

Ruimtelijke onderbouwing

Herontwikkeling Café De Sport, Molenstraat 30

Gemeente Gemert-Bakel



Gegevens over het plan:

Plannaam:	Herontwikkeling Café De Sport, Molenstraat 30
Identificatienummer:	NL.IMRO.1652.OVMolenstraat30-VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	20 oktober 2020
Projectnummer Buro SRO:	32.50.17

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Keizersberg Vastgoed b.v.
Contactpersoon opdrachtgever:	Schellen Adviseurs
Betrokken gemeente:	Gemert-Bakel
Behandelend ambtenaar:	Dhr. J. van Oosterhout

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. P. de Groot
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Besluittekst	5
Ruimtelijke onderbouwing	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding voor het initiatief	9
1.2 Ligging plangebied	9
1.3 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Het initiatief	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	21
4.1 Milieu	21
4.2 Water	27
4.3 Ecologie	28
4.4 Verkeer	29
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	30
4.6 Economische uitvoerbaarheid	32
Hoofdstuk 5 Procedure	33
5.1 Inspraak en overleg	33
5.2 Van ontwerp naar vaststelling	33
Bijlagen bij de toelichting	35
Bijlage 1 Inrichtingsvoorstel buitenruimte	37
Bijlage 2 werktekening buitenruimte	39
Bijlage 3 Oppervlakteberekening	43
Bijlage 4 Bodemonderzoek	45
Bijlage 5 Memo Waterplan	47
Bijlage 6 Modelberekening stikstof	49
Bijlage 7 Quickscan Flora & Fauna	51
Bijlage 8 Vervolgonderzoek vleermuizen	53
Bijlage 9 Parkeertelling	55
Bijlage 10 Verslag 2e overleg met omwonenden	57
Bijlage 11 Omgevingsdialoog	57

Besluittekst

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het initiatief

Keizersberg Vastgoed b.v., hierna initiatiefnemer, is voornemens om 6 appartementen in een nieuw pand aan de Molenstraat 30 te Gemert te realiseren. Het bestaande pand, waarin een horecaonderneming was gevestigd, zal daarvoor worden gesloopt.

De komst van de nieuwe appartementen is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief gewenst is en passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan deze ontwikkeling. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Molenstraat 30 in Gemert. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Het plangebied (stip) en de omgeving (bron: OpenStreetMaps.nl)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van overleg en zienswijzen zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

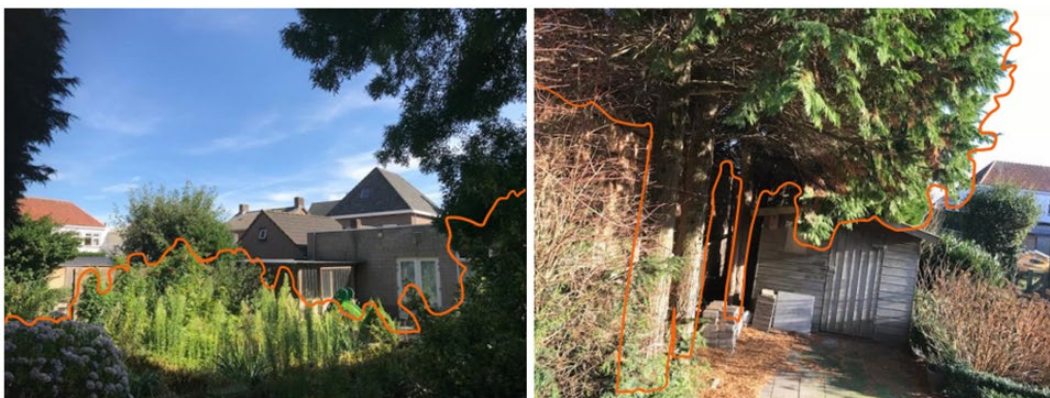
2.1 Huidige situatie

Het projectgebied ligt binnen de bebouwde kom van Gemert, aan de Molenstraat 30, net ten noordoosten van het centrum. In de omgeving zijn veel verschillende functies gelegen. Woningen hebben er de overhand. Verder zijn er winkels, kleinschalige bedrijven, horecaondernemingen, een kinderopvang en een middelbare school. Direct rondom de projectlocatie liggen ten westen, noorden en oosten woningen. Ten zuiden, aan de andere kant van de Molenstraat, zijn een restaurant en een bouwbedrijf gevestigd. Het bestaande pand binnen het plangebied staat dicht op de Molenstraat. Het pand bestaat uit een voorste deel van één bouwlaag met kap, welke parallel loopt aan de Molenstraat. Het achterste deel van het pand bestaat uit één bouwlaag met een plat dak.

Het pand heeft gediend als horecalocatie, bekend als Café De Sport. De ruimte daarboven werd gebruikt als woning. De horecalocatie is echter niet meer actief en ook de woning is niet meer in gebruik. De overige gronden van de projectlocatie zijn in gebruik als tuin welke grotendeels verhard is. Her en der is er verwilderd groen aanwezig en er staan enkele bomen. Navolgende foto's geven een beeld van de bestaande situatie.



Aanzicht van de voorgevel van het bestaande pand (bron: eigen werk)



Aanzichten op het achterste deel van het perceel (bron: Groeninrichting Marcel van Dooren)



Luchtfoto van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Toekomstige situatie

Het projectgebied krijgt in de toekomstige situatie een woonfunctie. In een nieuw te bouwen pand worden in totaal 6 appartementen gerealiseerd. Het bestaande pand wordt gesloopt.

Het nieuwe, kleinschalige, appartementencomplex wordt grofweg gebouwd op de footprint van het bestaande pand. Het gebouw gaat bestaan uit twee aaneengesloten delen. De voorgevel van het voorste deel komt direct aan de Molenstraat te liggen, waardoor het gebouw op een passende wijze in de bestaande stedenbouwkundige structuur wordt gevoegd. Dit deel krijgt anderhalve bouwlaag met een kap in de richting van de Molenstraat. Het achterste deel van het pand komt haaks te staan op het voorste. Dit deel bestaat uit één bouwlaag met een kap die haaks staat op de voorste kap. Door een lagere nokhoogte en beperktere massa is dit deel van het gebouw ondergeschikt aan het voorste.

