

Bijlage 12: M.E.R. Beoordelingsnotitie



MER-beoordelingsnotitie

Molenakkers 2 te Bakel

Gemeente Gemert - Bakel



Colofon:



Opgesteld door: [redacted] Advies B.V.
Berg 2-4
5671 CC Nuenen

Aanvrager: [redacted]

Locatie: Molenakkers 2, 5761 BT, Bakel

Kenmerk: BCO100396

Datum: 29 mei 2024



1.	Kenmerken van het project.....	4
1.1	Inleiding.....	4
1.2	Plaats van de inrichting	4
1.3	Voorgenomen activiteit.....	5
2.	Motivering activiteit	7
2.1	Doel van de activiteit	7
2.2	Omvang van de activiteit.....	7
2.3	Problemen bij niet uitvoering van het project	7
2.4	Milieugevolgen	7
2.5	Alternatieven	7
3.	Milieu- en omgevingsaspecten.....	8
3.1	Grond- en hulpstoffen	8
3.2	Productie en afvalstoffen	8
3.3	(Bodem) verontreiniging	8
3.4	Water.....	8
3.5	Externe veiligheid	11
3.6	Geur	11
3.7	Geluid	11
3.8	Cultuurhistorie en Archeologie	12
3.9	Natuur	13
3.10	Verkeer en parkeren.....	16
3.9	Parkeren	16
3.10	Verkeer	16
4.	Conclusie	17
5.	Bijlagen	18

1. Kenmerken van het project



In dit hoofdstuk worden de projectlocatie en het voorgenomen initiatief toegelicht.

1.1 Inleiding

Aan Molenakkers 2 te Bakel was voorheen een detailhandel (Boerenbond) gevestigd met een winkel, verkoopkas, magazijn en een kantoor/kantine. Het tuincentrum met bijbehorende bebouwing is tot 2022 operationeel geweest. Het pand staat inmiddels leeg en verkeerd in een verouderde staat. De initiatiefnemer heeft het perceel aangekocht met het doel om 38 appartementen te realiseren.

Nederland kampt momenteel met een woningtekort en met dit project wordt voorzien in de woningbehoefte. Met het woningbouwprogramma van Gemert – Bakel wordt vol ingezet op de jeugd van Bakel in combinatie met een aantal woningen voor senioren. In dit nieuwbouwproject zijn met name de grotere woningen en de woningen die direct vanuit het maaiveld toegankelijk zijn, geschikt voor senioren. Binnen het beoogde nieuwbouwproject zijn de volgende segmenten te onderscheiden:

- Sociale huurwoning;
- Middenhuur;
- Dure huur.

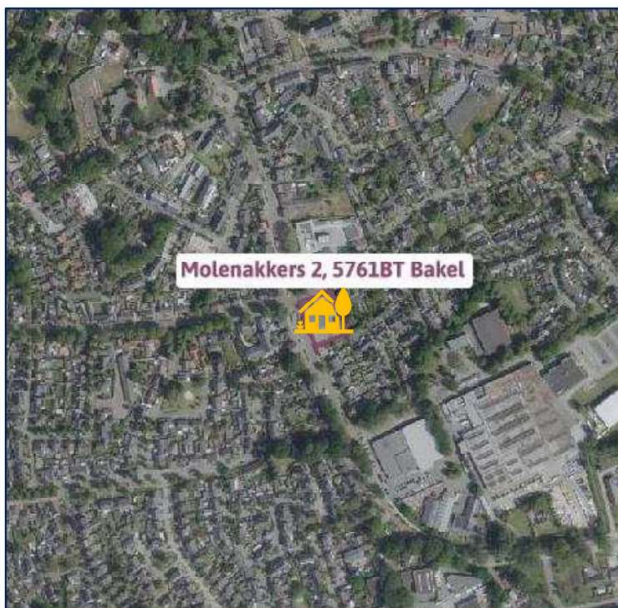
Met de genoemde veranderingen is er sprake van een aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Aangezien de activiteit onder de drempelwaarde van 2000 woningen blijft is het initiatief niet m.e.r.-plichtig. Wel dient er door het college van burgemeester en wethouders voorafgaand aan het besluit op een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan op basis van het artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijking) een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen. Hiervoor is deze vormvrije m.e.r. - beoordeling opgesteld op basis waarvan een besluit kan worden genomen.

1.2 Plaats van het project

De projectlocatie is plaatselijk bekend als Molenakkers 2 te Bakel, gemeente Gemert-Bakel. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.410 m² in de vorm van een (voormalig) winkelpand, kas, magazijn en kantoor/kantine. Het totale bebouwde oppervlak betreft circa 55% van de perceeloppervlakte; 1.326m². De overige oppervlakte van het perceel is vrijwel volledig verhard, met uitzondering van een kleine groene wig aan de achterzijde van het perceel.

Op het terrein zijn op dit moment 10 parkeerplaatsen aanwezig. Overige parkeerruimte die samenhangt met de huidige functie ligt in de openbare ruimte.

Navolgende afbeelding geeft een luchtfoto van de projectlocatie weer.



Afbeelding 1: Ligging projectlocatie

De projectlocatie betreft een bestaand perceel dat is bestemd voor detailhandel. Ook zijn er een dubbelbestemming voor archeologische waarden en een veiligheidszone voor vuurwerk van toepassing. De projectlocatie is voornamelijk omgeven door woningen. Daarnaast zijn er nog kleinschalige bedrijven en maatschappelijke voorzieningen aanwezig.

