

Pension Gelind

Gemeente Gemert-Bakel

Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

identificatie

projectnummer:

20210187

projectleider:

mr. S. van Bogget

auteur(s):

S.E.H. Lie, MSc

planstatus

datum:

21-02-2022

opdrachtgever:

Centro Groep B.V.

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	4
1.3. Leeswijzer	5
2. Plaats en omvang van het project	7
2.1. Plaats van het project	7
2.2. Omvang van het project	11
3. Kenmerken van de milieueffecten	15
3.1. Geluidhinder	15
3.2. Verkeer	15
3.3. Bodem en water	16
3.4. Natuur	19
3.5. Luchtkwaliteit	21
3.6. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid	22
3.7. Cultuurhistorie	23
3.8. Gezondheid	23
3.9. Mitigerende maatregelen	23
4. Conclusie	25
Bijlagen	26
Bijlage 1 – Parkeernorm	26
Bijlage 2 – Groennorm	27
Bijlage 3 – Ruimtelijke benadering herontwikkeling Pension Gelind	28
Bijlage 4 – Watertoets	29
Bijlage 5 – Verkennend en nader bodemonderzoek	30
Bijlage 6 – Milieumelding Virmundtstraat 13 en 17	31
Bijlage 7 – Quickscan Wet natuurbescherming	32
Bijlage 8 – Ecologie Rapportage vervolgonderzoek	33
Bijlage 9 – Aeries memo	34
Bijlage 10 – Stikstofberekening gebruiksfase	35
Bijlage 11 – Stikstofberekening realisatiefase	36

1.1. Aanleiding

Op de hoek van Gelind/Virmundtstraat te Gemert zijn er plannen om appartementen te realiseren. De bestaande bebouwing zal daartoe worden gesaneerd en ter plaatse zullen 14 appartementen en 4 tussen/hoekwoningen worden gerealiseerd.

De initiatiefnemer van de ontwikkeling is Centro Groep B.V., gevestigd aan de Binderseind 1 te Gemert. De ontwikkeling van in totaal 18 woningen past niet in het geldende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert 2012'. Om de realisatie van de woningen 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 100 hectare of meer' of 'een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat' (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 14 appartementen en 4 tussen/hoekwoningen. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van bebouwing in stedelijk gebied waar momenteel sprake is van bebouwing. Omdat op voorhand niet uitgesloten kan worden dat er met de sloop van de oude bebouwing en realisatie van de beoogde ontwikkeling geen sprake is van negatieve milieueffecten, moet dit onderzocht worden. Derhalve is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Met de ontwikkeling van in totaal 18 woningen blijft het plan 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, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project 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 dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te 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 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 toegevoegd aan de bijlagen.

2. Plaats en omvang van het project

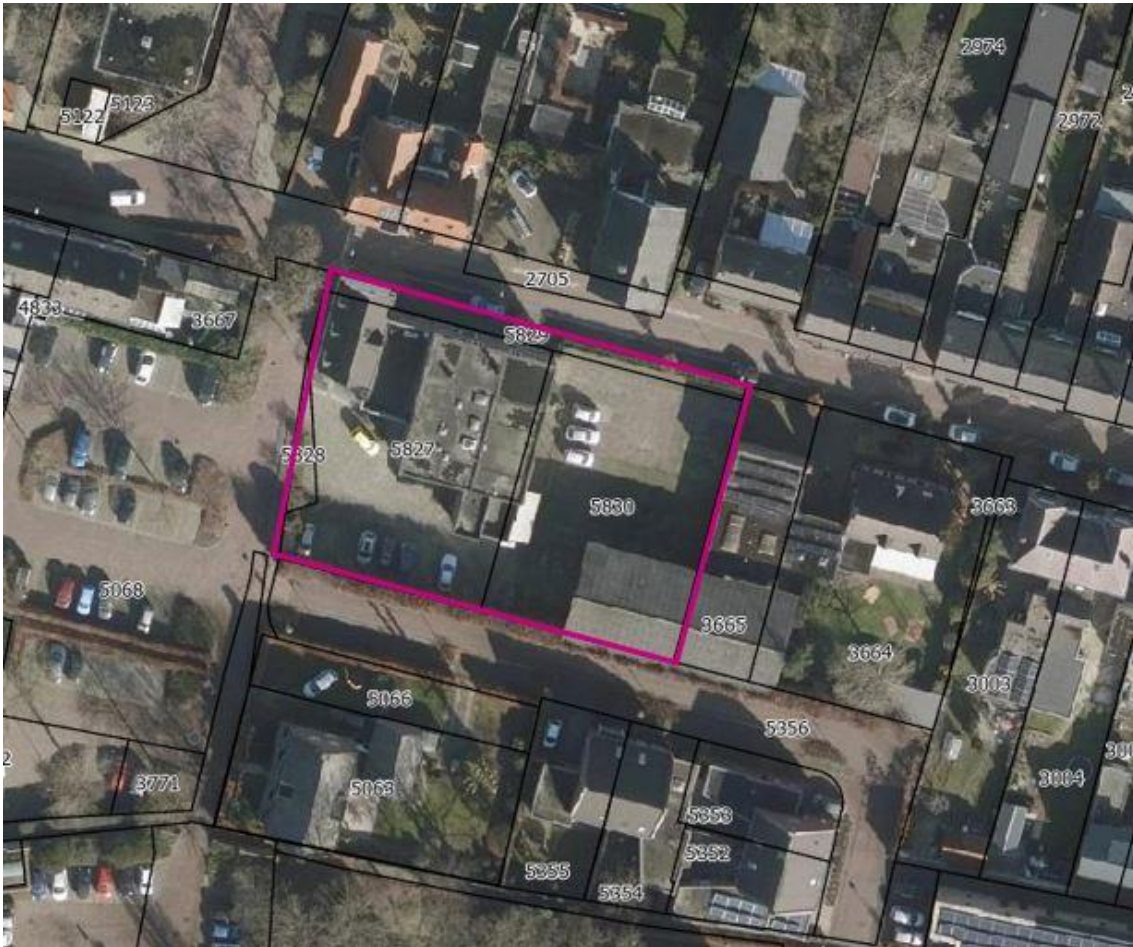
7

2.1. Plaats van het project

De ontwikkeling vindt plaats op de hoek van de kruising van Gelind en Virmundtstraat, in het centrum van Gemert. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Gemert sectie M, perceelnummers 5827, 5828, 5829 en 5830. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.835 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 Begrenzing van het plangebied