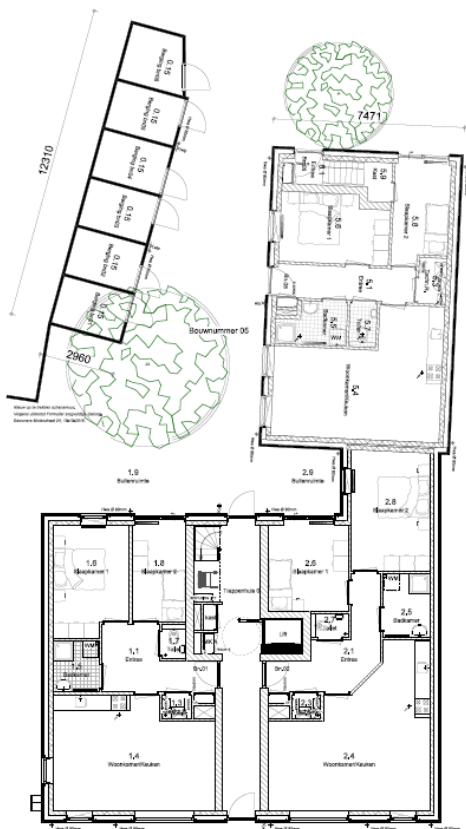
Met betrekking tot de architectuur is voor het gehele gebouw gelet op een gedetailleerde afwerking van dakranden, kozijnwerk en nok. Het gebouw sluit op deze wijze prima aan op de bebouwing uit de omgeving.



Aanzicht op de voorgevel vanaf de Molenstraat (bron: Architectenburo Snep)

Binnen het pand is er plaats voor in totaal 6 appartementen, drie op de begane grond en drie op de eerste verdieping. De appartementen krijgen een grootte variërend tussen de 90m² en 100m². Daarbij is er in de kap van het voorste deel van het gebouw ruimte gemaakt voor een 2e verdieping.

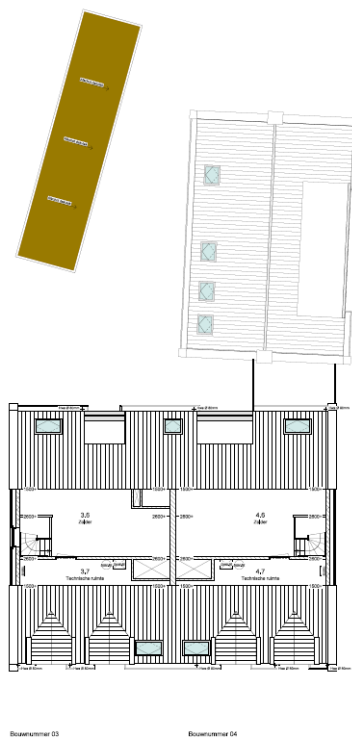
De appartementen worden, wanneer deze gereed zijn, als huurwoning aangeboden op de woningmarkt.



Bovenaanzicht van de begane grond (bron: Architectenburo Snep)



Verdieping (A)



Zolder (A)

Bovenaanzicht op de 1e en 2e verdieping (bron: Architectenburo Snep)

De buitenruimte van het projectgebied wordt heringericht. Hiervoor is in december 2019 een inrichtingsvoorstel opgesteld, welke is toegevoegd als bijlage 1. In bijlage 2 is de werktekening van de buitenruimte opgenomen. Kortweg is de buitenruimte opgedeeld in 3 verschillende type buitenruimtes: de entree, de hofjes en de parkeerplaats.

Vanaf de Molenstraat is het plangebied via de entree door een verhard pad te betreden. Een rij met heesters begeleidt het verharde pad. Bij het uitlopen van het pad komen bewoners en bezoekers uit in het hofje. Het hofje heeft als functie verblijven, wandelen en kijkgroen. Midden in het hofje komen meerdere solitaire meerstammige bomen met sierwaarden te staan. Hier profiteren niet alleen mensen binnen het plangebied van, ook de omgeving. Tegen de westelijke perceelsgrens aan komt een berging met sedumdak. De berging is zo gepositioneerd dat het een schakel vormt in de compositie van het hofje, waardoor als het ware twee kleinere hofjes ontstaan. Dit versterkt het knusse karakter van de binnenruimte.

De overige delen van het hofje bestaan uit bestrating waardoor vanaf de entree, via het hofje, het laatste deel van de buitenruimte bereikt kan worden: de parkeerplaatsen.

In totaal is er binnen het plangebied ruimte voor zes parkeerplaatsen. De plaatsen worden ontsloten aan de achterkant, op een zijweg van de Watermolen. De parkeervakken zijn begroeid met een haag en leibomen om de vorm te accentueren en het zicht voor de burens op de kavel te vergroenen. Meer over het aspect verkeer volgt in paragraaf 4.4.



Inrichting van de buitenruimte (bron: Architectenburo Snep)

Conclusie

Voorliggend plan biedt een goede mogelijkheid om de projectlocatie, waarvan de bestaande functie niet meer levensvatbaar is, weer toekomstbestendig te maken. Door het plangebied om te zetten naar een woonfunctie, waarbij plaats is voor 6 huurappartementen met afmetingen tot ca. 100 m², wordt ingespeeld op een actuele vraag naar huurwoningen in dit segment in Gemert.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswaagen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden, zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro, artikel 3.1.6 onder 2.

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Om te bepalen of voorliggend project getoetst moet worden aan de Ladder duurzame verstedelijking is het allereerst van belang te bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouwplannen, zo blijkt uit jurisprudentie, wordt een norm gehanteerd van 11 nieuwe woningen of meer. Bij uitvoer van voorliggend project worden er 5 nieuwe woningen (in de bestaande situatie is al een woning aanwezig binnen het projectgebied) gerealiseerd. De conclusie kan daarom worden getrokken dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een toetst aan de ladder is daarmee niet van toepassing.