1.3 Voorgenomen activiteit

Initiatiefnemer is voornemens om op de projectlocatie 38 appartementen te realiseren met daarbij 41 bijbehorende parkeerplaatsen.

Op de begane grond zijn 11 appartementen voorzien die allemaal rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit het maaiveld. De appartementen, met een gebruiksoppervlakte variërend van 50 m² tot 80 m² hebben een privé buitenruimte aan de straatzijde of aan het binnenhof. Op de begane grond is tevens een gemeenschappelijke berging aanwezig voor woningen met een gebruiksoppervlakte tot 50 m² en een centrale hal met lift voor de bereikbaarheid van de appartementen op de verdiepingen. Op de eerste en tweede verdieping zijn 26 appartementen gelegen met een gebruiksoppervlakte van 46 m² tot 50 m². De woningen hebben een privé buitenruimte in de vorm van een balkon aan straatzijde en/of binnenhof. De woningen worden ontsloten via een galerij en de algemene hal met lift. Op de derde verdieping is in het hoekaccent nog een appartement gelegen van 90 m².

In het beoogde woningproject zijn de volgende segmenten te onderscheiden:

- Sociale huurwoning: 12 woningen;
- Middenhuur: 24 woningen;
- Dure huur: 2 woningen.

Voor de definities en prijsgrenzen wordt aangesloten bij de actuele vastgestelde 'Regionale begrippenlijst wonen' van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd.

De gemeente heeft een programma van eisen opgesteld bestaande uit stedenbouw en beeldkwaliteit. Hierin staan eisen waaraan het project moet voldoen. In samenspraak met de stedenbouwkundige, de vakspecialist beeldkwaliteit van de Gemeente Gemert-Bakel en met [REDACTED] architecten is er een stedenbouwkundig raamwerk tot stand gekomen. Het complete stedenbouwkundige plan is bijgevoegd in bijlage 1. Ook de tekeningen van de projectlocatie op schaal zijn in bijlage 2 opgenomen.

De parkeergelegenheden moeten volledig op eigen terrein gerealiseerd worden. De parkeerplaatsen komen idealiter terug op de positie waar nu ook haakspaarkeerplaatsen zijn voorzien aan de Molenstraat waarbij ook volop geparkeerd kan worden op het achtergelegen terrein. Op het achterterrein is ruimte voor 30 parkeerplaatsen. Aan de Molenakkers is ruimte voor 11 parkeerplaatsen (haaksparkeren). Dit resulteert in een parkeercapaciteit van 41 parkeerplaatsen.

In navolgende afbeeldingen is de beoogde situatie weergegeven met bijbehorende geveltekening.



Afbeelding 2: Beoogde situatie van het project aan Molenakkers 2 te Bakel



Afbeelding 3: Geveltekening beoogde situatie Molenakkers 2 te Bakel

2. Motivering activiteit



In dit hoofdstuk wordt het beoogde project gemotiveerd.

2.1 Doel van de activiteit

Het doel van initiatiefnemer is om de gebruikswaarde van het gebied te vermeerderen. Nederland kampt met een enorm woningtekort en dit project draagt bij aan de doelstelling om voldoende woningen te bouwen. Met het woningbouwprogramma van Gemert – Bakel wordt vol ingezet op de jeugd van Bakel in combinatie met een aantal woningen voor senioren. In dit nieuwbouwproject zijn met name de grotere woningen en de woningen die direct vanuit het maaiveld toegankelijk zijn, geschikt voor senioren.

2.2 Omvang van de activiteit

Initiatiefnemer is voornemens om op de projectlocatie 38 appartementen te realiseren met daarbij 41 bijbehorende parkeerplaatsen. Dit betreffen sociale huurwoningen, middenhuur woningen en dure huurwoningen. De woningen op de begane grond zijn direct vanaf de straatzijde toegankelijk en hebben zowel aan de voor- als achterzijde een tuin. De woningen op de verdiepingen zijn toegankelijk via een algemene trappenhuis met lift. Op de begane grond is een gemeenschappelijke berging aanwezig voor de kleinere woningen. Tevens zijn er separate bergingen aanwezig, samengevoegd in één volume, welke is gepositioneerd op de oostelijke erfgrens. Voor dit initiatief zal het huidige bedrijfsgebouw worden gesloopt.

2.3 Problemen bij niet uitvoering van het project

Momenteel is er een tekort aan woningen. Als het project niet wordt uitgevoerd kan dit leiden tot een tekort aan woningen en verdere verloedering van het leegstaande pand, wat voor ondermijning zou kunnen zorgen. Het toevoegen van woningbouw is nodig om een geschikte plek te creëren voor woningzoekenden.

2.4 Milieugevolgen

De ontwikkeling brengt milieugevolgen met zich mee. De meeste activiteiten waren al aanwezig op de locatie zoals onder andere het energieverbruik en de verkeersbewegingen. De (mogelijke) milieugevolgen worden in hoofdstuk 3 verder toegelicht.