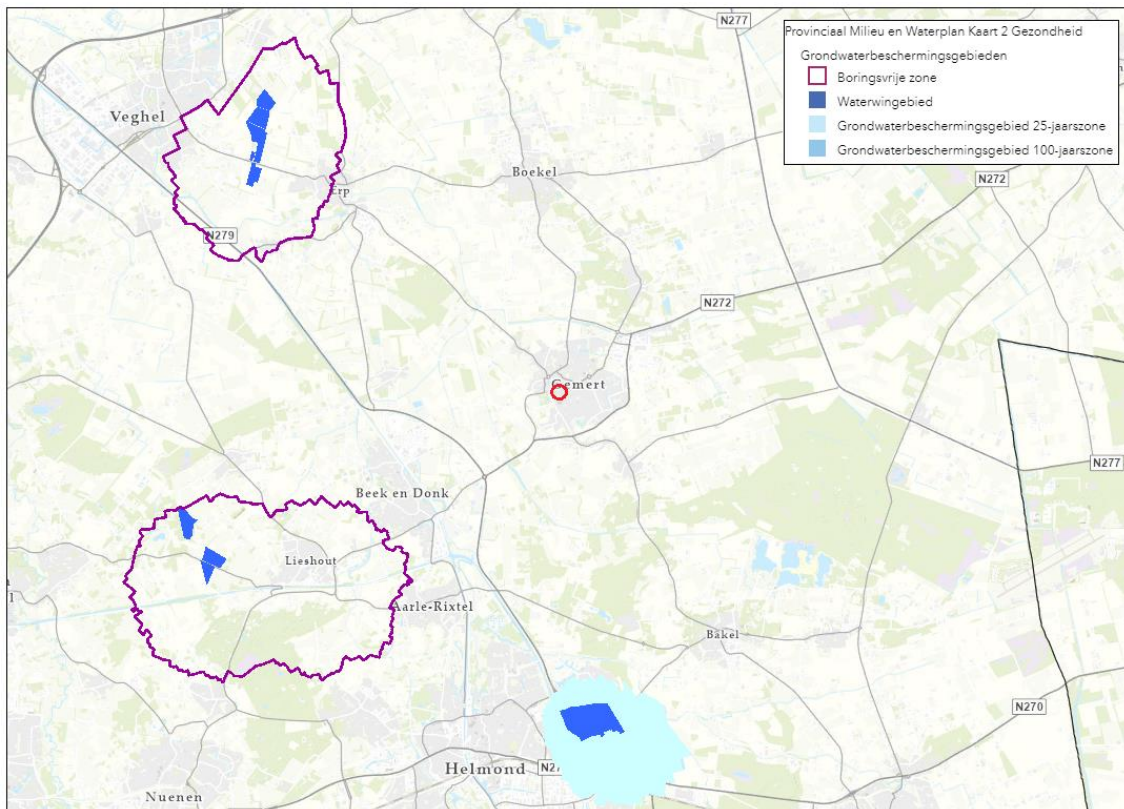
Figuur 2.2 Begrenzing plangebied, ommuurde tuin

Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

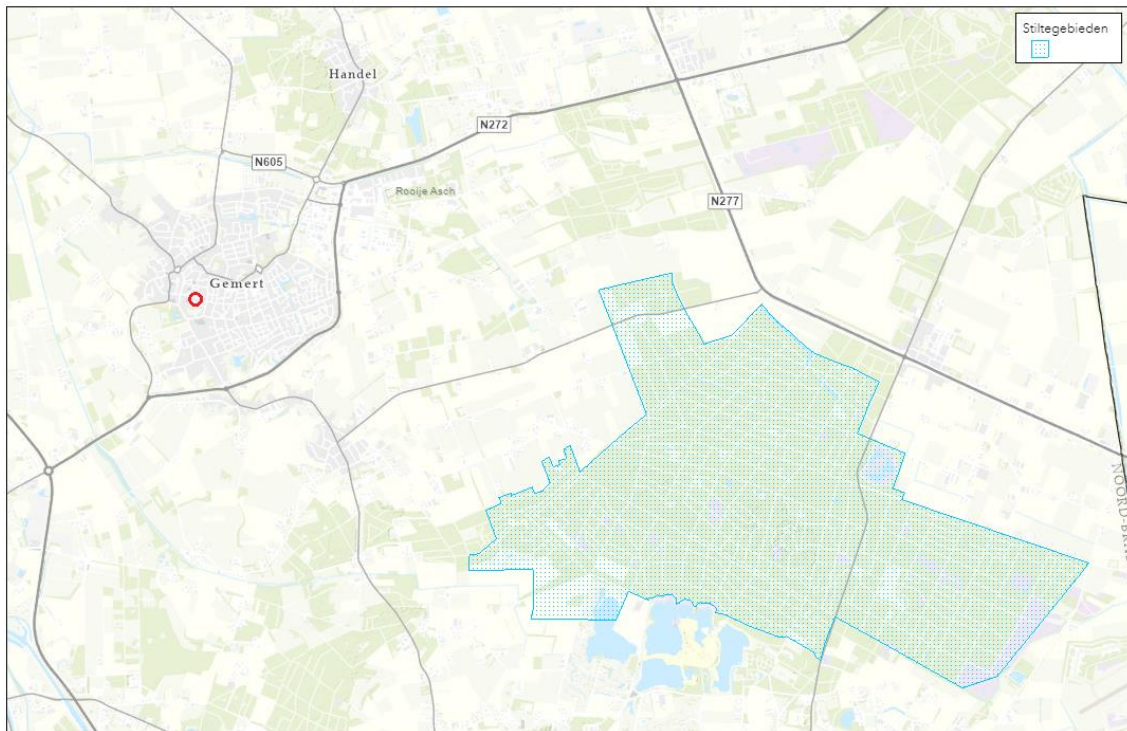
De gemeente Gemert-Bakel beschikt over een vastgesteld beleidsplan archeologie. Het plangebied is aangewezen als 'categorie 5 Gebied met middelhoge verwachting'. Het beleidsplan archeologie van de gemeente is vertaald in de diverse bestemmingsplannen, zo ook in het voor het plangebied geldende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert 2012'. Hierin is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' mogen alleen bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m² of een oppervlakte van meer dan 2.500 m², mits niet dieper dan 0,40 meter.