Het project is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie welke in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Verordening Ruimte

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Belangrijk bij de beoordeling van nieuwe plannen is de inpasbaarheid in het provinciaal beleid. De Ruimtelijke Verordening is daarbij het document wat de meest concrete regels biedt voor nieuwe ontwikkelingen. Binnen bestaand stedelijk gebied is stedelijke ontwikkeling mogelijk. Indien sprake is van de nieuwbouw van woningen dient verantwoord te worden hoe dit zich verhoudt tot de beschikbare harde plan capaciteit en andere woningbouw afspraken.

Planspecifiek

In de Verordening Ruimte komen twee artikelen aan bod die relevant zijn voor voorliggend project. Het betreffen de artikelen 3.1 (Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit) en 4.3 (Nieuwbouw van woningen). In het vervolg van deze paragraaf wordt nader ingegaan op de wijze waarop voorliggend project aansluit bij de regels uit deze artikelen.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In dit artikel is een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit opgenomen voor o.a. ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt middels een omgevingsvergunningaanvraag om af te wijken van een bestemmingsplan. Concreet laat de provincie gemeenten vrij in de wijze waarop zij dienen te toetsen aan deze zorgplicht. Wel maakt de provincie in lid 2, door vier aspecten te benoemen, meer concreet wat het bedoelt onder zorgvuldig ruimtegebruik. De vier aspecten bepalen dat:

1. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
2. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
3. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
4. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Voorliggend project is passend binnen alle vier de aspecten. De aspecten 1 en 4 zijn enkel van toepassing op ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Aspect 2 gaat in op uitbreiding van het ruimtebeslag. Bij voorliggend project is sprake van inbreiding. Op een bestaande bebouwde locatie wordt een nieuw pand gerealiseerd. Er worden geen nieuwe gronden aangewend om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het derde aspect heeft betrekking op de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In voorgaande paragraaf 3.1 is gemotiveerd dat dit project door de omvang van het aantal woningen geen stedelijke ontwikkeling is. Het project hoeft daardoor niet getoetst te worden aan de ladder.

Artikel 4.3: Nieuwbouw van woningen

De strekking van dit artikel is dat stedelijke ontwikkelingen als hoofdregel alleen mogelijk zijn binnen vastgesteld stedelijk gebied. Dit is opgenomen om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Voorliggend project betreft een niet stedelijke ontwikkeling binnen het stedelijk gebied op een inbreidingslocatie. Het project is daardoor volgens dit artikel uitvoerbaar op de betreffende locatie.

Voorliggend project is passend binnen de provinciale structuurvisie en verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

De structuurvisie van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld in 2011, met de kernpunten: samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering, geeft richting aan het gemeentelijke beleid. Het behoud en versterking van cultuurhistorische waarden neemt een belangrijke plek in, in de structuurvisie.



Verbeelding structuurvisie met geel omcirkelt het plangebied: bron, structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

Planspecifiek

De planlocatie is in de Structuurvisie+ aangemerkt als stedelijk gebied. Voor dit gebied zijn geen nadere beleidsmaatregelen in de visie benoemt. Met betrekking tot het thema wonen benoemt de gemeente dat het huisvesten van jonge én oude mensen één van dé manieren is om wijken vitaal te houden. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op maatschappelijke ontwikkelingen. Het aandeel ouderen op de woningmarkt zal de aankomende jaren verder toenemen. In die zin kan worden gesteld dat de woningen uit dit project op deze ontwikkeling inspelen.

Het project is passend binnen de Structuurvisie+.

Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020

De belangrijkste prioriteiten voor de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel worden in deze paragraaf beschreven. De woonvisie, waaraan een uitvoeringsprogramma is gekoppeld, geeft geen brede visie op wonen, maar gaat concreet in op welke acties opgepakt moeten worden. Algemeen uitgangspunt daarbij is dat de gemeente streeft naar een passend woningaanbod voor iedere generatie in een groene omgeving. De afgelopen 5 jaar is de woningmarkt sterk veranderd door de gevolgen van de economische crisis en door ingrijpende gewijzigde landelijke regelgeving. Onderdeel van die gewijzigde regelgeving is een meer sturende rol voor de gemeente naar de woningcorporatie. Actualisering van het beleid in deze nieuwe woonvisie is een voorwaarde om dergelijke afspraken te kunnen maken.

In de visie en het uitvoeringsprogramma worden een aantal duidelijke prioriteiten gesteld voor de meest acute kwesties. Daarbij ligt de focus op de sociale huursector. Het probleem van de betaalbaarheid van huren krijgt hierbij de aandacht. Aandachtspunt vormt de afstemming sociale huur en vrije sector huur.

Planspecifiek

Het kleinschalige appartementencomplex dat bij uitvoer van voorliggend project wordt gerealiseerd, biedt plaats aan in totaal zes middelgrote vrije huur appartementen. De omvang, alsook de locatie maakt dat deze appartementen zeer geschikt zijn voor senioren. In de visie benoemt de gemeente het belang van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroep. In die zin sluit het woningaanbod voortkomend door realisatie van dit project goed aan op een actuele behoefte.

Gelet op de woningvraag naar prijssklassen, dan is er in Gemert-Bakel voornamelijk behoefte aan huur- en koopwoningen in het middeldure segment. Ook op dit punt sluiten de appartementen goed aan op de behoefte. Met een omvang van ca. 90m² á 100m² op een locatie dicht bij het centrum van Gemert waar voorzieningen op loopafstand te bereiken zijn, zullen de woningen in dit middeldure segment op de markt worden gezet.

Voorliggend initiatief sluit aan op de gemeentelijke woonvisie.

Groenambitie & Kaders Bomenbeleid

In april 2019 heeft de gemeente Gemert-Bakel de 'Uitwerking groennorm Gemert-Bakel' vastgesteld. In de uitwerking is opgenomen dat per wooneenheid 75m² groen gerealiseerd dient te worden. Daarnaast is geregeld dat indien geen fysiek groen gerealiseerd wordt geldt een tegenprestatie van € 14.000,- per 75m² groen. Indien minder dan 75m² per wooneenheid aangelegd wordt mag het wel aangelegde groen hierop in mindering worden gebracht. Eveneens geldt voor locaties waarbij het perceel voor meer dan 50% is volgebouwd, dat het oppervlak aan bestaande te slopen gebouwen wordt verrekend met de groennorm.