2.5 Alternatieven

Er zijn geen alternatieven voor het voornemen. Het huidige pand zou leeg komen te staan waardoor er sprake is van kapitaalvernietiging. Daarnaast is er door de leegstand van het gebouw meer kans op verloedering waardoor de ontwikkeling van appartementen aantrekkelijker wordt. In het betreffende gebied is er een hogere vraag naar woonruimte dan naar een winkelruimte. Het creëren van woonruimte kan bijdragen aan een levendige stedelijke omgeving, waarbij functies zoals wonen, werken en recreëren dicht bij elkaar liggen. Derhalve zijn er geen andere oplossingen of alternatieven uitgewerkt.

3. Milieu- en omgevingsaspecten



In dit hoofdstuk worden de mogelijke milieugevolgen in beeld gebracht.

3.1 Grond- en hulpstoffen

Ten behoeve van de woningen zullen onder andere de volgende natuurlijke hulpbronnen worden gebruikt:

- elektriciteit;
- water.

Dit werd in de winkel ook gebruikt. De appartementen worden niet op het gas aangesloten. Hierdoor wordt de uitstoot van broeikasgas verminderd en de luchtkwaliteit binnenshuis en in de omgeving verbeterd.

3.2 Productie en afvalstoffen

In een detailhandel worden verschillende afvalstoffen geproduceerd zoals bedrijfsafval, pallets, landbouwplastic en lege emballage van reinigingsmiddelen. Bij appartementen zal dit voornamelijk bestaan uit huishoudelijk afval zoals GFT, rest- en plastic afval. Hierbij is er geen sprake van gevaarlijke vormen van afval; er is geen afval dat een risico kan vormen voor het milieu. Het afval wordt op de juiste manier opgeslagen totdat het door derden wordt opgehaald.

3.3 (Bodem) verontreiniging

Met het initiatief zullen geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden. Uitgangspunt is dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige én toekomstige gebruik van die bodem. De bodemkwaliteit als gevolg van eventueel aanwezige bodemverontreiniging mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Om de bodemkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie inzichtelijk te maken is een verkennend bodem- en asbest onderzoek uitgevoerd (Milon, verkennend bodem- en asbestonderzoek, 12-09-2023, Bijlage 3). et onderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5725, NEN 5740 en NEN5707.

Uit het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse ten hoogste licht verhoogde gehalten in de grond zijn aangetoond. In het grondwater zijn licht tot sterk verhoogde concentraties zware metalen aangetoond. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieu hygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) of PFAS-onderzoek noodzakelijk zijn. Wanneer grondwater wordt opgepompt dan dient rekening te worden gehouden met de aangetoonde concentraties.

Het asbestonderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de afwateringszone. Formeel is een nader asbestonderzoek noodzakelijk maar mogelijk is, in overleg met het bevoegd gezag, directe sanering ook mogelijk zonder nader asbestonderzoek. Een nader asbestonderzoek in afwateringszones is niet doelmatig, omdat bij het graven van sleuven de gehele afwateringszones zouden worden bemonsterd. Geadviseerd wordt in overleg met het bevoegd gezag de mogelijkheden tot sanering te bespreken.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de afwateringszone is niet geschikt voor het beoogde gebruik. Voor de voorgenomen herontwikkeling dient een BUS-melding te worden opgesteld waarna de bodem ter plaatse van de afwateringszone kan worden gesaneerd.

3.4 Water

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van water moet verplicht opgenomen worden in ieder project. Derhalve moet ieder project voorzien zijn van een waterparagraaf

Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is van toepassing. In dit plan is het nationaal waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voortkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeer gebied etc. De beoogde ontwikkelingen zijn van dermate kleine omvang dat het rijksbeleid geen gevolgen dan wel consequenties heeft voor het beoogde project.

Provincie Noord-Brabant

De provinciale staten van Noord-Brabant hebben op 3 december 2021 het waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' vastgesteld. Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Waterschap Aa en Maas

Het Waterbeheerplan 2022-2027 is in december 2021 vastgesteld door het Algemeen bestuur van Aa en Maas. In dit waterbeheerplan staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Het plan beschrijft wat er nodig is om die doelen te behalen. Met dit plan wordt daarnaast invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening Water om een waterbeheerplan op te stellen. Het plan bestaat uit drie verschillende programma's: het Programma Waterveiligheid, het Programma Klimaatbestendig en gezond watersysteem en het Programma Schoon water.

Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
3. Wat schoon is moet schoon blijven.

De mensheid moet zich, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan worden er oplossingen gevonden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe dit bereikt gaat worden. Er vindt daarbij een verschuiving plaats:

- a. van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggeten en bebouwd gebied.
- b. van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- c. van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Legger

Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

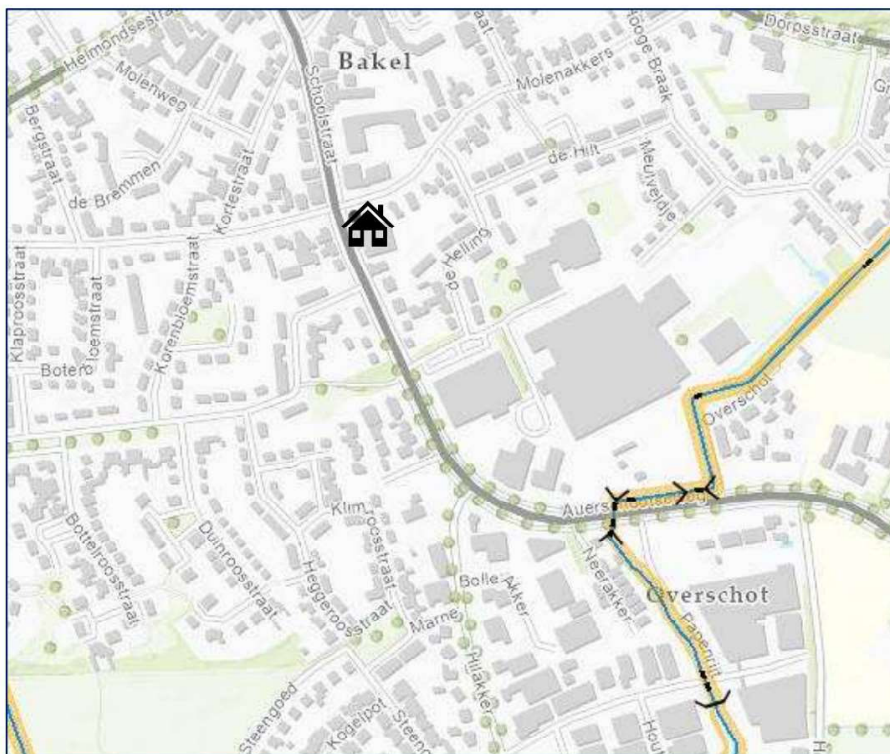
- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken;
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent;

- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

De projectlocatie ligt niet in een beschermingszone. De dichtstbijzijnde watergang in de omgeving van de projectlocatie is gelegen op enkele honderden meter afstand. De afstand van de projectlocatie tot deze primaire waterlopen is voldoende, de beoogde ontwikkeling ligt namelijk niet in het profiel van de vrije ruimte of beschermingszone, waardoor het planvoornemen geen invloed heeft op een watergang. In navolgende afbeelding is de projectlocatie in de legger weergegeven.

De projectlocatie ligt niet in een beschermingszone. De dichtstbijzijnde watergang in de omgeving van de projectlocatie is gelegen op enkele honderden meter afstand. De afstand van de projectlocatie tot deze primaire waterlopen is voldoende, de beoogde ontwikkeling ligt namelijk niet in het profiel van de vrije ruimte of beschermingszone, waardoor het initiatief geen invloed heeft op een watergang.

In navolgende afbeelding is de projectlocatie in de legger weergegeven.



Afbeelding 4: Projectlocatie in de Legger

Keur Waterschap Aa en Maas

De laatste versie van de Keur is per 1 april 2021 in werking getreden en dient als aanvulling op de regels uit de Waterwet. De Keur stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het waterschap als stromen die in eigendom zijn van derden. De voorschriften in de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot of het plaatsen van een duiker of brug.

Watertoets

Op basis van artikel 3.6 is het verboden om zonder waterwetvergunning van het bestuur neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd hydrologisch positief uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de ruimtelijke procedure en uitvoering van het initiatief.

Op de projectlocatie worden daken (840m²) en verharding (1.220m²) gerealiseerd. In het ontwerp wordt dus in totaal (maximaal) 2.060 m² verharding gerealiseerd. 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) = 2.060 x 1,0 x 0,06
- Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = 124m³

In het stedenbouwkundig plan is onder de parkeerplaats, op eigen terrein, een ondergrondse waterberging voorzien. Uitgangspunt voor de waterberging is de toepassing van Watershells. De Watershells hebben een bergingscapaciteit van 0,9 m³/m². Binnen de projectlocatie wordt voor 140 m² aan Watershells gerealiseerd. Dit betekent een bergingscapaciteit van 126m³. Daarmee wordt aan de bergingseis van 124m³ voldaan.

3.5 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijk risico in kaart gebracht wat derden lopen bij een eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven; Groepsrisico (GR): De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), besluit externe veiligheid transportleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Met het initiatief worden geen risicovolle objecten en/of risicovolle activiteiten aan de projectlocatie toegevoegd. In de bestaande situatie vindt er dus vuurwerkopslag plaats binnen de inrichting (gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vuurwerk'). Deze opslagvoorziening komt nu te vervallen. Dit heeft een positief effect op de externe veiligheidsrisico's voor de omgeving. Hierdoor zal er geen negatief effect voor omwonenden en de omgeving ontstaan voor wat betreft externe veiligheid.

3.6 Geur

In de beoogde situatie worden er geurgevoelige objecten toegevoegd, zijnde appartementen. Met de gewenste ontwikkeling wordt de kleinste afstand tussen veehouderijen in de omgeving en het dichtstbijzijnde geurgevoelige object niet verkleind, omdat er reeds bestaande geurgevoelige objecten op kleinere afstand van de veehouderijen zijn gelegen dan de beoogde appartementen op de projectlocatie. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Met het initiatief worden geen geuraspecten toegevoegd. De geurbelasting op de omgeving zal niet toenemen.

3.7 Geluid

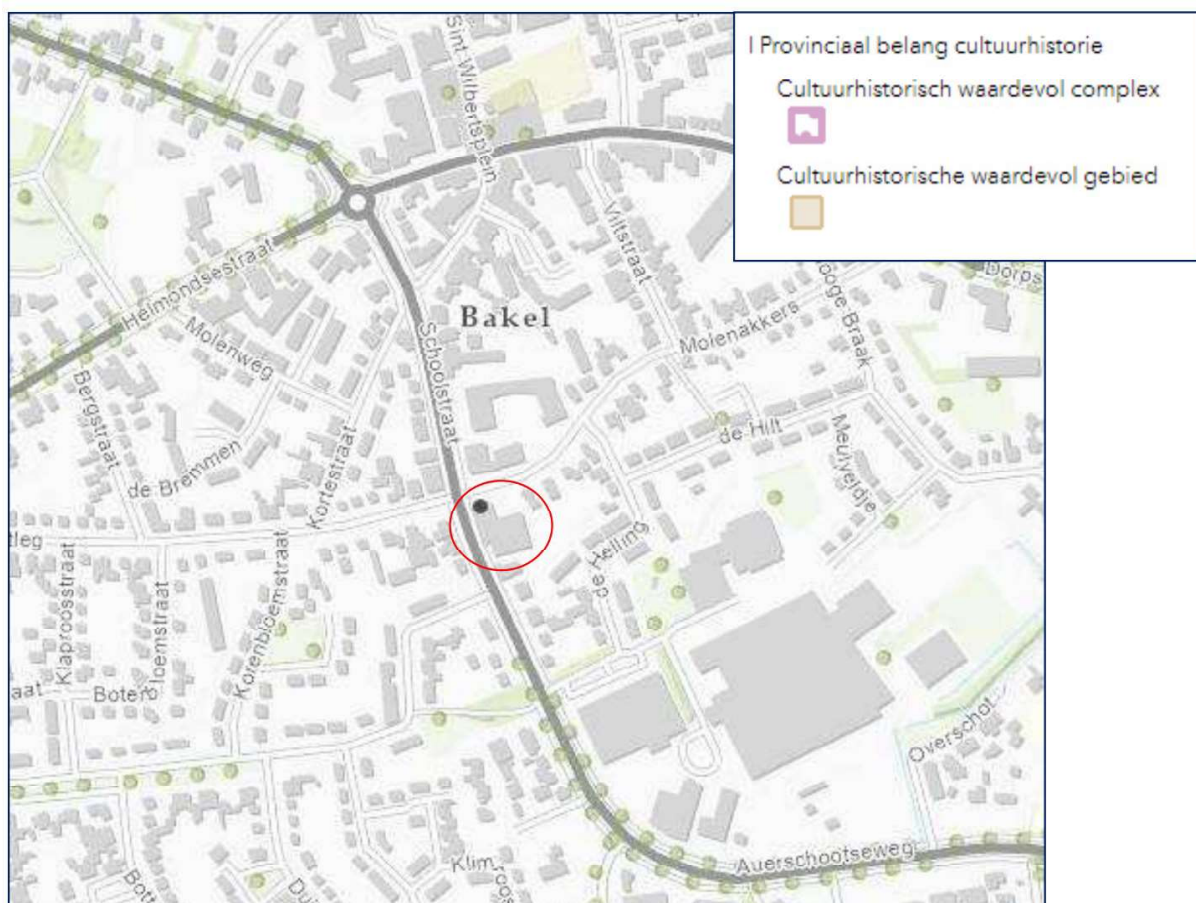
De beoogde ontwikkeling aan Molenakkers 2 te Bakel heeft weinig effect op de omgeving qua geluid. De verkeersbewegingen nemen af ten opzichte van de huidige situatie. Gemiddeld zullen er 51.392 lichte verkeersbewegingen per jaar plaatsvinden. In de huidige situatie betrof dit 78.449 verkeersbewegingen, waaronder ook verkeersbewegingen met zware vervoersmiddelen. Bovendien zullen alle akoestisch relevante geluidsbronnen van de detailhandelsfunctie komen te vervallen. De geluidsbelasting op de omgeving zal met het initiatief dus afnemen.

3.8 Cultuurhistorie en Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. De rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg ook aandacht is voor de omgeving waarin het monument staat. Hierbij is het belangrijk dat er niet alleen aandacht voor het monument zelf is, maar ook voor de omgeving. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de Momo (modernisering monumentenzorg). Belangrijkste punt uit de Memo voor dit plan is dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten in de directe nabijheid van de projectlocatie.

3.8.1 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, afbeelding 5, wordt geconcludeerd dat er binnen de projectlocatie en in de directe omgeving geen zwaarwegende cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De bestaande bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden. De projectlocatie is in het rood omcirkeld.



Afbeelding 5: Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

3.8.2 Archeologie

Gemeenten hebben de wettelijke taak om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed (zorgplicht). De gemeente Gemert-Bakel heeft hiervoor een beleidsplan opgesteld, dat is overgenomen in het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips'. In hoofdlijnen komt het erop neer dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde en in gebieden met archeologische resten.

In het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips' is voor de projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Uit bijbehorende regels blijkt dat daar, zonder een vergunning met aanvullend onderzoek, geen gebouwen of bouwwerken mogen worden gerealiseerd met een diepte van meer dan 40

centimeter, bij een oppervlakte van meer dan 250 m². Met het project wordt binnen de projectlocatie meer dan 250m² bebouwing mogelijk gemaakt.

Er is derhalve een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd om de potentieel aanwezige archeologische waarden ter plaatse van de projectlocatie inzichtelijk te maken (RAAP, archeologisch vooronderzoek, 1 mei 2024, Bijlage 4).

Op de geomorfologische kaart is de projectlocatie niet gekarteerd vanwege de ligging in de bebouwde kom, maar op basis van wel gekarteerde zones in de directe nabijheid kan worden aangenomen dat de projectlocatie op een dekzandwelling direct naast een dalvormige laagte ligt (= een kleine beek bij Overschot). Het booronderzoek heeft uitgewezen dat de bodem zwaar is verstoord, van 60 tot wel 140 cm onder het maaiveld.

Op de projectlocatie zijn er geen monumenten of vindplaatsen bekend. Direct ten noorden ervan ligt de historische kern van Bakel (archeologisch monument 16839) en in de wijdere omgeving (straal 500 m) zijn er vijf vindplaatsen en 14 onderzoeken bekend. Wat direct opvalt is het gebrek aan prehistorische vindplaatsen en de zeer magere oogst aan archeologische resten: een munt uit de Romeinse tijd, een losse vondst van een stenen vijzel uit de late middeleeuwen, wat greppels uit de nieuwe tijd en een graf bij de kerk uit die periode.

Op het minuutplan uit de periode 1811-1832 maakt de projectlocatie deel uit van twee smalle percelen onbebouwde landbouwgrond. Op een kaart uit 1900 is voor het eerst bebouwing aanwezig in de noordwesthoek van de projectlocatie. Vanaf 1954 wordt deze bebouwing uitgebreid. Vanwege de drukke bebouwing wordt verwacht dat de bodem, en eventuele archeologische resten daarin, flink verstoord zal zijn.

De projectlocatie bevindt zich op een dekzandwelling direct naast een dalvormige laagte (= een kleine beek bij Overschot): dit was een ideale locatie voor kampementen van jager-verzamelaars uit de periode paleolithicum-neolithicum. Derhalve geldt hier een hoge verwachting voor. Vanwege de ligging op een dekzandwelling met een plaggendeek, dat wil zeggen een vruchtbare context op een hoge/droge locatie (nabij een beek) geldt er ook een hoge verwachting voor vindplaatsen van landbouwers uit de periode neolithicum-nieuwe tijd. Daarbij gaat het vooral om resten van bewoning, begraving, infrastructuur en landbouw.

Het op de projectlocatie verwachte plaggendeek is nergens aangetroffen. Misschien was dit ooit wel aanwezig, maar uit de boringen blijkt dat de bodem zwaar is verstoord.

Op basis van de verzamelde gegevens was er een hoge verwachting dat er archeologische resten gevonden zou worden. Echter omdat de bodem zwaar is verstoord, 60 tot 140 cm onder het maaiveld, is deze verwachting aangepast. Door de verstoorde bodem worden er geen archeologische resten meer verwacht. Verder archeologisch onderzoek wordt daarom niet zinvol geacht.

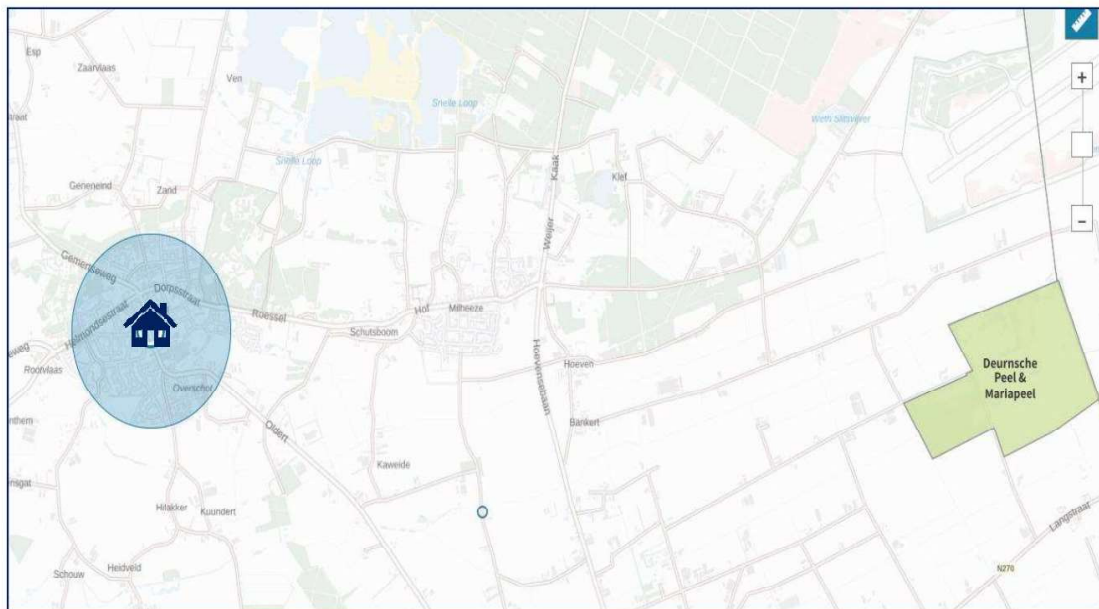
3.9 Natuur

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. In de Wnb zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. Deze drie onderdelen worden hierna separaat beschreven.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000 gebieden aangewezen op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld vanaf een bepaalde referentiedatum. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wnb wordt aangevraagd.