Het beoogde planvoornemen voorziet niet in bodemingrepen groter dan 2.500 m². Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zal worden overgenomen in dit bestemmingsplan met het oog op bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. 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.

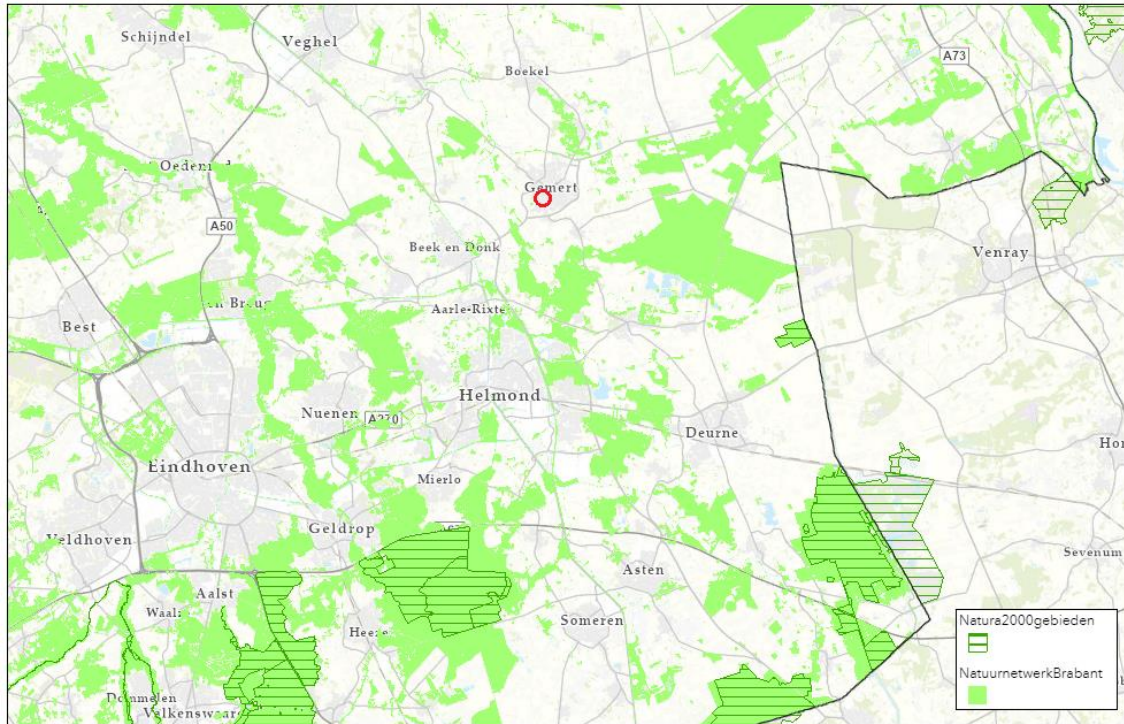
Het plangebied is niet gelegen in een kwetsbaar gebied en/of een gebied met beschermde status zoals grondwaterbeschermingsgebieden (zie figuur 2.3). Ook bevindt het plangebied zich niet in een stiltegebied (zie figuur 2.4). Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of Natuur Netwerk Nederland. 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 (zie figuur 2.5).



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



Figuur 2.4 Stiltegebieden te opzichte van plangebied (rode cirkel) (bron: Provincie Noord-Brabant)



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

2.2. Omvang van het project

Door Denkkamer Architectuur & Onderzoek is een ruimtelijke benadering voor de woningbouwplannen opgesteld. Deze is als Bijlage 1 Ruimtelijke benadering herontwikkeling Pension Gelind opgenomen. Navolgend zijn de bevindingen weergegeven.

Omgeving

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 18 woningen. De bestaande bebouwing aan de Virmundtstraat-Gelind zal vervangen worden door nieuwe rijtjeswoningen en appartementen. Door de sloop van de bestaande bebouwing en de te realiseren nieuwbouw verandert de ruimtelijke compositie. De nieuwbouw is gelegen tussen de Virmundtstraat, Gelind en de Pr. Irenestraat. Elke straat heeft zijn eigen karaktereigenschappen en stedenbouwkundige structuren. De Virmundtstraat kenmerkt zich door rijtjes- en twee-onder-een-kapwoningen van 2 bouwlagen met een kap. Het Gelind bevat veel parkeren en diverse appartementengebouwen van 4/5 bouwlagen. De Pr. Irenestraat is een mix tussen vrijstaande woningen, groene hagen en appartementen. De nieuwbouw varieert in bouwhoogtes, gevellijnen en hagenstructuren om zo aan elke zijde op een eigen manier aan te sluiten op zijn omgeving.

Bebouwing

Het appartementencomplex bestaat uit drie geclusterde volumes. Op deze manier sluit het bouwvolume aan op de korrelgrootte van de omgeving. De volumes zijn afzonderlijk leesbaar van elkaar door verspringen in de gevellijn, diversiteit in goot- en nokhoogte en de gevelritmiek. De Virmundtstraat kenmerkt zich door een kleinschalige korrelgrootte van bebouwing: rijtjes- en twee-onder-een-kapwoningen van 2 bouwlagen met een kap. De te realiseren rijtjeswoningen bestaan uit één bouwlaag met een mansardekap. Een kapsoort die in de Virmundtstraat meermaals is toegepast. Het volume van het appartementencomplex gericht op de Virmundtstraat bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak parallel aan de straat. De appartementen zijn door ritmiek van raam- en deuropeningen afzonderlijk leesbaar in de gevel. Het appartementencomplex heeft een eigentijdse uitstraling die aansluit bij de pakhuis typologie. Dit is terug te zien in de verticale massa's met zadeldak, het gebruik van baksteen als gevelmateriaal, gevelritmiek en de detaillering.