Planspecifiek

Ten behoeve van een kwalitatief hoogstaand groene inpassing is een inrichtingsvoorstel voor de buitenruimte gemaakt. Het gehele voorstel is als bijlage 1 toegevoegd en in paragraaf 2.2 is het voorstel inhoudelijk toegelicht. Om een goed inzicht te krijgen in de oppervlakte groen en bebouwing is een oppervlakteanalyse van het groenplan uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting.

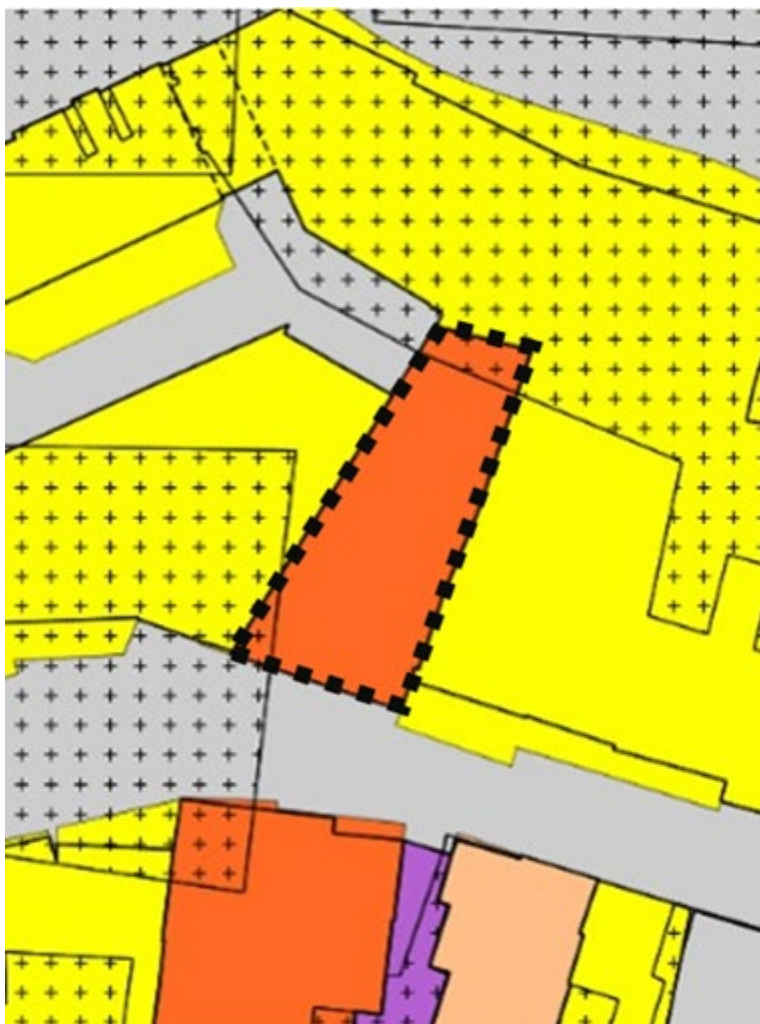
Voorliggend plan gaat uit van sloop van de bestaande bebouwing. In de huidige situatie bedraagt het oppervlak aan bestaande bebouwing 365m² (317m² hoofdgebouw + 48m² aan bijgebouwen). Het perceel heeft een oppervlakte van 681m². Zodoende geldt dat het perceel voor meer dan 53% bebouwd is. Het oppervlak aan te slopen bebouwing (365m²) mag dan ook verrekend worden met de groennorm.

Het plan gaat uit van 6 woningen. Voor deze 6 woningen dient $6 \times 75\text{m}^2 = 450\text{m}^2$ aan groen te worden aangelegd. Hierop mag de 365m² in mindering gebracht worden zodat 85m² te realiseren groen resteert. Naast bebouwing is in het plan ook ruimte voor een groene (tuin)inrichting (ca. 145m²). Daarnaast worden de vrijstaande bergingen voorzien van een sedum/groen dak. Conform de nieuwe groennorm van de gemeente Gemert-Bakel mag ook gevel- en dakgroen 1 op 1 als vierkante meters meegeteld worden. Het dakoppervlak van de bergingen bedraagt 36m². In totaal wordt op het perceel $145\text{m}^2 + 36\text{m}^2 = 181\text{m}^2$ aan groen aangelegd. Hiermee wordt ruim voldaan aan de resterende opgave (na aftrek sloop) van 85m².

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het gemeentelijk groenbeleid.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011", vastgesteld door de gemeente Gemert-Bakel op 29 juni 2011. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011", plangebied binnen zwarte stippenlijn (ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het projectgebied geldt de enkelbestemming "Horeca". Over het hele projectgebied is ook een bouwvlak opgenomen. Er zijn tot slot twee dubbelbestemmingen van toepassing, te weten Waarde - Archeologie 3 (uiterlijke zuidwesthoek) en Waarde - Archeologie 5 (strook in het noorden).

Het project is strijdig omdat de realisatie van vijf nieuwe woningen (er is al één woning mogelijk) niet mogelijk zijn binnen de regels van de geldende enkelbestemming.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Aan het projectgebied wordt een nieuwe gevoelige functie toegevoegd, namelijk de woonfunctie. Om te bepalen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstig functie gebruik is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het gehele rapport is als bijlage 3 toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de grond op sommige delen licht verontreinigd is. Het gaat echter om dusdanig lage waarden dat op basis van de onderzoeksresultaten geen restricties gesteld hoeven te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie. De belangrijkste conclusie is dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoer van dit project.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM10 (fijnstof) en NO2 (stikstofdioxide). De grenswaarde hiervan bedraagt 40 µg/m3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 48118 (aan de Willem de Haasstraat ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2015 (µg/m ³)	22,1 µg/m ³	19,2 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Voorliggend project maakt de komst van een gevoelige functie, namelijk wonen, mogelijk. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Door het project worden er vijf geluidsgevoelige objecten aan het projectgebied toegevoegd (er is immers al 1 woning aanwezig in de bestaande situatie). In de omgeving van het projectgebied zijn geen geluidsbronnen gelegen die vanuit industrielawaai of spoorweglawaai van belang zijn.

