aangetroffen en is analytisch evenmin asbest aangetoond in de gezeefde fractie (< 20 mm) van de opgegraven grond. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er vooralsnog geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Planvoornemen

Met de beoogde ontwikkeling worden geen bodemvervuilende activiteiten mogelijk gemaakt.

Conclusie

Nader onderzoek is nodig na het beëindigen van het gebruik van de bebouwing. Mocht blijken dat de bodem vervuild is, dan zullen waar nodig saneringen plaatsvinden.

3.4 Water

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Aa en Maas.

Huidige situatie

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen of waterkeringen aanwezig.

Planvoornemen

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling, specifiek de realisatie van een traditionele bouwput voor de realisatie van de voorgenomen parkeerkelder, is een geotechnisch onderzoek bemaling uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is weergegeven als bijlage 2.

De realisatie van een halfverdiepte kelder wordt voor wat betreft het totale waterbezwaar haalbaar geacht indien de grondwaterverontreiniging op circa 100 m van de projectlocatie geen belemmering vormt. Voor het plan is een relatief beperkte onttrekking nodig tijdens de GHG. De invloed op de bodemverontreinigingen in de omgeving zal zeer waarschijnlijk nihil zijn. Uiteindelijk zal er wel een Blbi melding gedaan worden en dan komt het bemalingsadvies bij de ODZOB te liggen. Er zal dan gekeken worden naar de invloed van de bemaling op eventuele verontreinigingen.

Hierop volgend is een watertoets uitgevoerd, weergegeven als bijlage 3. In de rapportage zijn de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het plan gegeven. Middels de rapportage is invulling gegeven aan de verplichte watertoets en is gegarandeerd dat specifieke eisen van de waterbeheerders op een goede wijze in het ontwerp worden verwerkt. Aan de hand van de beschreven randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen, kan op eenduidige wijze, later het waterhuishoudkundig(inrichtings)plan worden opgesteld.

In het plangebied worden zowel daken (1.624 m²), daktuin (627 m²) verhard maaiveld (586 m²) open verharding (230 m²) en onverhard maaiveld (785 m²) gerealiseerd. In het ontwerp wordt in totaal (maximaal) 3.067 m² verharding (incl. open verharding) toegevoegd. Uitgaande van een waterbergingsnorm van 60 mm per m² kan de bergingsopgave voor het initiatief berekend worden.

- Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,060
- Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = 3.067 m² x 1,0 x 0,06
- Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = 184,0 m³

In het stedenbouwkundig plan is een onder de 15 parkeerplaatsen voor bezoekers een ondergrondse waterberging voorzien. Uitgangspunt voor de waterberging is de toepassing van een Watershells. De Watershells hebben een bergingscapaciteit van 0,9 m³/m². In het plan wordt voor 210 m² aan Watershells gerealiseerd. Dit betekent een bergingscapaciteit van 189,0 m³. Daarmee wordt aan de bergingseis van 184,0 m³ voldaan.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

3.5 Natuur

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel bedraagt circa 12 kilometer. De afstand tot het meest dichtstbijzijnde NNN bedraagt circa 300 meter. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de grote afstand tot natuurgebieden kunnen ook effecten zoals verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

Voor de berekening van stikstofdepositie op stikstofgevoelige gebieden wordt onderscheidt gemaakt in de gebruiksfase en in de realisatiefase. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) regelt een vrijstelling van de vergunningplicht in

artikel 2.7 lid 2 Wnb voor de realisatiefase van bouwwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt alleen voor de effecten als gevolg van stikstofdepositie en niet voor eventuele andere effecten als gevolg van het project op Natura-2000 gebieden. De vrijstelling is verder uitgewerkt in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn). De Wsn en Bsn zijn per 1 juli 2021 in werking getreden. Een berekening voor de realisatiefase is derhalve niet nodig. Deze vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase. Worst-case is ervoor gekozen om voor de realisatie- en gebruiksfase een AERIUS-berekening uit te voeren om negatieve effecten op Natura 2000 uit te sluiten. Zie bijlage 10 voor de memo, bijlage 11 voor de berekening van de realisatiefase en bijlage 12 voor de gebruiksfase. Uit de berekeningen blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr voor de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling.