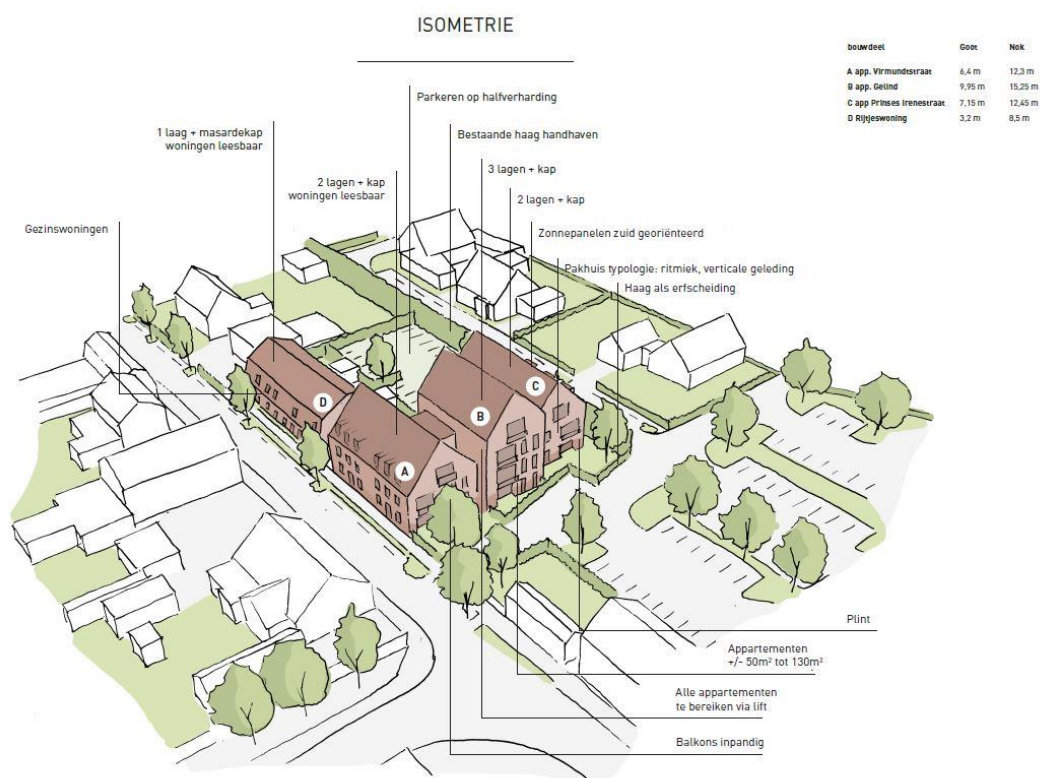


Figuur 2.6 Sfeerimpressies clustering van volumes (bron: Herontwikkeling Pension Gelind, Gemert, Denkkamer)

Groen

Om een groen woonmilieu te creëren zijn zowel de tuinen als de openbare ruimte meegenomen in het ontwerp. De parkeervoorziening achter de hoge bestaande haag aan Pr. Irenestraat wordt voorzien van halfverharding in de vorm van groentegels. Daarnaast worden er nieuwe bomen geplant bij de parkeerplaatsen, entree van het appartementencomplex en in de tuinen richting het Gelind. Tuinen,

fietsenrekken en vuilcontainer worden afgeschermd middels hagen in diverse hoogtes. De nieuwe woningen zijn gelegen in de luwte van de winkelstraat. Vanaf de appartementen en buitenruimte hebben de bewoners zicht op de kerk. De kenmerkende hagenstructuur uit de omgeving wordt doorgezet op de percelen. De hagen rondom de tuinen zorgen niet alleen voor een groene woonomgeving maar bieden tevens ook voldoende privacy voor de bewoners.



Figuur 2.7 Toekomstige situatie Pension Gelind (bron: Herontwikkeling Pension Gelind, Gemert, Denkkamer)

Verkeersontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Prinses Irenestraat. De West-Om is bereikbaar vanaf Binderseind via de Gelind, Virmondstraat richting het westen naar de Komweg. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een aan te leggen toerit aan de Prinses Irenestraat. De Zuid-Om is te bereiken via Gelind, Virmondsraa, Het Frans Brugske dat richting het zuiden overgaat in de Diederikstraat, aansluiten op de Heijtsveld om vervolgens aan te sluiten op de Zuid-Om. Voetgangers bereiken het plangebied via voetpaden aan Gelind en Virmondsraat en kunnen de woningen bereiken via paden in het plangebied.

Parkeren

Op basis van het beoogde programma is de parkeerbehoefte berekend volgens de gemeentelijke parkeernormen (Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017). Binnen het plangebied worden koop appartementen en koopwoningen gerealiseerd. Voor kleine appartementen met een woonoppervlakte tot 100 m² bvo (bruto vloeroppervlakte) binnen het centrum geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning. Voor grote appartementen (met een woonoppervlakte vanaf 100 m² bvo) geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Voor de categorie 'koop, tussen/hoek' geldt een norm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeernormen zijn inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. De ontwikkeling bestaat uit 18 wooneenheden waarvan 10 kleine appartementen en 4 grote appartementen en 4 tussen-/hoekwoningen.

Oppervlakte	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Appartementen, woonoppervlakte tot 100 m ² bvo	10	1,3	13
Appartementen, woonoppervlakte vanaf 100 m ² bvo	4	1,6	6,4
Koop, tussen/hoek	4	1,5	6
Totaal			25,4

De totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee 25,4 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied zullen 18 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Voor de overgebleven 7 parkeerplaatsen zal worden bijgedragen aan de afkoopregeling parkeerbonds. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling van het gebied worden de gebruikelijke bouwmaterialen en natuurlijke hulpbronnen benut. Afvalstoffen zullen ontstaan tijdens de aanleg- en gebruiksfase. Afvalstromen zullen zoveel mogelijk worden gescheiden ten behoeve van hergebruik.

Verontreiniging, hinder, risico van zware ongevallen en rampen, risico's voor de menselijke gezondheid

Deze thema's komen mede aan bod in het volgende hoofdstuk.

Sloop- en aanlegwerkzaamheden

Gelet op de aard en tijdelijkheid van de aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. De aanlegfase zal naar verwachting niet langer dan een jaar duren. Tijdens deze periode zal er tijdelijk sprake zijn van geluid-, stof- en trilhinder. Vanwege de aard en omvang zal vanwege de tijdelijkheid geen sprake zijn van significante permanente negatieve milieueffecten.

Cumulatie met andere projecten

In de verdere omgeving wordt vindt de herbestemming van het kasteel Gemert plaats. De herontwikkeling van het gehele kasteel Gemert valt onder de drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage, waardoor een m.e.r. procedure niet hoeft te worden doorlopen. Voor de ontwikkelingen wordt een aparte aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Tevens is er geen planologische, projectmatige of fysieke samenhang is waardoor er geen sprake is van één stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

3. Kenmerken van de milieueffecten

15

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het concept bestemmingsplan dat voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld.

3.1. Geluidhinder

Wegverkeerslawaaai

Binnen het plangebied worden geluidgevoelige functies gerealiseerd, namelijk 18 woningen. De geluidgevoelige functies zijn niet gelegen binnen de geluidzones van gezoneerde wegen conform de Wet geluidhinder. Op de wegen in de omgeving van het plangebied geldt een snelheidsregime van 30 km/u. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai is niet noodzakelijk. Negatieve effecten kunnen vanuit het aspect geluidhinder uitgesloten worden.

3.2. Verkeer

Verkeersgeneratie

Met kencijfers van CROW publicatie 381 kan voor verschillende functies de verkeersgeneratie bepaald worden. De kencijfers zijn gerelateerd aan de ligging van de planontwikkeling en de mate van stedelijkheid van het gebied. De betreffende ontwikkeling is gelegen in het gebied "centrum". Deze gebiedsindeling is afkomstig van Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Voor de mate van stedelijkheid kan het gebied op basis van de adressendichtheid gekarakteriseerd worden als 'matig stedelijk'. Op basis van het autobezit binnen de gemeente Gemert-Bakel in vergelijking met die in andere gemeenten met eenzelfde stedelijkheidsgraad, kan worden uitgegaan van het gemiddelde van de door het CROW gegeven bandbreedte. De gemiddelde verkeersgeneratie voor betaalbare koop bedraagt 4,3 mvt/etmaal. De gemiddelde verkeersgeneratie voor middeldure koop (laag en hoog) bedraagt 5,1 mvt/etmaal per woning. In tabel 4.2.1 is de verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend.

Tabel 3.1 Verkeersgeneratie

Functie	CROW categorie	Aantal	Kencijfer	mvt/etmaal
Betaalbare koop	Koop, appartement, goedkoop	2	4,3	8,6
Middeldure koop (laag)	Koop, appartement, midden	6	5,1	30,6
Middeldure koop (hoog)	Koop, appartement, midden	10	5,1	51
Totaal				91

Uit tabel 3.1 blijkt dat voor de totale ontwikkeling de verkeersgeneratie 91 mvt/etmaal bedraagt.

In de huidige situatie is reeds sprake van een verkeersgeneratie afkomstig van het aanwezige gebruik. Op de benedenverdieping van 458 m² bevindt zich een showroom voor auto's inclusief magazijn. Omdat sprake is van twee functies wordt worst-case gerekend met de laagste verkeersgeneratie van deze twee functies, namelijk de CROW categorie bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf). De gemiddelde verkeersgeneratie bedraagt 3,5 mvt/etmaal per 100 m² bvo.

Op de verdieping zijn 16 kamers gelegen. Deze kamers hebben gedeelde voorzieningen zoals keukens, woonkamers en waskamer. De gemiddelde verkeersgeneratie voor zelfstandige kamerverhuur (niet-studenten) bedraagt 1,65 mvt/etmaal per kamer. In tabel 4.2.2 is de verkeersgeneratie van de huidige situatie berekend.

Tabel 3.2 Verkeersgeneratie huidige situatie

functie	CROW categorie	aantal	kencijfer	mvt/etmaal
kamers	Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	16	1,65	26,4
showroom	Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	458 m ²	3,5	16,03
Totaal				43

Uit tabel 3.2 blijkt dat in de huidige situatie de verkeersgeneratie 43 mvt/etmaal bedraagt. De toename van de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling bedraagt worst-case (91 – 43) 48 mvt/etmaal.

Verkeersafwikkeling

Om de verkeersafwikkeling op het omliggende verkeersnetwerk te bepalen dient gekeken te worden naar het werkdaggemiddelde. Voor de 18 appartementen kan met een omrekenfactor van 1,11 de gemiddelde werkdagintensiteit bepaald worden. Met een weekdaggemiddelde van 91 mvt/etmaal bedraagt de werkdaggemiddelde intensiteit 101 mvt/etmaal. Verdeeld over de dag zal de verkeersstroom niet tot knelpunten leiden en zal het ook vrij snel opgaan in het heersende verkeersbeeld.

3.3. Bodem en water

Bodem

Om de bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. De resultaten van het bodemonderzoek zijn bijgevoegd in Bijlage 3 Verkennend en nader bodemonderzoek. Navolgend worden de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek weergegeven.

- Het perceel is verdacht op het voorkomen van een bodemverontreiniging door de historische bedrijfsactiviteiten welke op de locatie hebben plaatsgevonden, namelijk een meubelmakerij (incl. spuiterij).
- Tijdens de veldinspectie zijn asbestverdachte golfplaten op enkele gebouwen aangetroffen. Er is besloten om ter plaatse van deze verdachte locatie op het voorkomen van een bodemverontreiniging geen onderzoek naar asbest uit te voeren.
- In de bodem zijn zintuiglijk bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen, namelijk puin, bakstenen en kolengruis.
- In de baksteen- en kolengruishoudende bovengrond zijn matige verontreinigingen met PAK en lichte verontreinigingen met minerale olie, koper, zink, kwik, lood en cadmium aangetroffen.
- De mengmonsters BG spuitcabine en BG1 zijn uitgesplitst. Hieruit blijkt dat in de boringen 01 en 09 een sterke verontreiniging en in de boringen 03 en 13 een matige verontreiniging met PAK is aangetroffen.
- In de zintuiglijk schone bovengrond is hoogstens een lichte verontreiniging met PAK aangetroffen. In de zintuiglijk schone ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

- Vervolgens is een nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de verontreinigde boringen 01, 03, 09 en 13. Er zijn diverse horizontale en verticale afperkende boringen geplaatst om inzicht te krijgen in de omvang van de bodemverontreiniging.

Uit de afperkende boringen blijkt dat in de bovengrond van de boringen 113 en 108 een sterke verontreiniging met PAK is aangetroffen. In de overige boringen zijn hoogstens lichte verontreiniging met PAK aangetroffen.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is ten oosten van de woning een ernstig geval van bodemverontreiniging met PAK aangetoond welk aanleiding vormt voor het verrichten van een bodemsanering. De verontreiniging is immobiel aanwezig in de bovengrond tot maximaal 1,0 m-mv. Geadviseerd wordt de sterk verontreinigde grond op een natuurlijk moment te ontgraven volgens de geldende regels voor bodemsanering. Geadviseerd wordt de twee puntverontreinigingen eventueel gelijktijdig te ontgraven met de eerder genoemde verontreiniging. Tevens wordt een asbestonderzoek geadviseerd conform NEN5707 van het gehele terrein als gevolg van de aanwezigheid van asbesthoudende golfplaten en de bijmenging van baksteen in de bovengrond.

Uit het rapport blijkt dat nader onderzoek en bodemsanering noodzakelijk zijn. Het betreft asbestonderzoek conform NEN 5707 en sanering van de reeds geconstateerde verontreinigingen. De sanering en de onderzoeken zullen worden uitgevoerd in samenhang met de sloop van de bebouwing. In de regels bij onderhavig bestemmingsplan is bepaald dat alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt afgegeven voor de woningen het onderzoek en de sanering dienen te worden uitgevoerd. Daarnaast worden ook in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de sanering. Deze betreffen het uitvoeren van een bodemsanering voor het verwijderen van de sterke verontreinigingen met PAK, het uitvoeren van een verkennend onderzoek asbest in grond conform NEN5707 op het gehele terrein en ter plaatse van de bebouwing met asbestverdachte golfplaten en het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 ter plaatse van de huidige bebouwing na sloop en voor de nieuwbouw.

De bodemkwaliteit zal door middel van de bodemsanering geschikt worden voor de toekomstige functie 'Wonen'. Indien er als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan zal dit worden afgevoerd conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. Bij het toepassen van grond ($>50 \text{ m}^3$) zal worden gemeld bij het meldpunt bodemkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat wordt voldaan aan de eisen op het gebied van bodemkwaliteit. Met de beoogde functie worden geen bodemvervuilende functies mogelijk gemaakt. Hiermee kunnen negatieve effecten vanuit het aspect bodem uitgesloten worden.

Water

Ten behoeve van het aspect water is een onderzoek uitgevoerd, de resultaten van het onderzoek zijn navolgend weergegeven. Het volledige rapport is opgenomen in Bijlage 2 Watertoets.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

In het kader van de planontwikkeling is het proces van de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de digitale procedure blijkt dat het plan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang) en dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies van het waterschap. Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden (HNO).
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren).
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd.

- De wateropgave baseren op het daadwerkelijke toekomstig verharde oppervlak. Vooralsnog is uitgegaan van 1.188 m².
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform 60 mm gerekend over het aantal m².
- Wateropgave 72 m³.
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG.
- GHG ingeschat op 13,90 m +NAP (1,35 m -mv).
- Rekenwaarde infiltratiecapaciteit 2,0 m/dag.
- Aanleg voorziening conform eisen gemeente Gemert-Bakel.
- Bouwen volgens Duurzaam Bouwen (DuBo) principe.

Hemelwater

Hemelwatervoorziening

Binnen de planlocatie is weinig ruimte beschikbaar om hemelwater bovengronds te bergen. Hierdoor zal gezocht moeten worden naar een ondergrondse voorziening. Afhankelijk van het type voorziening en de belastbaarheid hebben ondergrondse systemen een bepaalde gronddekking nodig. De GHG en de benodigde gronddekking zijn bepalend of een ondergrondse bergingsvoorziening zonder verlies van berging kan worden aangelegd.

Infiltratiekratten

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is een alternatief uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen middels infiltratiekratten. Bij de berekening is uitgegaan van de inhoud van de Q-Bic+ Infiltratie unit van Wavin (430 liter). Het productblad van de QBic+ is opgenomen in bijlage 9. Er is gekozen voor de toepassing van de Q-Bic+ infiltratiekrat omdat deze inspecteerbaar en reinigbaar is. Het gebruik van andere systemen is uiteraard ook mogelijk.

Het Q-Bic+ infiltratiekrat van Wavin heeft de volgende kengetallen:

- Holle Ruimte: 95 %
- Lengte: 1,2 m
- Breedte: 0,6 m
- Hoogte: 0,6 m
- Bruto inhoud: 454 liter (0,45 m³)
- Holle ruimte: 95 - 96 %
- Netto inhoud: 430 liter (0,43 m³)
- Aansluitingen: 160-500 mm buis
- Minimale gronddekking
 1. Groenzones (onbelast): 0,30 m
 2. Lichte verkeersbelasting (1 ton wiellast): 0,30 m
 3. Zware verkeersbelasting (10 ton wiellast): 0,80 m

Om de wateropgave van 72 m³ te kunnen bergen zijn in totaal 168 kratten benodigd. Deze hebben gezamenlijk oppervlak van circa 130 m² (1,2 m x 0,6 m x 168 st). De kratten kunnen zonder problemen worden geplaatst onder de parkeerplaats.

Eventueel kan ook gekozen worden voor andere waterbergende systemen zoals:

- Watertable van Trewatin (<http://trewatin.nl/>);
- Rockflow van Lapinus (<https://www.lapinus.com/>).

Calamiteit

Het beschreven systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij in een korte tijd 60 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt kan overtollig water overstorten richting de Prinses Irenestraat. De overstort dient bij voorkeur bovengronds uitgevoerd te worden. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient te worden voorkomen.

Kwaliteit

Algemeen

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen.

Bouwmaterialen

De gemeente streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood) om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) en is ook van toepassing op onderhavige planlocatie. De emissies vanuit bouwmaterialen richting het oppervlaktewater dienen in verband met de waterkwaliteit zoveel mogelijk te worden beperkt door bij voorkeur gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Onkruidwerende middelen

Voor het gebruik van onkruidwerende middelen in groen en op verharding dient het landelijke beleid gevolgd te worden. Onkruidwerende middelen worden niet meer gebruikt in het openbaar groen. Voor bestrijding op verhardingen vindt gebruik, voor zover toegestaan, plaats via de DOB-systematiek en dient gezocht te worden naar alternatieven zoals branden, heet water en/of borstelen.

Keur

Voor alle handelingen aan of in de nabijheid van een watergang zoals: dempen, graven, bouwen, onttrekken, lozen etc. is in het kader van de keur een vergunning van het waterschap benodigd en zal in overleg aangevraagd moeten worden.

Riolering

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater wijzigen. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van toekomstige aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden. Het ontwerp dient afgestemd te worden t.b.v. een helder overnamepunt van óf eigenaar, óf van het complex.

Hiermee worden vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen negatieve milieueffecten verwacht.

3.4. 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 onderscheid 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 is toch uitgevoerd om de milieueffecten in het kader van het Besluit Milieueffectrapportage in kaart te brengen. Ook voor de gebruiksfase is een AERIUS-berekening uitgevoerd om negatieve effecten op Natura 2000 uit te sluiten. Zie bijlage 9 voor de memo, bijlage 10 voor de berekening van de gebruiksfase en bijlage 11 voor de berekening van de realisatiefase. Zo worden de emissies ook verder dan 5 kilometer meegenomen. Uit de berekeningen blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr voor de gebruiksfase en realisatiefase van de ontwikkeling.

Soortenbescherming

Het planvoornemen betreft de sloop van een gedeelte van de huidige bebouwing en de realisatie van nieuwbouw op deze locatie. Het andere gedeelte van de bebouwing wordt gerenoveerd. Het is dan ook niet uitgesloten dat deze locatie geschikt is als verblijfsplaats voor beschermde soorten. Aan de hand van een quickscan flora en fauna wordt bepaald of de ontwikkeling mogelijk van invloed is op beschermde plant- en diersoorten. Dit onderzoek is als Bijlage 7 Quickscan Wet natuurbescherming toegevoegd. De conclusies, aanbevelingen en maatregelen zijn navolgend weergegeven.

Conclusie

De conclusie geeft antwoord op de centrale vraag:

Is de voorgenomen ontwikkeling in strijd met de soort- of gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal beleid? En welke vervolgstappen dienen genomen te worden voor met de uitvoering gestart kan worden?

Hieronder volgt een antwoord op de centrale vraag. In tabel 4 is de conclusie samengevat.

De voorgenomen ontwikkeling is naar verwachting in strijd met het onderdeel soortbescherming uit de Wet natuurbescherming. In plangebied A en B kunnen namelijk nesten van 'vogels zonder jaarrond beschermd nest', verblijfplaatsen van vleermuizen en functioneel leefgebied van de huismus op de planlocatie aanwezig zijn. In plangebied A kunnen daarnaast ook nesten van huismus en gierzwaluw aanwezig zijn. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming. Verder zijn de plannen niet in strijd met provinciale gebiedsbescherming. (...)

Nader onderzoek is nodig voor de volgende soorten en gebieden

Voor iedere soort waarvoor de Wet Natuurbescherming en/of het natuurbeleid van de provincie (mogelijk) wordt overtreden, wordt hieronder de vervolgstap beschreven.

- *Vleermuizen: zie Tabel 2 voor de soorten en functies. Onderzoek is benodigd in plangebied A en B. Dit onderzoek dient globaal plaats te vinden tussen half mei en half oktober volgens het Vleermuisprotocol 2021. Er zijn onder andere veldbezoeken benodigd in het voorjaar en najaar.*

- *Huismus: nesten en functionele leefomgeving. Onderzoek is benodigd in plangebied A en B. Dit onderzoek dient bij voorkeur plaats te vinden door het uitvoeren van minimaal twee veldbezoeken in de periode april t/m 20 juni.*
- *Gierzwaluw: nesten. Onderzoek is benodigd in plangebied A. Dit onderzoek dient bij voorkeur plaats te vinden door het uitvoeren van minimaal drie veldbezoeken in de periode juni t/m half juli.*

Met de uitvoer van de werkzaamheden zullen de maatregelen beschermde soorten en zorgplichtmaatregelen in acht genomen worden. Tevens is aanvullend veldonderzoek uitgevoerd. Navolgend zijn de resultaten van dat onderzoek weergegeven, de rapportage is opgenomen in Bijlage 8.

Gierzwaluwen

In het plangebied zijn geen nestlocaties van gierzwaluwen aanwezig. De werkzaamheden hebben derhalve geen negatieve effecten op gierzwaluwnesten.

Huismussen

Tijdens het onderzoek zijn er geen huismussen waargenomen binnen het plangebied. In de directe omgeving zijn meerdere nestlocaties van de huismus vastgesteld. De werkzaamheden hebben echter geen effect op het leefgebied van de huismus die in de omgeving verblijven.

Vleermuizen

Het slopen van het gebouw leidt tot het vernietigen van een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Dit is een overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (art. 3.5). Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden is het daarom noodzakelijk om een ontheffing van de Wet natuurbescherming te verkrijgen en dienen tijdig mitigerende maatregelen te zijn genomen.

De ontheffing van de Wet natuurbescherming is inmiddels aangevraagd en opgenomen in bijlage 15. Ten behoeve van de aanvraag voor een ontheffing van de Wet natuurbescherming soortenbescherming dient ook een activiteitenplan opgesteld te worden, deze is opgenomen in bijlage 14. In het activiteitenplan is beschreven welke werkzaamheden worden uitgevoerd, de planning van de werkzaamheden, de aanwezige beschermde soorten, welke effecten optreden op de beschermde soorten en welke maatregelen hiervoor worden genomen. Met het activiteitenplan is aangetoond dat de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een wettelijk belang, er geen andere bevredigende oplossing is en dat de staat van instandhouding van de betrokken beschermde soorten niet in gevaar komt.

Tot slot wordt geadviseerd om de nieuwe bebouwing natuurinclusief te realiseren.

3.5. Luchtkwaliteit

In paragraaf 3.1 is de verkeersgeneratie berekend. Ten gevolge van de ontwikkeling zal de verkeersgeneratie circa 91 motorvoertuigen per etmaal bedragen. De NIBM-tool is aan de hand van de verkeersgeneratie ingevuld, zie figuur 4.8.1. Tevens valt de ontwikkeling van 18 woningen onder het Besluit niet in betekenende mate. De ontwikkeling valt daarmee binnen de categorie 'Niet in betekenende Mate' zoals bedoeld in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Het plan draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Tabel 3.1 Uitsnede NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	91
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,06
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

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 NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Komweg, op circa 240 meter ten westen van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in de prognose voor 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in de prognose voor 2020; 17,2 µg/m³ voor NO₂, 18,6 µg/m³ voor PM₁₀ en 11,6 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6,6 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.6. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid*Externe veiligheid*

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen te vinden. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via de weg, het spoor of het water.

Ten noordwesten 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 720 meter. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Ten zuiden bevindt zich een LPG-tankstation op circa 1,2 kilometer. Het invloedsgebied van het tankstation bedraagt 150 meter. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied of effectafstand.

De beoogde ontwikkeling betreft geen risicobron en zal dan ook geen negatief effect hebben op omliggende (beperkt) kwetsbare objecten.

Risico's op rampen door klimaatverandering

De beoogde ontwikkelingen worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Voor het toekomstig verharde oppervlak worden compenserende maatregelen genomen. Ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen nemen risico's op rampen door klimaatadaptatie niet toe.

Risico's voor de menselijke gezondheid

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Een significant effect op de risico's voor de menselijke gezondheid is daarmee uitgesloten.

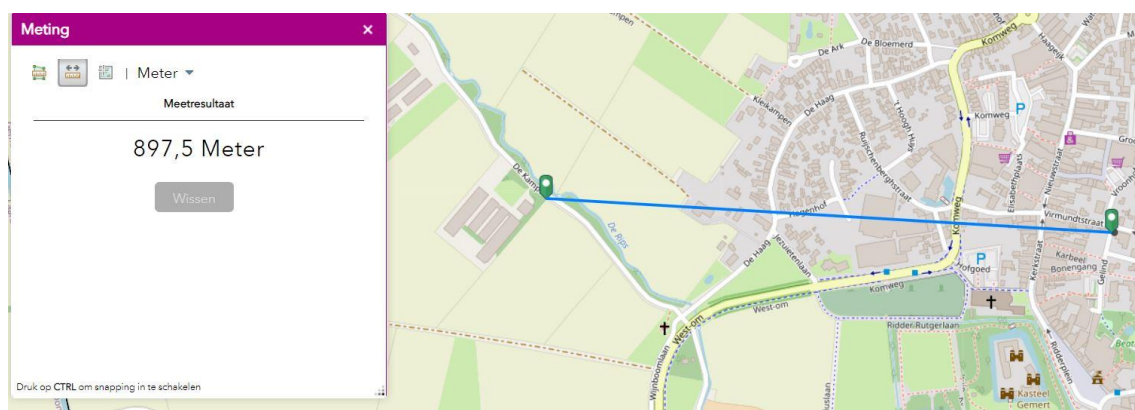
3.7. Cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel is de Virmundstraat op Cultuurhistorische Waardenkaart van provincie Noord-Brabant aangewezen als Lijn van redelijk hoge waarde. De ontwikkeling zal geen afbreuk doen aan de waarde van deze lijn. Er worden geen negatieve effecten vanuit cultuurhistorie niet verwacht.

3.8. Gezondheid

Van belang zijn de afstand van het plangebied tot de pluimveehouderij en de totale uitstoot van fijn stof van de pluimveehouderij. In figuur 3.2 is de afstand van de pluimveehouderij tot het plangebied weergegeven. De pluimveehouderij is op een afstand van circa 898 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 (PM₁₀) per jaar uitgestoten.



Figuur 3.2 Afstand pluimveehouderij (De Kampen 12) tot plangebied welke blauw omkaderd is (bron: Basisviewer Rho)

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

Figuur 3.3 Relatie bronsterkte fijn stof en aan te houden afstand (vleeskuikens)

Uit figuur 3.3 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. Er worden vanuit het aspect gezondheid geen negatieve effecten verwacht.

3.9. Mitigerende maatregelen

De volgende mitigerende maatregelen worden genomen:

- Er dient nader onderzoek gedaan te worden naar vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw.
- Voor het toekomstig verharde oppervlak dienen compenserende maatregelen genomen te worden.

Verder zijn geen aanvullende mitigerende maatregelen noodzakelijk.

De ontheffing van de Wet natuurbescherming is inmiddels aangevraagd en opgenomen in bijlage 15. Tevens zijn de mitigerende maatregelen, conform het Activiteitenplan, inmiddels genomen.

4. Conclusie

24

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet ligt in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. De aard en omvang van het plan leiden niet tot belangrijke permanente nadelige milieugevolgen. Wel zijn er in de aanlegfase tijdelijke negatieve effecten met betrekking tot geluid-, stof- en trilhinder. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

Bijlagen

Bijlage 1 – Parkeernorm

Bijlage 2 – Groennorm

Bijlage 3 – Ruimtelijke benadering herontwikkeling Pension Gelind

Bijlage 4 – Watertoets

Bijlage 5 – Verkennend en nader bodemonderzoek

Bijlage 6 – Milieumelding Virmundtstraat 13 en 17

Bijlage 7 – Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 8 – Ecologie Rapportage vervolgonderzoek

Bijlage 9 – Aeries memo

Bijlage 10 – Stikstofberekening gebruiksfase

Bijlage 11 – Stikstofberekening realisatiefase