De Molenstraat, de weg waaraan het projectgebied is gelegen, is een rustige weg met een maximumsnelheid van 30 km/u. Ten noorden van de projectlocatie ligt de Willem de Haasstraat. Dit is één van de doorgaande wegen van Gemert, met een maximumsnelheid van 50 km/u. Deze weg ligt op 50 m. vanaf de toekomstige appartementen. Tussen de weg en de planlocatie staat aan de noordzijde een nagenoeg aaneengesloten huizenblok met een geluid afschermende werking. De Willem de Haasstraat is daarbij een weg die voornamelijk wordt gebruikt door personenauto's, niet door zwaar vrachtverkeer. Aangenomen kan worden dat er geen sprake zal zijn van wegverkeerslawaai.

Op basis van bovenstaande kan de conclusie worden getrokken dat ten aanzien van het aspect geluid er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Het projectgebied ligt midden in Gemert, aan de rand van het centrumgebied. In de omgeving zijn veel verschillende functies gelegen, waaronder woningen, winkels, horeca en een kinderopvang. Vanuit milieuzonering kan daarom worden gesproken van een gemengd gebied, waardoor er bij het bepalen van de belasting van omliggende functies op het projectgebied getoetst kan worden vanuit één lagere milieu categorie zoals deze zijn opgenomen in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'.

In aanvulling op bovenstaande is in het achterliggende vigerende bestemmingsplan opgenomen dat binnen Gemert er enkel bedrijven mogelijk zijn met een milieucategorie 3.2 of lager, waarvoor een maximale richtafstand geldt van 100 m., (50 m. na rekening te houden met het gemengde gebied).

Binnen een straal van 50 m. liggen, aan de andere kant van de Molenstraat, een horecaonderneming en de kantoren van bouwbedrijf Raaijmakers. Op het terrein van bouwbedrijf Raaijmakers is ook een grote productiehal gelegen, deze ligt echter op 75 m. Voor zowel de horecagelegenheid als de kantoren van bouwbedrijf Raaijmakers is standaard een milieucategorie 1 van toepassing, met een richtafstand van 10 m. Gelet op het gemengde gebied komt deze richtafstand helemaal te vervallen. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat vanuit milieuzonering sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe appartementen, alsook dat de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door het project.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

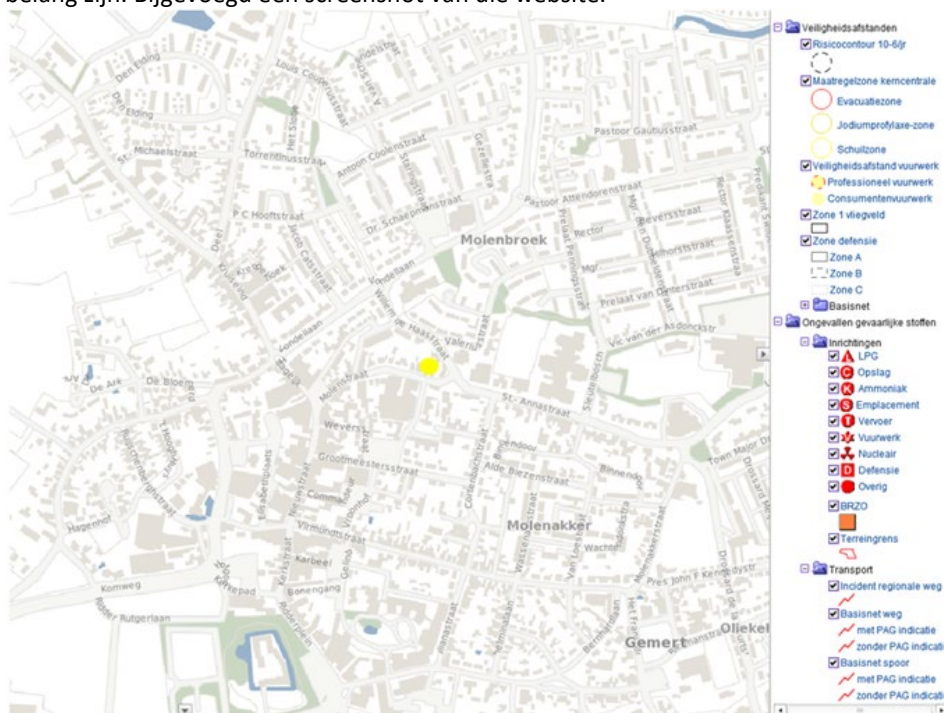
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart, ligging projectgebied aangegeven met de gele stip(bron: risicokaart.nl)

Hieruit is op te maken dat er in omgeving van het projectgebied geen risicobronnen zijn gelegen. De gevoelige objecten binnen het projectgebied liggen niet binnen het invloedsgebied van inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.1.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (de tweede soort staat ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdiere'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdiere. Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden op basis van artikel 3. lid 2 van de Wgv gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij buiten danwel binnen de bebouwde kom.