Soortenbescherming

In het kader van de bestemmingsplanwijziging is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (bijlage 13). De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel 3.5. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 3.5 Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	sloopwerkzaamheden en verwijderen van de begroeiing buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	- aanvullend onderzoek benodigd ten aanzien van gierzwaluw en huismus - sloop/bouwrijp maken en start bouw buiten broedseizoen roek (januari tot en met juli)
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	- aanvullend onderzoek benodigd ten aanzien van vleermuizen en indien mogelijk inspectie van de zolders van de woningen op geschiktheid voor vleermuizen - aandacht voor verlichting richting omliggende bebouwing
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren	licht beschermd	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van soorten als egel en diverse muizensoorten
	streng beschermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	aanvullend onderzoek benodigd ten aanzien van steenmarter
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en bastaardkikker
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	extra inspectie waardplanten teunisbloempijlstaart
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Op basis van de onderhavige quickscan Wet natuurbescherming dient voorafgaand aan de werkzaamheden middels aanvullend ecologisch onderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de functie van de onderzoekslocatie voor huismus, gierzwaluw, vleermuizen en steenmarter. Ten aanzien van vleermuizen dienen de zolders van de woningen, indien mogelijk, geïnspecteerd te worden op sporen/geschiktheid voor vleermuizen. Ten aanzien van de teunisbloempijlstaart is een extra inspectie benodigd tijdens de bloeiperiode van de waardplanten. Overtredingen ten aanzien van de roek kunnen

worden voorkomen door verstorende werkzaamheden (sloop/bouwrijp maken en start bouw) buiten de kwetsbare periode (buiten januari tot en met juli) uit te voeren.

Gelet op de bebouwing rondom de onderzoekslocatie, zijn overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen te vermijden indien potentiële verblijfplaatsen functioneel en duurzaam behouden blijven. Additionele (bouw)verlichting richting deze bebouwing tijdens de werkzaamheden en eindfase dient te worden voorkomen. Indien een verlichtingstoename niet te voorkomen is, dienen maatregelen genomen te worden om de toename tot een minimum te beperken. Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door te werken buiten het broedseizoen (globaal van maart tot half augustus). Daarnaast wordt geadviseerd het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van de verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Op basis van de resultaten van de quickscan is een nader onderzoek beschermde soorten uitgevoerd (bijlage 14). Uit dit nader onderzoek volgt dat in/nabij het plangebied vleermuizen (gewone dwergvleermuis) en de roek aanwezig zijn. Met het nemen van onderstaande maatregelen kunnen ongewenste effecten en/of overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen worden:

- voorkom dat verblijfplaatsen van vleermuizen rond het plangebied verstoord worden. Verstoring kan optreden door bijvoorbeeld verlichting en/of trillingen tijdens de werkzaamheden;
- voer de werkzaamheden uit buiten het broedseizoen van de roek (1 februari tot 1 augustus);
- werk volgens een ecologisch werkprotocol en laat deze opstellen door een deskundig ecoloog. In dit werkprotocol dienen de maatregelen uit het nader onderzoeksrapport en de quickscan gebundeld te worden.

Het mitigatie- en compensatieplan ecologisch werkprotocol is opgesteld en als bijlage 15 toegevoegd. Hierin zijn de betreffende maatregelen opgenomen.

Conclusie

Op basis van de afstand tot beschermde natuur en de berekeningen van stikstofdepositie worden geen significant negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zoals Natura 2000 of NNN verwacht. Nader onderzoek is nodig naar vleermuizen en de gierzwaluw. Mochten mitigerende maatregelen nodig zijn, dan zullen deze genomen worden. Ten aanzien van de soortenbescherming wordt de Wet natuurbescherming in acht genomen. Negatieve effecten kunnen uitgesloten worden.