In de omgeving van de projectlocatie zijn de Natura-2000 gebieden Deurnsche Peel & Mariapeel op een afstand van meer dan 6 kilometer gelegen (zie Afbeelding 11).



Afbeelding 6: Omliggende Natura 2000-gebieden (Bron: Aerials)

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden te berekenen is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator (Versie 2023.1). Voor de gegevensinvoer is aangesloten bij het 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2023, d.d. november 2023, versie 2'. In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de locatie aan de Molenakkers 2 te Bakel, de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden berekend voor de sloop- realisatie en gebruiksfase. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het project geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. De AERIUS-berekeningen van de huidige en sloop + realisatiefase is bijgevoegd in bijlage 5. De AERIUS berekening voor de gebruiksfase is bijgevoegd in bijlage 6. Er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Hiermee voldoet het project op het aspect gebiedsbescherming.

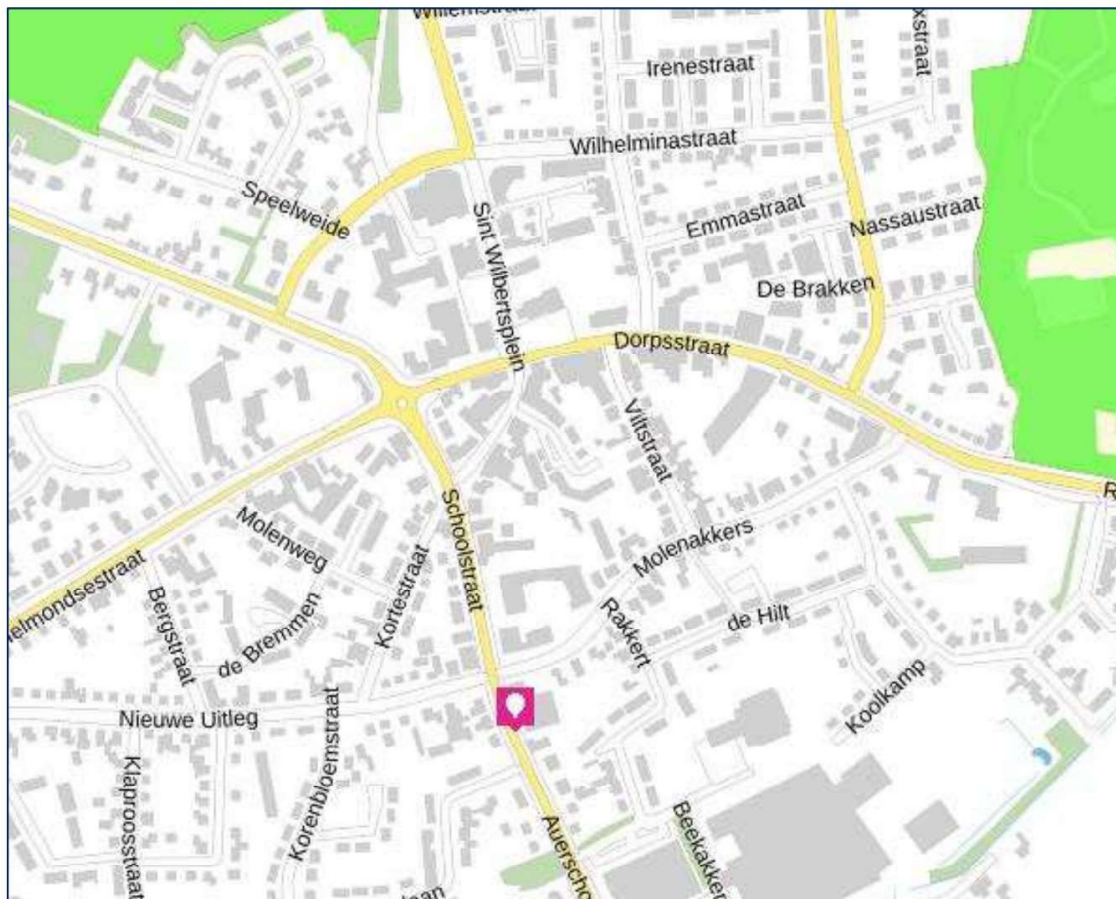
Natuur Netwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is in 1990 geïntroduceerd als antwoord op de achteruitgang van de natuur en biodiversiteit in Nederland. Het is een netwerk van natuurgebieden waarmee biodiversiteit behouden en versterkt wordt. Planten en dieren kunnen zich van het ene naar het andere gebied verspreiden. Soorten raken hierdoor niet geïsoleerd en hebben dus minder kans op uitsterven.

De NNN bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

De projectlocatie is niet gelegen in een ecologische hoofdstructuur. Doordat de beoogde ontwikkelingen buiten deze zones zijn gelegen blijven de natuurlijke en ecologische waarden van deze gebieden gehandhaafd. Bovendien wordt de projectlocatie voorzien van openbaar groen en waterberging, waardoor deze waarden worden versterkt.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart Natuur Netwerk Brabant

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (hierna Wnb).

Het initiatief houdt onder andere in dat er gebouwen worden gesloopt. Dit heeft mogelijk een negatief effect op vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten. Om te bepalen of er als gevolg van het initiatief mogelijk beschermde diersoorten verstoord worden is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (BNL advies, 20-06-2023, Bijlage 7).

De projectlocatie (de te slopen bebouwing) is niet geschikt bevonden/ er zijn geen nesten aangetroffen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals de huismus, kerk- en steenuil en gierzwaluw. Jaarrond beschermde nesten in bomen zijn binnen- en nabij het plangebied niet aangetroffen.

De projectlocatie is wel potentieel geschikt bevonden voor niet – jaarrond beschermde nesten (categorie 5). Echter beschikken deze vogels over voldoende flexibiliteit om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Zij zijn buiten het broedseizoen niet beschermd en er zijn geen zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden die dit wel zouden rechtvaardigen. Er zijn in de omgeving voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

Tijdelijke schadelijke effecten op bezette nesten zijn te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken. Indien er binnen het broedseizoen wordt gewerkt moet er extra gecontroleerd worden op aanwezigheid van nesten. Voor algemene broedvogels geldt dat dat er buiten het broedseizoen gewerkt dient te worden. Indien binnen het broedseizoen wordt gewerkt moet er extra gecontroleerd worden op aanwezigheid van nesten. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn.

Uit het onderzoek is eveneens naar voren gekomen dat de voorgenomen ontwikkelingen niet leiden tot een negatief effect op vlermuizen en dat overige habitatrichtlijnsoorten ongeschikt zijn door het ontbreken van geschikte habitat.

Voor nationaal beschermde soorten geldt dat mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Op basis van de QuickScan Flora en Fauna is er geen aanleiding om direct een aanvullende flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Er kan op dit moment zonder voorziene problemen begonnen worden met de geplande werkzaamheden. De adviezen uit het rapport zullen worden meegenomen bij start van de beoogde ontwikkeling.

3.10 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf zijn de aspecten 'parkeren' en 'verkeer' nader bekeken. Hierbij is gekeken naar de parkeernorm en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Daarnaast is ook gekeken naar de verkeersaantrekkende werking die bij de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden.

3.9 Parkeren

De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie en het eventueel gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen door verschillende functies. De parkeernorm geeft het totaal aantal parkeerplaatsen aan dat voor een ruimtelijk initiatief, plan of project aangelegd moet worden.

Het parkeerbeleid van de gemeente Gemert-Bakel is vervat in de *'Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017'*. De parkeernorm kan hieruit worden vastgesteld.

Op de projectlocatie worden huurappartementen gerealiseerd. Voor kleine appartementen met een woonoppervlakte tot 100 m² BVO (bruto vloeroppervlakte) binnen het restgebied van Bakel geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Voor de sociale huurwoningen geldt dezelfde parkeernorm. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve een parkeerbehoefte van afgerond 61 parkeerplaatsen. Doordat het tuincentrum vervalt komen 22 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar. Daarmee komt de resterende parkeernorm neer op 39 parkeerplaatsen.

Het nieuwe plan voorziet in 41 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

3.10 Verkeer

De projectlocatie is gelegen aan Molenakker 2 te Bakel, een geasfalteerde weg in het stedelijk gebied. De projectlocatie ligt direct aan de provinciale weg N604. Vanuit de projectlocatie is de N279 binnen enkele minuten bereikbaar waardoor er een goede verbinding is met onder andere Veghel en 's-Hertogenbosch. Ook de N270 ligt op korte afstand van de projectlocatie waardoor de steden als Helmond en Eindhoven makkelijk bereikbaar zijn.

De verkeersgeneratie zal met 38 kleine appartementen (tot 100m²) en sociale huurwoningen komen op een totaal van 129,6 verkeersbewegingen per dag. Dit is een totaal van 51.392 verkeersbewegingen per jaar. Voorheen zat er een detailhandel met een totaal aan 78.449 verkeersbewegingen per jaar. Er is dus een afname in verkeersbewegingen.

De locatie beschikt over een brede inrit met daarachter voldoende manoeuvreer- en parkeerruimte, waardoor geen sprake zal zijn van obstructie op de openbare weg en de doorstroming niet in gevaar komt.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de verkeersafwikkeling afdoende is geregeld en er geen belemmeringen zijn voor het projectvoornemen.

4. Conclusie



Getoetst is of belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het beoogde project kunnen worden uitgesloten.

Geconcludeerd wordt dat deze zijn uitgesloten. Het opstellen van een M.E.R. is niet noodzakelijk omdat:

- Het project voldoet aan de op dit moment geldende wet- en regelgeving ten aanzien van milieuaspecten;
- Voorgenomen bedrijfsopzetten leveren geen significante gevolgen op voor de nabijheid van de inrichting gelegen bijzondere of beschermde gebieden;
- Er zijn geen negatieve effecten op de waterhuishouding en bodem.

5. Bijlagen



Bijlage 1:	Stedenbouwkundig plan
Bijlage 2:	Tekening projectlocatie
Bijlage 3:	Bodem- en asbest onderzoek
Bijlage 4:	Archeologisch vooronderzoek
Bijlage 5:	AERIUS – berekening huidig en sloop + realisatiefase
Bijlage 6:	AERIUS – berekening gebruiksfase
Bijlage 7:	Quicksan Flora en fauna onderzoek