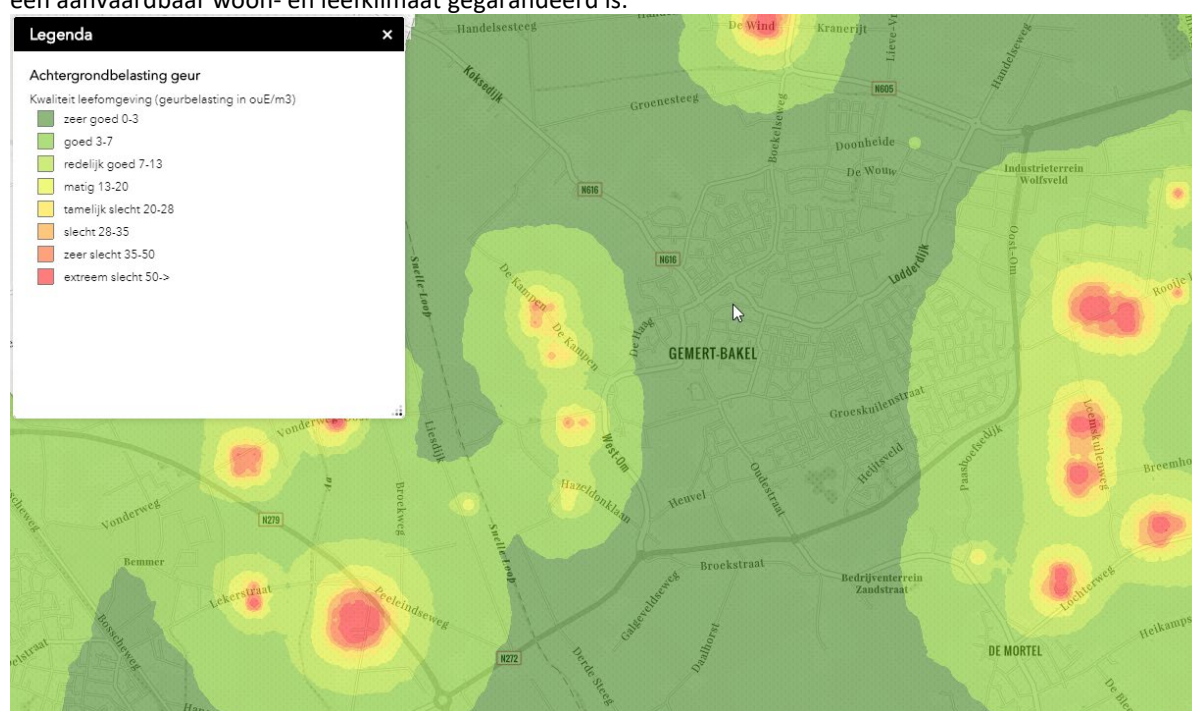
De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

Planspecifiek

Het perceel aan de Molenstraat ligt centraal binnen de kern Gemert. In de (directe) nabijheid van het plangebied liggen geen agrarisch veehouderijbedrijven. Bestaande veehouderijbedrijven worden dan ook niet beperkt in de uitvoering van hun werkzaamheden.

Naast de rechtszekerheid voor omliggende veehouderijen dient een toetsing van het woon- en leefklimaat plaats te vinden. Hiervoor is gebruik gemaakt van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder' die door de gemeente Gemert-Bakel is opgesteld. Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen worden, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, toetswaarden gehanteerd. Voor Gemert geldt een toetswaarde van 0-8 ou als 'goed' en 9-11 ou als 'voldoende'.

Voor de beoordeling van de achtergrondbelasting is de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant geraadpleegd. Op deze kaart is het plangebied aangeduid als gebied met een achtergrondbelasting van 0-3 ou. De achtergrondbelasting valt daarmee in de categorie 'zeer goed' zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is.



Achtergrondbelasting geur ter plaatse van de Molenstraat Gemert (nabij witte pijl), bron: Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant

Conclusie

Ten aanzien van het plan is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen. De bouw van de nieuwe woningen levert daarnaast ook geen extra beperking in de bedrijfsvoering voor agrarische veehouderijbedrijven op. Het plan is ten aanzien van het aspect geur uitvoerbaar.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Ten behoeve van de toekomstige omgang van het vuil- en regenwater is door Grasveld Civiele techniek een Memo Waterplan opgesteld. De gehele memo is toegevoegd als bijlage 4. Onderstaand worden de conclusies uit het onderzoek genoemd. Voor aanvullende of gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de bijlage. De nieuwe appartementen worden via een gecombineerde huisaansluiting aangesloten op de bestaande vuilwater hoofdriolering in de Molenstraat.

In de nieuwe situatie bedraagt het verhard oppervlak 558 m². Voor de terreinverharding is gerekend met 50% van oppervlak aangezien deze half open zal worden uitgevoerd. Op basis van dit verhard oppervlak volgt een wateropgave van $429 \text{ m}^2 \times 0,06 = 25,7 \text{ m}^3$. Voor het opvangen van oppervlaktewater wordt onder de nieuwe parkeerplaatsen een zogenaamd krattenveld aangelegd. Hierdoor kan overtollig oppervlaktewater worden opgevangen. Deze kratten zijn 0,60 m hoog en dienen met een gronddekking van 0,60 m te worden gelegd om bestand te zijn tegen verkeersbelasting. Indien het krattenveld een afmeting heeft van $7,5 \times 6,0 \times 0,60 \text{ m}$ is er voldoende oppervlak aanwezig om aan de wateropgave te voldoen.

Met bovenstaande maatregelen is het project uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van nieuwe ontwikkelingen op nabijgelegen natura 2000-gebieden te onderzoeken is door de omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant een modelberekening incl. rapportage gemaakt. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 5. De modelberekening gaat uit van een worstcase scenario. Aangezien de dorpskern van Milheeze het dichtste bij een Natura 2000-gebied ligt van alle kernen van de gemeente Gemert-Bakel, is in deze kern gerekend waarbij 23 woningen in Milheeze gebouwd worden.

Uit de worstcase AERIUS-berekeningen volgt dat er als gevolg van het model-initiatief geen (0,00 mol/ha/j) stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaats vindt als gevolg van de berekende 23 woningen. Hiermee vormt stikstof geen belemmering voor het bouwen van 23 woningen in Milheeze. Hieruit kan geconcludeerd worden, dat dergelijke woningbouwplannen elders in de gemeente Gemert-Bakel (op grotere afstand van Natura-2000 gebieden) ook geen stikstofdepositie (>0,00 mol per ha/jaar) veroorzaken.

De realisatie van een zestal wooneenheden ter plaatse van de Molenstraat te Gemert is dan ook uitvoerbaar vanuit het aspect gebiedsbescherming (stikstofdepositie).

Soortenbescherming

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Lomans Ecowork een Quicksan Flora & Fauna uitgevoerd. Het gehele rapport is als bijlage 6 toegevoegd. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek, ten aanzien van de soortenbescherming zijn dat:

- met betrekking tot beschermde soorten dient een nader onderzoek te bepalen of de te slopen bebouwing mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen bergt.
- met betrekking tot alle overige beschermde en niet beschermde soorten zorgt de uitvoer van dit project, mits de standaard zorgplicht wordt nageleefd, niet voor nadelige effecten.