3.6 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen gesteld voor de concentraties voor met name NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5}.

Huidige situatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de CIMLK-monitoringstool 2022 (www.cimlk.nl/kaart) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Komweg ten noordwesten van het plangebied. Uit de CIMLK-monitoringstool blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2021; 15,7 µg/m³ voor NO₂, 18,1 µg/m³ voor PM₁₀ en 10,7 µg/m³ voor PM_{2.5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Planvoornemen

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 67 woningen mogelijk. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

De woningen die binnen het plangebied worden ontwikkeld zijn volgens het 'Besluit gevoelige bestemmingen' géén gevoelige bestemming. De afstand van het plangebied tot de provinciale wegen bedraagt bovendien meer dan 50 meter. Het 'Besluit gevoelige bestemmingen' vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van woningen.

Conclusie

De luchtkwaliteit ter plaatse voldoet momenteel aan de geldende normen uit de Wet milieubeheer. De bijdrage van de ontwikkeling is beperkt en is niet in betekenende mate. Hierdoor wordt er geen significant negatief effect op de omgeving verwacht.

3.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid wordt beoordeeld rondom risicobronnen waar opslag, gebruik en transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's worden getoetst aan het plaatsgevonden risico en beoordeeld aan het groepsrisico/invloedsgebied.

Huidige situatie

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich de buisleiding Z-542-08 met een diameter van 6 inch en een werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied bedraagt hiermee 70 meter. De afstand tussen de buisleiding en plangebied bedraagt circa 700 meter. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Planvoornemen

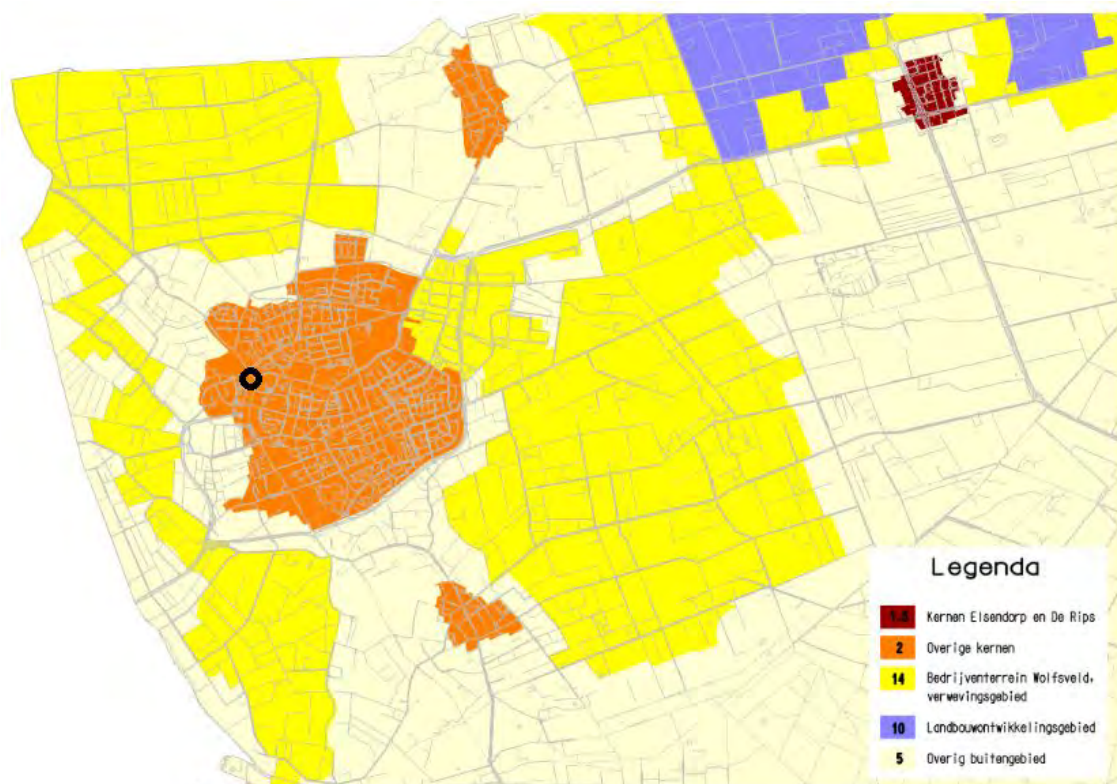
Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe risicobronnen mogelijk gemaakt.