Op basis van de conclusies van de Quicksan is een aanvullend onderzoek voor de soort 'vleermuizen' door Lomans Ecowork uitgevoerd. Het gehele aanvullende onderzoek is als bijlage 7 toegevoegd. Op basis van het uitgevoerde aanvullende onderzoek kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is onderzocht op aanwezigheid van (verblijf)functies voor vleermuizen. Uit het onderzoek is gebleken dat in het plangebied geen vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of belangrijk foerageergebied voor vleermuizen aanwezig zijn. Verdere procedures in het kader van de Wet natuurbescherming zijn niet aan de orde.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het projectgebied wordt aan de noordkant ontsloten op een zijweg van de Watermolen, waar ook een parkeerterrein is gelegen. Bij uitvoer van dit project neemt het aantal verkeersbewegingen per dag toe met 42 (7 verkeersbewegingen per appartement x 6 appartementen). Het merendeel van deze verkeersbewegingen vindt plaats aan de noordkant van het projectgebied, vanwege de ligging van zes parkeerplaatsen binnen de projectlocatie. Ook de Molenstraat zal, door de aanwezigheid van openbare parkeerplaatsen, te maken krijgen met een toename van het aantal verkeersbewegingen, zij het in beperktere mate. Gelet op de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen door voorliggend project kan de conclusie worden getrokken dat beide wegen de toename goed aan kunnen.

Met betrekking tot parkeren heeft de gemeente Gemert-Bakel een eigen 'Nota parkeernormen 2017'. Hierin is opgenomen dat, uitgaande van een klein huur appartement (<100m², zoals gedefinieerd in de Nota parkeernormen) binnen een centrumgebied, een parkeernorm geldt van 1,1 parkeerplaats per appartement. Voor dit project komt dit neer op in totaal 6,6, afgerond 7 benodigde parkeerplaatsen.

Op de inrichtingstekening uit paragraaf 2.2 is te zien dat er binnen het projectgebied 6 parkeerplaatsen zijn opgenomen. Met de gemeente is afgesproken dat voor de overige benodigde parkeerplaatsen een ontheffing verleend kan worden, mits wordt aangetoond middels een parkeertelling dat er binnen een straal van 200 meter voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn. Deze telling (zie bijlage 8) heeft plaatsgevonden met als conclusie dat er ruimschoots voldoende parkeerplaatsen op korte afstand van de appartementen aanwezig zijn. Bovendien dient de initiatiefnemer per benodigde buitenplanse parkeerplaats een bijdrage te leveren van €5000,- aan het gemeentelijk parkeerfonds. Dit komt neer op een totale bijdrage van €5.000,- (1 x €5000,-).

Het project is uitvoerbaar vanuit het aspect parkeren.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

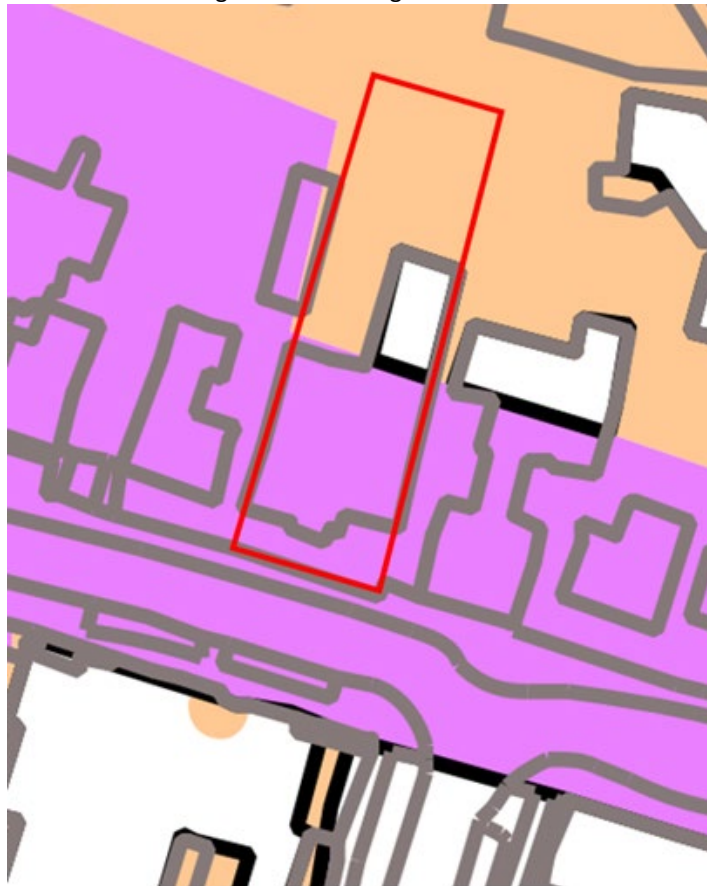
Cultuurhistorie

Het projectgebied is gelegen in de historische kern van Gemert, aan het historische lint. Het bestaande pand dateert uit omstreeks 1889, maar is niet opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. Er worden in die zin geen extra eisen gesteld aan de sloop.

Het nieuwe pand, zo is ook zichtbaar en toegelicht in paragraaf 2.2, krijgt meerdere gedetailleerde afwerkingen aan de buitengevel die refereren naar de tijd van de oorspronkelijke bebouwing. Op deze wijze wordt de nieuwbouw op architectonische wijze ingepast in de Molenstraat, waarin nog veel historische bebouwing aanwezig is.

Archeologie

De gemeente Gemert-Bakel heeft eigen archeologie beleid, met een bijbehorende archeologische beleidskaart. Navolgende afbeelding toont hier een uitsnede van.



Archeologische beleidskaart Gemert-Bakel (gemeente Gemert-Bakel)

Het voorste deel van het plangebied (de paars gekleurde gronden) behoren tot het gebied met een hoge archeologische verwachting, waarvoor een onderzoeksplicht geldt voor bouwprojecten groter dan 250m². Hieraan voldoet voorliggend project, zij het niet dat het nieuwe pand nagenoeg geheel wordt gebouwd binnen de footprint van het bestaande pand. De massa en vorm komen nagenoeg overeen. De grond is redelijkerwijs al in een eerder stadium, bij de bouw van het bestaande pand, geroerd. De overige gronden van het projectgebied worden ingericht als tuin of parkeerplaats. Voor deze gronden geldt niet dat er op een noemenswaardige diepte in de grond wordt geroerd.