Conclusie externe veiligheid

Er worden geen nieuwe risicobronnen gerealiseerd en het plangebied bevindt zich niet in een invloedsgebied. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanuit het aspect externe veiligheid.

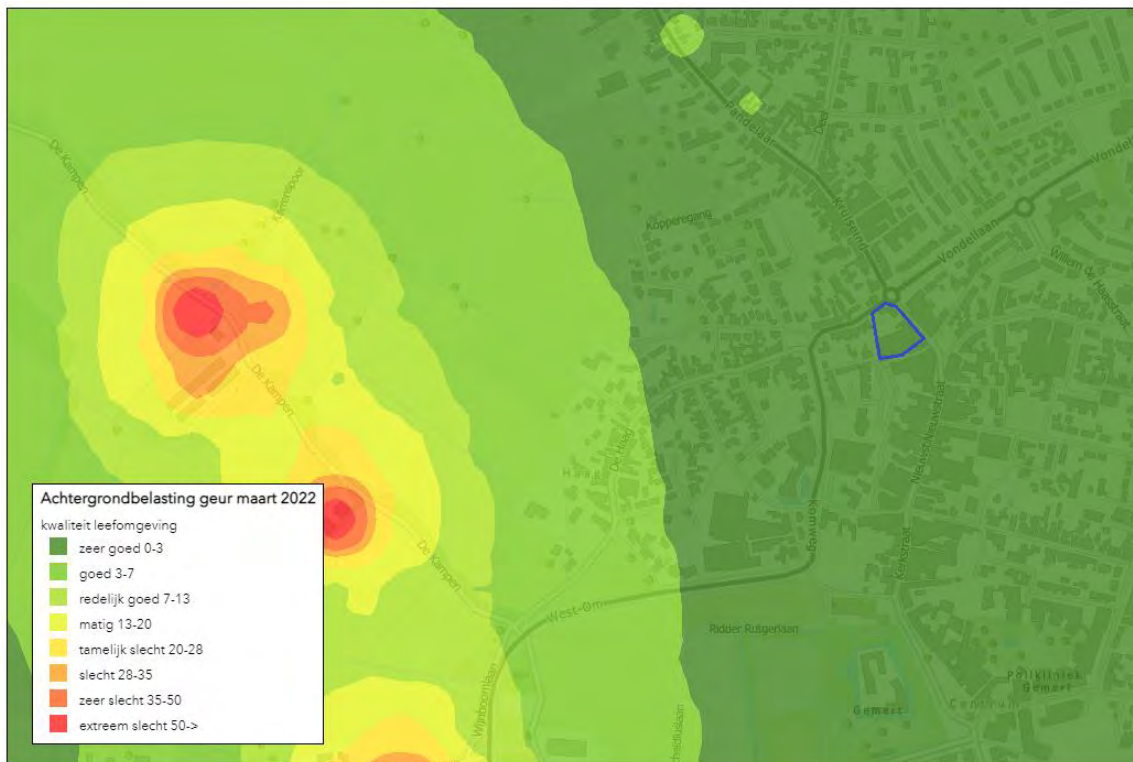
3.8 Geur

De geurbelasting van een individuele veehouderij wordt 'voorgrondbelasting' genoemd. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom). Uit de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013 (figuur 3.1) blijkt dat het plangebied in 'overige kernen' is gelegen. In de Verordening is bepaald dat de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object voor 'overige kernen' 2,0 Ou is.



Figuur 3.1 Uitsnede Gemeentelijke normstelling behorende bij Geurverordening en geurbeleid 2013 met het plangebied zwart omlijnd

Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden. De geldende wettelijke afstanden zijn 100 meter in de bebouwde kom. Hier wordt aan voldaan. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich aan de Pandelaar 30 op circa 330 meter afstand. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. Een uitsnede van de kaart achtergrondbelasting is weergegeven in figuur 3.2.



Figuur 3.2 Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur met het plangebied blauw omkaderd

De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. Zoals eerder beschreven is de dichtstbijzijnde veehouderij op minimaal 330 meter gelegen van het plangebied. Andere veehouderijen zijn op nog grotere afstand gelegen. Tussen het plangebied en de veehouderij zijn momenteel al meerdere geurgevoelige objecten gelegen die maatgevend zijn voor de veehouderij. Er worden derhalve geen veehouderijen belemmerd in hun bedrijfsvoering. In figuur 3.2 is een uitsnede van de achtergrondbelasting geur van Noord-Brabant weergegeven. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied de kwaliteit van de leefomgeving zeer goed is.

3.9 Gezondheid

Van belang zijn de afstand van het plangebied tot de pluimveehouderij en de totale uitstoot van fijn stof van de pluimveehouderij. In figuur 3.3 is de afstand van de pluimveehouderij tot het plangebied weergegeven. De pluimveehouderij is op een afstand van circa 830 meter van het plangebied gelegen. Op basis van de vigerende omgevingsvergunning milieu van de pluimveehouderij gelegen aan De Kampen 12 wordt 1.260 kg/jaar fijn stof (PM_{10}) per jaar uitgestoten.



Figuur 3.3 Afstand pluimveehouderij (De Kampen 12) tot plangebied welke rood omkaderd is

PM10 invullen (kg/jaar)		berekende afstand (m)
1260	nvt.	217

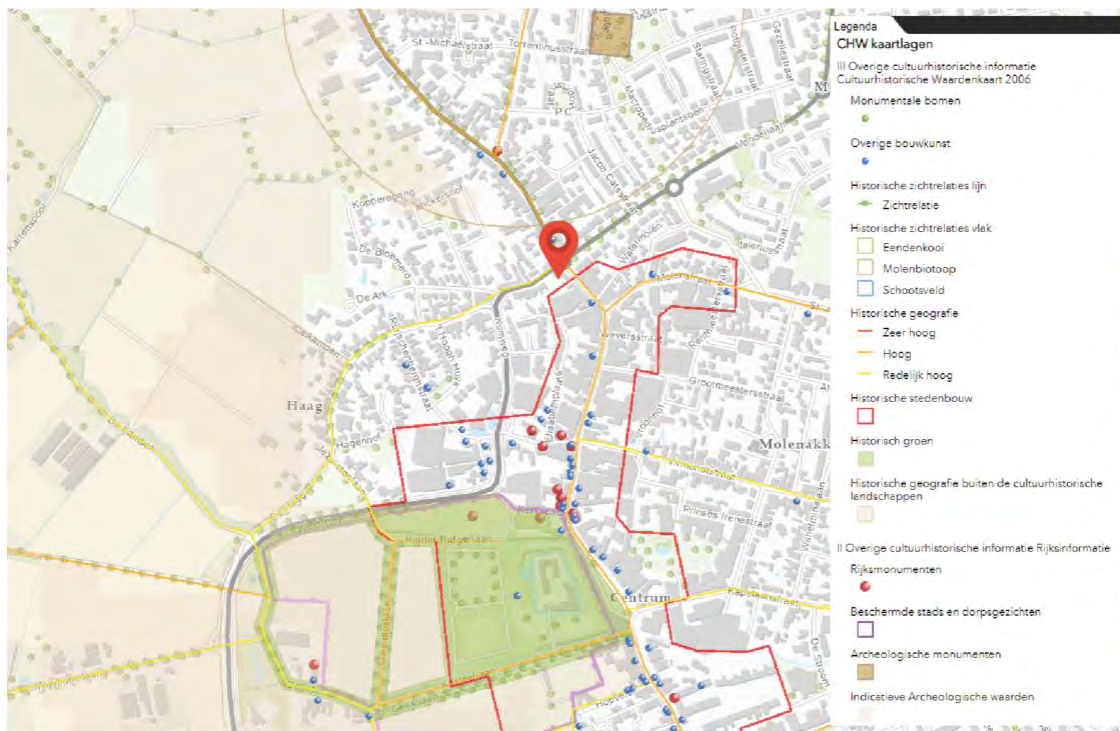
Figuur 3.4 Relatie bronsterkte fijn stof en aan te houden afstand (vleeskuikens)

Uit figuur 3.4 blijkt dat vanaf een afstand van 217 meter vanaf de pluimveehouderij voldaan wordt aan de adviesgrenswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³. Er wordt ruimschoots aan deze afstand voldaan.

3.10 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) 2010, herziening 2016 (figuur 3.5). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Figuur 3.5 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: Provincie Noord-Brabant)

Conform het figuur zijn in het plangebied geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Wel maakt het zuidelijk deel van het plangebied onderdeel uit van de hoog gewaardeerde 'oude dorpskern Gemert'. Hierin zijn de karakteristieken beschreven van de dorpskern, namelijk oude bebouwing en lintbebouwing. Van deze karakteristieken wordt met het voorliggende plan deels afgeweken. Het blok aan de Komweg/Haageijk vormt echter een straatfront naar de historische linten van de Komweg en Haagedijk. Niet alleen de hoofdentree is hier gepland, maar ook hebben appartementen op de begane grond hier een voordeur aan de straat. Een kleine blokje van drie bouwlagen grenst aan de bebouwing van het Haageijk. Dit deel van de nieuwbouw sluit daarmee aan bij het historische lint en valt bovendien binnen de 'oude dorpskern Gemert'. Dit blokje markeert tevens het begin van het commerciële lint, maar is omgekeerd ook het einde ervan vanuit het centrum.

Negatieve effecten kunnen vanuit het aspect cultuurhistorie uitgesloten worden.

Archeologie

Het beleidsplan archeologie van de gemeente is vertaald in de diverse bestemmingsplannen, zo ook in het voor het plangebied geldende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert 2012'. Hierin is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen. Voor een smalle strook aan de oostzijde van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' mogen alleen bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 250 m² of een oppervlakte van meer dan 250 m², mits niet dieper dan 0,40 meter. Binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' geldt een oppervlakte van maximaal 2.500 m².

Het beoogde planvoornemen voorziet in bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 0,40 meter. Derhalve is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd, zoals weergegeven als bijlage 4. Op basis van dit onderzoek wordt aangeraden om in eerste instantie alleen tot op het maaiveld te slopen, dat wil zeggen funderingen en kelders te laten zitten. Die kunnen dan meer gecontroleerd tijdens het in dit onderzoek geadviseerde proefsleuvenonderzoek worden verwijderd. Hierbij is het van belang dat er zo min mogelijk wordt verstoord (omringende grond zo min mogelijk verstoren/afvoeren).

Na de sloop mag de bodem niet meer betreden worden met zwaar materiaal. Ook mag de bodem na de sloop niet geëgaliseerd of geroerd worden. Als deze werkwijze technisch niet goed mogelijk is, wordt aangeraden om de sloop vanaf het vloerniveau van de gebouwen archeologisch te begeleiden. Ook hier geldt dat na de sloop de omringende grond niet meer betreden worden met zwaar materiaal. Ook mag de bodem na de sloop niet geëgaliseerd of geroerd worden.

Na de sloop van de bovengrondse structuren tot op vloerniveau, of na de sloop van ondergrondse structuren onder archeologische begeleiding, wordt er voor het hele plangebied een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Een begeleiding en proefsleuvenonderzoek dient te zijn gebaseerd op een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Dit vervolgonderzoek heeft deels (op het noordelijke deel van het plangebied) plaatsgevonden waarbij een vindplaats is aangetroffen en is opgegraven, zie bijlage 5. Binnen het onderzoeksgebied is een vindplaats aangetroffen met een hoge spoordichtheid en een redelijke hoeveelheid aan vondstmateriaal. Uit het gevonden aardewerk blijkt dat de aanvangsdatum van de vindplaats in de 13de eeuw te plaatsen is. Uit historische bronnen is bekend dat het historisch lint, waarbinnen de locatie is gelegen, minstens terug gaat tot het einde van de 15de eeuw.

In het zuidelijk deel van het plangebied heeft nog geen vervolgonderzoek plaatsgevonden. Dit was tot op heden niet mogelijk vanwege de aanwezigheid van de bestaande bebouwing. Gezien de vondsten op het noordelijk deel van het plangebied is het realistisch dat ook op het zuidelijke deel een vindplaats kan worden verwacht. De uitvoering van dit vervolgonderzoek in de toekomst wordt middels dit bestemmingsplan geborgd. Om de veiligheid van de aanwezige archeologische resten te borgen conform gemeentelijk beleid wordt de vrijstellingsnorm naar 100 m² gesteld.

In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

3.11 Maatregelen

Mitigerende maatregelen

Voor dit plan zijn de volgende mitigerende maatregelen bekend:

- Op basis van de resultaten van de quickscan is een nader onderzoek beschermde soorten uitgevoerd. Uit dit nader onderzoek volgt dat in/nabij het plangebied vleermuizen (gewone dwergvleermuis) en de roek aanwezig zijn. Met het nemen van maatregelen kunnen ongewenste effecten en/of overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen worden. Het mitigatie- en compensatieplan ecologisch werkprotocol is opgesteld en te vinden in bijlage 15.

Voorwaarden

Voor de plan zijn de volgende voorwaarden bekend:

- Conform het akoestisch onderzoek wordt gesteld dat een hogere waarde nodig is door het wegverkeersgeluid afkomstig van de Komweg en het Kruiseind. De berekende geluidbelasting van deze wegen bedraagt respectievelijk maximaal 60 en 52 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht.
- In het ontwerp wordt in totaal (maximaal) 3.067 m² verharding (incl. open verharding) toegevoegd. Uitgaande van een waterbergingsnorm van 60 mm per m² is de bergingsopgave 184,0 m³.

Advies

Voor het plan zijn de volgende adviezen bekend:

- Na beëindiging van het gebruik van de bebouwing wordt geadviseerd om een aanvullend bodemonderzoek uit te voeren ter plaatse van het zuidelijk bebouwde deel van de locatie, inclusief de ondergrondse tank. Eventuele bodemverontreinigingen als gevolg van dit aanvullend onderzoek dienen gesaneerd te worden voorafgaand aan de start van de bouw.

- 
- Op basis van het archeologisch onderzoek wordt aangeraden om in eerste instantie alleen tot op het maaiveld te slopen, dat wil zeggen funderingen en kelders te laten zitten. Die kunnen dan meer gecontroleerd tijdens het in dit onderzoek geadviseerde proefsleuvenonderzoek worden verwijderd. Hierbij is het van belang dat er zo min mogelijk wordt verstoord (omringende grond zo min mogelijk verstoren/afvoeren).



4. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze aanmeldnotitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.



Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan



Bijlage 2 Geotechnisch onderzoek bemaling



Bijlage 3 Watertoets





Bijlage 4 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek



Bijlage 5 Evaluatierapport archeologie





Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem



Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï



Bijlage 8 Aanvraagformulier hogere waarde Wet geluidhinder



Bijlage 9 Notitie wegverkeerslawaaï



Bijlage 10 Aeries memo





Bijlage 11 Stikstofberekening realisatiefase



Bijlage 12 Stikstofberekening gebruiksfase



Bijlage 13 Quicksan Wet natuurbescherming



Bijlage 14 Nader onderzoek beschermde soorten



Bijlage 15 Mitigatie- en compensatieplan ecologisch werkprotocol