Op basis van bovenstaande kan worden aangenomen dat archeologisch onderzoek derhalve niet nodig is. Mede gelet op dat voorliggend plan via een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure mogelijk wordt gemaakt, blijven de archeologische dubbelbestemmingen voor het plangebied behouden. Hierdoor blijven mogelijke aanwezige archeologische waardevolle resten ook bij toekomstige ruimtelijke ingrepen, beschermd.

Het project is uitvoerbaar vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een uitgebreide omgevingsvergunning dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het project. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan het college van B&W bij het besluit tot vaststelling van de omgevingsvergunning echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Voorliggend project is een initiatief van Keizersberg Vastgoed b.v. De kosten voor de realisatie van het project alsmede de kosten voor de procedure van de omgevingsvergunning(en) komen voor rekening van deze partij. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Inspraak

De gemeente Gemert-Bakel hanteert sinds kort eigen 'spelregels' over de wijze waarop er maatschappelijk draagvlak gecreëerd dient te worden voor nieuwe ruimtelijke projecten. De ontwikkelaar van een project behoort met de omwonende overleg te voeren. Van dat overleg dient de initiatiefnemer een verslag te maken dat deel uit maakt van de ruimtelijke onderbouwing.

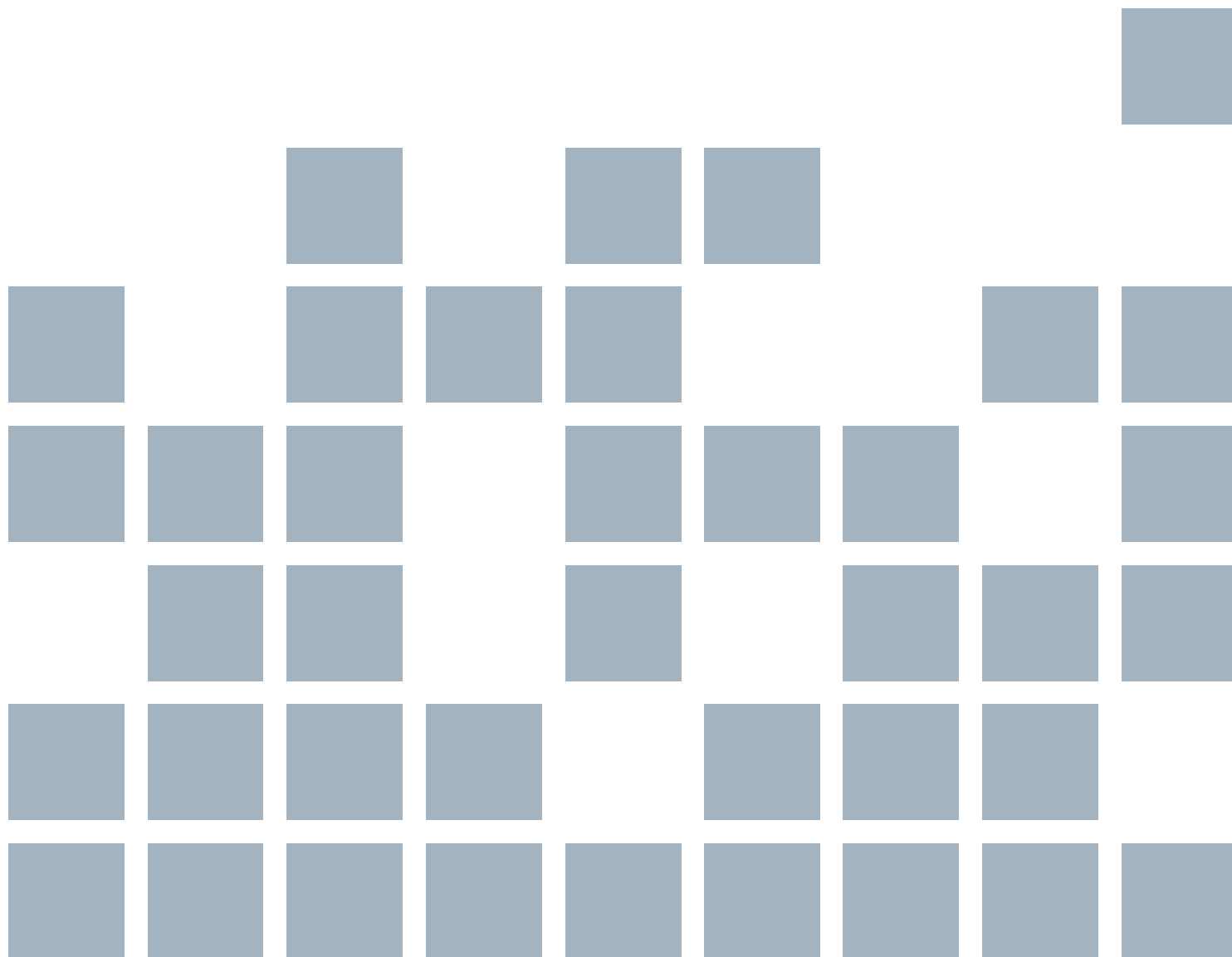
Omgevingsdialoog

Omwonenden zijn in verschillende fases van het planontwikkelingsproces geïnformeerd en geraadpleegd volgens de spelregels van de gemeente voor het voeren van een zorgvuldige dialoog. Het verslag daarvan, met de van omwonenden terug ontvangen ingevulde formulieren, is als bijlage 10 "Omgevingsdialoog" bij dit plan gevoegd."

5.2 Van ontwerp naar vaststelling

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan hierop zienswijzen indienen. De zienswijze betreft het parkeren is verwerkt, van vier naar in totaal zes parkeerplaatsen op eigen terrein.

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Inrichtingsvoorstel buitenruimte

Bijlage 2 Werktekening buitenruimte

Bijlage 3 Oppervlakteberekening

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Memo Waterplan

Bijlage 6 Modelberekening stikstof

Bijlage 7 Quicksan Flora & Fauna

Bijlage 8 Vervolgonderzoek vleermuizen

Bijlage 9 Parkeertelling

Bijlage 10 Verslag 2e overleg met omwonenden

Bijlage 11 Omgevingsdialoog



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement