

Deel 1 Gemert

Gemert-Bakel

omgevingsvergunning

identificatie

projectnummer:
44001399.20190553

opdrachtgever:



auteurs:



planstatus

datum:

status:

concept
definitief

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1	Inleiding
1.1	Aanleiding en doel
1.2	Ligging projectgebied
1.3	Geldend bestemmingsplan
1.4	Leeswijzer
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse
2.1	Projectgebied
2.2	Omgeving
Hoofdstuk 3	Planmotivering
3.1	Beoogde ontwikkeling
3.2	Ruimtelijke en functionele inpasbaarheid
Hoofdstuk 4	Beleidskader
4.1	Inleiding
4.2	Gemeentelijk beleid
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten
5.1	Inleiding
5.2	Verkeer en parkeren
5.3	Groen
5.4	Water
5.5	Bodem
5.6	Weg- en spoorwegverkeerslawaaï
5.7	Archeologie
5.8	Cultuurhistorie
5.9	Luchtkwaliteit
5.10	Kabels en leidingen
5.11	Externe veiligheid
5.12	Bedrijven en milieuhinder
5.13	Ecologie
5.14	Vormvrije m.e.r.
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid
6.1	Inleiding
6.2	Toepassing afdeling 6.4 Wro (grondexploitatie)
6.3	Financiële haalbaarheid
Hoofdstuk 7	Communicatie
7.1	Procedure

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

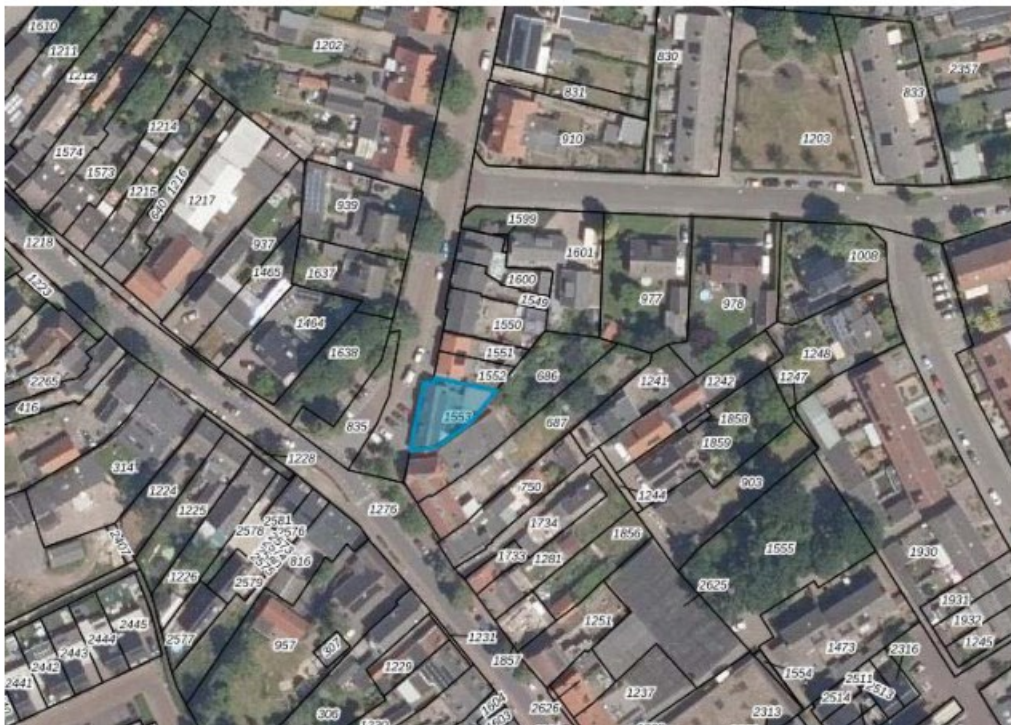
Op het perceel Deel 1 te Gemert bevindt zich momenteel een stoffenzaak op (een gedeelte van) de begane grond. Op (een gedeelte van) de begane grond en op de verdieping wordt gewoond.

Initiatiefnemer is voornemens het perceel Deel 1 te Gemert volledig te gebruiken ten behoeve van de woonfunctie. Het perceel Deel 1 heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel'.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, april 2013'. Door middel van een omgevingsvergunning (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 van de Wabo juncto Bijlage II, artikel 4 lid 9 van het Besluit Omgevingsrecht) wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt. In dat kader dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied bevindt zich in het noordwesten van de kern Gemert, aan Deel 1 te Gemert. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk grondgebonden woningen, appartementen en kleinschalige centrumfuncties, waaronder een shoarmazaak en een nagelstudio. Op de hoek van de kruising Deel-Pandelaar-Kruiseind bevindt zich het zogenoemde "Keske"; een uit 1911 stammend rijksmonumentaal kapelletje als uitdrukking van het geestelijk leven en door haar eenvoud kenmerkend voor Gemert als bedevaartsoord. In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied (Bron: Kadastrale Kaart)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, april 2013' (onherroepelijk vastgesteld op 1 juli 2013). De gronden ter plaatse van Deel 1 te Gemert zijn bestemd als 'Detailhandel'.

De als zodanig aangeduide gronden zijn bestemd voor detailhandel en voor wonen voor zover vergund, al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Ter plaatse van het projectgebied is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - bijenkorf - molenbiotoop 2' van toepassing. Het momenteel niet bebouwde gedeelte van het projectgebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Voor het projectgebied gelden verder nog het 'Paraplubestemmingsplan detailhandel Gemert-Bakel' en het bestemmingsplan 'Parkeren Gemert-Bakel'.

Het initiatief om het volledige perceel en het pand te gebruiken te behoeve van een woonfunctie is deels in strijd met het geldende bestemmingsplan. De bovenwoning en deel van de begane grond werd al bewoond voor de tervisielegging van ontwerpbestemmingsplan. De strijdigheid met het geldende bestemmingsplan is beperkt tot het gedeelte van de begane grond dat nu wordt gebruikt voor detailhandel. Door middel van een omgevingsvergunning (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 van de Wabo juncto Bijlage II, artikel 4 lid 9 van het Besluit Omgevingsrecht) wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt en ontheffing verleend van de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, april 2013' (Bron: Ruimtelijkeplannen)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een analyse van het gebied waarin de ruimtelijke en functionele structuur aan bod komen. In hoofdstuk 3 wordt het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Hoofdstuk 4 toont een beschrijving van de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 5 gaat verder in op de sectorale omgevingsaspecten en de uitgevoerde milieuonderzoeken, waarna hoofdstuk 6 in gaat op de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de communicatie en de procedure uiteengezet.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

2.1 Projectgebied

Het perceel Deel 1 te Gemert is kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie N, nummer 1553 en heeft een oppervlakte van 252 m². In figuur 2.1 is de bestaande situatie op kaart weergegeven. Het pand bestaat uit één bouwlaag met kap. Aan de achterzijde is een berging met overkapping gerealiseerd. Op de begane grond (voorste gedeelte) is een stoffenzaak gevestigd. Op de begane grond (achterste gedeelte) en de verdieping wordt gewoond (in ieder geval sinds 2004).



Figuur 2.1 Bestaande situatie Kruseind 87 te Gemert (Bron: Funda)

2.2 Omgeving

2.2.1 Ruimtelijke opbouw

Het projectgebied is gelegen in de buurt Gemert-Noord. Gemert-Noord is een woonbuurt met 1.645 woningen waarvan 91% eengezinswoningen en 9% meergezinswoningen. Van de woningen is circa 56% een koopwoning en 44% een huurwoning. De buurt is grotendeels gebouwd tussen 1925 en 1950 (oudere gedeeltes zoals Kruseind en Deel) en tussen 1950 en 1980. Van de eengezinswoningen bestaat het grootste gedeelte uit rij- en hoekwoningen. Voor het overige zijn er enkele vrijstaande woningen en meerdere twee-onder-één kapwoningen aanwezig (bron: allecijfers.nl, informatie buurt Gemert Noord).

De stedenbouwkundige opbouw van de woonbuurt Gemert-Noord wordt getypeerd door variërende structuren opgebouwd vanuit de oorspronkelijke lintbebouwing. De buurt is opgebouwd uit grondgebonden woningen met kap in een aantal stempels. De directe omgeving bestaat om deze reden met name uit rij- en hoekwoningen opgebouwd uit een- of twee lagen met een kap. Verder bevinden zich in de omgeving van het projectgebied een aantal centrumfuncties, waaronder een shoarmazaak en een nagelstudio. Op de hoek van de kruising Deel-Pandelaar-Kruiseind bevindt zich het zogenoemde "Keske"; een uit 1911 stammend rijksmonumentaal kapelletje als uitdrukking van het geestelijk leven en door haar eenvoud kenmerkend voor Gemert als bedevaartsoord. In paragraaf 5.8 wordt hier nader op in gegaan. Aan de overzijde van de Deel bevindt zich nog een ruime groenstrook. In de figuren 2.5 t/m 2.8 is de directe omgeving van het projectgebied in beeld gebracht.



Figuur 2.5 Omgeving projectgebied gezien vanaf de Deel (Bron: Google Streetview)



Figuur 2.6 Omgeving projectgebied gezien vanaf Kruiseind (Bron: Google Streetview)



Figuur 2.7 Kruiseind 87 (Bron: Google Streetview)



Figuur 2.8 Shoarmazaak Kruiseind 85 (Bron: Google Streetview)

2.2.2 Functionele opbouw

De buurt Gemert-Noord is hoofdzakelijk een woonbuurt. Onder meer de winkelveorzieningen, culturele voorzieningen, de sportvelden en diverse scholen liggen in de nabije omgeving.

Hoofdstuk 3 Planmotivering

3.1 Beoogde ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens het perceel Deel 1 te Gemert volledig te gebruiken ten behoeve van de woonfunctie. Er vinden geen (bouwvergunningplichtige) bouwactiviteiten plaats. Het betreft enkel een gebruikswijziging voor het gedeelte dat nu voor detailhandel wordt gebruikt.

Ontsluiting en parkeren

Het projectgebied ligt aan Kruseind en Deel en kent (in de bestaande situatie) geen parkeeroplossingen op eigen terrein. Kruseind gaat in noordelijke richting over in Pandelaar en de N616 richting Veghel. Via de Kruseind kan het centrum van Gemert en de overige wijken worden bereikt. Kruseind en Pandelaar zijn gebiedsontsluitingswegen met een maximum snelheid van 50 km/u. In noordelijke richting leidt de Deel verder de wijk in en wordt uiteindelijk aangesloten op de Vondellaan (50 km/u), wat tevens een belangrijke ontsluitende functie heeft voor Gemert.

De onderbouwing van de parkeerbehoefte is opgenomen in paragraaf 5.2.

3.2 Ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

Gemert-Noord is hoofdzakelijk een woonbuurt. De beoogde ontwikkeling is om deze reden tevens functioneel inpasbaar en voorziet in een groeiende vraag naar woningen in de gemeente Gemert-Bakel.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijk relevante beleid voor het project. Het beleid vormt het kader van toetsing van de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen. Vanwege de beperkte omvang van het project en de minimale afwijking van het geldende bestemmingsplan wordt in dit hoofdstuk met name aandacht besteed aan het gemeentelijke beleid. Het project is niet in strijd met provinciaal en rijksbeleid.

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

Met deze ontwikkeling wordt de wijziging van het gebruik naar een volledige woonfunctie, beoogd. Hierdoor is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Structuurvisie Plus Gemert-Bakel 2011 - 2021

Op 29 juni 2011 is Structuurvisie Plus Gemert-Bakel 2011 - 2021 "Duurzaam Verbinden" vastgesteld. De structuurvisie is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De structuurvisie is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. De gewenste ontwikkelingen uit deze visie zijn als volgt samen te vatten: De gemeente streeft naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen.

Wat betreft het aspect wonen wordt gesteld dat het aantal inwoners van de gemeente over ongeveer 15 jaar af gaat nemen. Hier wordt op voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. De gemeente huisvest in de eerste plaats haar eigen inwoners, vervolgens de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en verder. De gemeente zal zich ook verder gaan profileren als woongemeente voor de werknemers van bedrijven in de brainport-regio. Er worden nieuwe woonvormen ontwikkeld in samenspraak met de sociale partners en bewoners. Concreet gaat het over betaalbare huisvesting voor jongeren, maar ook kleinschalige woonzorginitiatieven, levensloopbestendige of mantelzorgwoningen. Het huisvesten van jonge én oude mensen is een manier om wijken vitaal en leefbaar te houden. Maar het gaat verder. Doel is een gezonder woon- en leefklimaat. Ruimtelijk zijn de hardste groeiers de woonkernen Gemert en Bakel. Bij de planning van nieuwe (uitbreiding van) woonwijken worden zo veel mogelijk de natuurwaarden rondom de dorpen ontzien. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

- Het huisvesten van jonge én oude mensen is een manier om wijken vitaal en leefbaar te houden. Maar het gaat verder. Doel is een gezonder woon- en leefklimaat.
- Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke - en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio. Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad. In het regionaal woningbouwprogramma voor 2010-2020 wordt uitgegaan voor Gemert-Bakel van nieuwbouw van 930 woningen waarvan 40 % in de sociale sector (koop en huur). Er moet niet te veel gebouwd worden maar zeker ook niet te weinig.
- De gemeente stimuleert levensloopbestendig bouwen. Bedoeld wordt dat er zodanige woningen gebouwd worden dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven in kunnen (blijven) wonen. Dit wordt bereikt door onder meer vrije indeelbaarheid en flexibiliteit, het voldoen aan woningeisen voor senioren, gebruiksgemak (domotica), veiligheid, toegankelijkheid en aanpasbaarheid.
- Evenwichtig bouw- en toewijzingsbeleid woningen. De sociale samenhang en zelfredzaamheid van een wijk/dorp neemt toe als er een evenwichtige opbouw is van inwoners vooral wat betreft leeftijd- en inkomensopbouw.
- Stimuleren van kleinschalige woonzorgvoorzieningen. Dit zijn woonvormen voor ouderen of gehandicapten waarbij aangesloten wordt bij de maatschappelijke trend dat het sociale netwerk meer ingezet wordt bij de zorg.
- De gemeente en het bedrijfsleven zullen investeren in duurzame energievoorzieningen. Voorbeelden daarvan zijn het oprichten van biogascentrales, het opslaan van warmte of koude in de grond (geothermie) en zon- en windenergie. Dit drukt zich ook uit in het materiaalgebruik, het bouw materiaal en het ontwerp van ruimte en gebouw.
- Er is ruimte voor de ontwikkeling van 'landelijk wonen' in het buitengebied op basis van de regeling 'ruimte voor ruimte'. Dit kan in de kernrandzones en eventueel in de historisch waardevolle gehuchten.

Toetsing

Het realiseren van één grondgebonden woning door middel van transformatie en met behoud van het bestaande pand is in overeenstemming met de Structuurvisie Plus Gemert-Bakel 2011 - 2021.

De beoogde ontwikkeling vormt een aanvulling op het beschikbare aanbod en zorgt voor de instandhouding van het dorpse karakter van Gemert.

4.2.2 Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017

Met de Nota Parkeernormen biedt de gemeente een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Om deze doelstelling te halen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Gemert-Bakel;
2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het aanleveren van een berekening voor zijn eigen parkeeropgave en het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. Een bouwinitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten;
4. Er bestaat de mogelijkheid om maatwerk te leveren.

Toetsing

De parkeerbehoefte is berekend met de gemeentelijke parkeernormen. Er wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. De parkeersituatie, de onderbouwing en de toets aan de Nota Parkeernormen wordt toegelicht in paragraaf 5.2.

4.2.3 Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024

De gemeente heeft een actuele woonvisie met bijbehorend uitvoeringsprogramma, zodat er gezorgd kan worden voor een goed functionerende woningmarkt en er prestatieafspraken gemaakt kunnen worden met Goed Wonen Gemert. De Woonvisie 2020-2024 gaat vooral over de woningbouwaantallen en verdeling per doelgroepen. Deze woonvisie dient daarmee als basis voor afspraken met Goed Wonen (prestatieafspraken) en ontwikkelaars (exploitatieovereenkomsten).

Tegelijk met de vaststelling van de woonvisie zijn ook de Verordening middenhuur en de Verordening sociale huur en koop vastgesteld. Deze instrumenten geven de gemeente de mogelijkheid om binnen een exploitatieovereenkomst de locatie en aantallen af te dwingen bij een ontwikkelaar wanneer anterior hierover geen of onvoldoende afspraken kunnen worden gemaakt.

De verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt. Dat betekent dat er noodzaak is om woningen aan onze voorraad toe te voegen. De groei dient circa 120 woningen per jaar te zijn om 'gaten' in de verkoop te voorkomen. Op dit moment is er voldoende harde en zachte plancapaciteit om de groei tot 2040 op te vangen. Hierbij is het wel zaak om de woningen voor de juiste doelgroepen te bouwen.

Het aantal kwetsbare groepen op de woningmarkt is de afgelopen jaren toegenomen, denk aan mensen met een zorgvraag, lage inkomens en eenoudergezinnen. Belangrijk is dat er een flexibel woonconcept wordt gecreëerd dat ook voor deze doelgroepen ingezet kan worden.

De gemeente wil betaalbare woningen voor iedere doelgroep en zet in op:

- Starters/jongeren
- Ouderen
- Gezinnen

Toetsing

De beoogde ontwikkeling gaat deels uit van transformatie van een bestaand object en sluit aan op de in de Woonvisie gestelde ambities. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het creëren van betaalbare woningen voor een brede doelgroep en een gezonde leefomgeving. Daarnaast is er binnen de gemeente

Gemert onvoldoende harde plancapaciteit om de ambitie zoals beschreven in de Woonvisie te realiseren.

4.2.4 Uitwerking groennorm Gemert-Bakel

De 'Uitwerking groennorm Gemert-Bakel' dient om een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving voor alle inwoners te creëren. In het coalitieakkoord 2018-2022 zijn speerpunten zoals 'toekomstbestendig wonen' en 'duurzaamheid' die veel raakvlak hebben met de groennorm beschreven. Als primaire ambitie maakt de groennorm het mogelijk dat voor iedereen in de gemeente voldoende groen bereikbaar en toegankelijk is. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelen gezondheid, beweging en recreatie. Een steeds belangrijker wordend 'neveneffect' van stedelijk groen is de bijdrage die groen heeft voor de aanpassing aan het veranderende klimaat én het op peil houden van de onder druk staande biodiversiteit. Met de uitwerking groennorm wordt invulling gegeven aan duurzaamheidsambities van de gemeente Gemert-Bakel zoals dit geformuleerd is in de structuurvisie.

Om de groennorm consistent voor de verschillende initiatieven toepasbaar te maken zijn heldere regels nodig. Onderstaand worden de hoofdregels toegelicht.

75 m² groen per wooneenheid

In de groennorm wordt voor de toepassing geen onderscheid gemaakt tussen woningen en appartementen. Dit wordt gedaan omdat appartementen meestal in meer verstedelijkt gebied gerealiseerd worden. Hier is juist vaak een grotere behoefte aan groen. Met 'wooneenheid' wordt dus zowel een woning als een appartement bedoeld. Het naar de groennorm vertaalde gemeentelijk uitgangspunt is dat per toe te voegen wooneenheid '75 m² volwaardig groen' gerealiseerd dient te worden.

Permanent openbaar toegankelijk

Per wooneenheid dient 'fysiek' 75 m² groen met de eigenschap 'permanent openbaar toegankelijk' gerealiseerd te worden. Dit heeft vergaande consequenties voor de wijze van vormgeving en inrichting van het groen. Het te realiseren groen heeft door deze kwalificatie een blijvend, tenminste (semi-) openbaar karakter. Het groen hoeft niet per definitie eigendom van de gemeente te zijn (of te worden). Bij projectmatige initiatieven (meerdere wooneenheden) wordt het groen in de regel circa één jaar na aanleg formeel overgedragen aan de gemeente. Vanaf dat moment is het gemeentelijk groen, inclusief de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud. Het is ook mogelijk dat het groen niet wordt overgedragen waardoor het permanent particulier eigendom blijft. In dat geval is een particulier (of een vereniging van eigenaren) verantwoordelijk voor aanleg, permanente openbare toegankelijkheid en duurzame instandhouding.

Groen krijgt status

Het groen dat voortkomt uit de groennorm wordt juridisch verankerd door het gebied een passende (groene) bestemming te geven en/of een goedgekeurd inrichtingsplan te koppelen aan de bestemming.

Afwijkingsmogelijkheid college

Voor het college blijft de mogelijkheid bestaan om gemotiveerd af te wijken als zich uitzonderlijke situaties voordoen.

Solitair initiatief

Bij een solitair initiatief kan het om allerlei redenen - privacy, beheer- economisch i.v.m. de kleinschaligheid én de ruimtelijk- stedenbouwkundige samenhang zoals een geïsoleerde ligging – verstandiger zijn af te zien van de eis om er ter plekke 'fysiek' permanent openbaar toegankelijk groen te realiseren. Het is wellicht niet zinvol om een klein deel van een tuin omwille de invulling van de groennorm functioneel (en fysiek) af te splitsen van de rest van een particulier perceel. Daarom geldt voor een solitair initiatief geen automatische verplichting om 75m2 permanent openbaar toegankelijk groen fysiek te realiseren. Voor een solitair initiatief is de inzet het vinden van een maatwerkoplossing in overleg tussen initiatiefnemer en gemeente.

Toetsing

Een uitgebreide toetsing aan de uitwerking groennorm in de gemeente Gemert-Bakel is weergegeven in paragraaf 5.3 van voorliggend document.

4.2.5 Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen extra woning toegevoegd. De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met de kaders en randvoorwaarden van het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

5.2 Verkeer en parkeren

5.2.1 Normstelling en beleid

De ontwikkeling van woningbouw leidt tot een verandering op het gebied verkeer en parkeren. In deze paragraaf wordt aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

De nieuwe parkeerbehoefte wordt daarbij berekend aan de hand van de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. De wijziging in verkeersgeneratie wordt berekend met kencijfers van het CROW (publicatie 381).

5.2.2 Toetsing

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Het projectgebied ligt aan Deel en kent geen parkeeroplossingen op eigen terrein. Kruseind gaat in noordelijke richting over in Pandelaar en de N616 richting Veghel. Via de Kruseind kan het centrum van Gemert en de overige wijken worden bereikt. Kruseind en Pandelaar zijn gebiedsontsluitingswegen met een maximum snelheid van 50 km/u. In noordelijke richting leidt de Deel verder de wijk in en wordt uiteindelijk aangesloten op de Vondellaan (50 km/u), wat tevens een belangrijke ontsluitende functie heeft voor Gemert.

Ontsluiting openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen aan de Vondellaan op circa 600 meter loopafstand. Hier halteren op werkdagen meerdere bussen per uur in de richting van Veghel, Boxmeer, Boekel, Uden, Helmond en Eindhoven.

Ontsluiting langzaam verkeer

Voor voetgangers zijn trottoirs aanwezig naast de rijbanen van de omliggende wegen. Fietzers maken op de Deel gebruik van dezelfde rijbaan als het gemotoriseerd verkeer. Op onder meer de Kruseind, Pandelaar en Vondellaan zijn fietssuggestiestroken aanwezig.

Parkeren

In de bestaande situatie wordt zowel voor de detailhandelsfunctie als de woning geparkeerd in het openbaar gebied. De huidige parkeerbehoefte komt te vervallen waardoor de situatie ter plekke verbeterd. Op basis van de Nota Parkeernormen mag worden gesaldeerd bij functiewijziging van een bestaand gebouw.

Voor de detailhandelsfunctie geldt een parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Het oppervlakte van de bestaande detailhandelsfunctie bedraagt 61,3 m² BVO. Dit betekent een parkeerbehoefte van 3,1 parkeerplaats (rest bebouwde kom, buurt- en dorpscentrum).

De bestaande woning kan vanwege het gebruik van de begane grond worden getypeerd als 'koop, vrijstaand' waarvoor een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen (rest bebouwde kom) geldt. De nieuwe woning wordt ook getypeerd als 'koop, vrijstaand'. Per saldo komt de detailhandelsfunctie te vervallen en neemt de druk op de openbare ruimte met ruim 3 parkeerplaatsen af.

Verkeersgeneratie en -afwikkeling

De verkeersgeneratie is berekend met kencijfers van het CROW. Hierbij is uitgegaan van een ligging in 'rest bebouwde kom' en een matig stedelijk karakter in Gemert op basis van de adressendichtheid (bron: CBS). Vanwege het redelijk gemiddelde autobezit per huishouden ten opzichte van het landelijk gemiddelde (bron: CBS) is uitgegaan van het gemiddelde kencijfer binnen de bandbreedte. Voor een grondgebonden woning geldt zodoende een kencijfer van 7,1 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). De toekomstige verkeersgeneratie bedraagt daarmee ruim 7 mvt/etmaal. Dit aantal zal, zonder enige aftrek van de huidige verkeersgeneratie, verdeeld over de dag opgaan in het heersende verkeersbeeld van de ontsluitende wegen.

5.2.3 Conclusie

De ontwikkeling wordt goed ontsloten voor de verschillende vervoerswijzen. De herontwikkeling leidt tot een afname van zowel de parkeerbehoefte als de verkeersgeneratie. Het aspect verkeer en parkeren staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.3 Groen

5.3.1 Normstelling en beleid

Als vanuit een inbreidingsinitiatief op korte loopafstand (minder dan 300 m) een recreatief groengebied of het voor recreatief medegebruik ontsloten buitengebied veilig bereikt kan worden, dan kan het initiatief 'leunen' op het groengehalte van de omgeving en vervalt de harde eis om binnen het initiatief de groennorm 'fysiek' in te vullen. Dit stelt de gemeente in de 'Uitwerking groennorm Gemert-Bakel 28-02-2019'.

Fysiek realiseren niet verplicht

Bij een inbreidingsinitiatief met groenvoorzieningen in de directe omgeving heeft de initiatiefnemer keuzemogelijkheden: als men afziet van 'fysiek realiseren', dan zal in plaats daarvan een financiële storting in het Groenfonds gedaan moeten worden. De storting is gelijk aan de in deze nota gestelde tegenwaarde. Ook een combinatie van 'fysiek' en storting in het Groenfonds is in principe mogelijk. Dit staat ter keuze aan de initiatiefnemer. Door een vergroening van het initiatief kan de initiatiefnemer de vordering vanuit de groennorm minderen. De aanleg van dak- en gevelgroen mag per m² tegen de groennorm worden weggestreept. Dat geldt ook voor de aanplant van bomen binnen het initiatief. Hierbij gaat het om volledig vrijuit groeiende bomen op particuliere grond van minstens de 2e orde. De verrekening is gelijk aan de regels voor 'vergroening solitaire initiatieven'.

Inbreidingen

Een inbreiding bevindt zich binnen al bestaand stedelijk gebied. Het gaat dan meestal om vervangen en uitbreiden van bestaande bebouwing. Een toetsing moet plaatsvinden indien door het initiatief extra wooneenheden worden toegevoegd. De stedelijke inbreiding - het verder verdichten van stedelijk gebied - is een provinciaal beleidsdoel om zuinig om te gaan met de beschikbare ruimte. Dat doel staat in toenemende mate op gespannen voet met andere doelen zoals leefbaarheid en gezondheid. Daarnaast slinkt door stedelijke verdichting de ruimte voor maatregelen ter aanpassing aan de klimaatverandering. Mede daarom zou er niet onbeperkt verdicht moeten worden in al stedelijk gebied. De beschikbaarheid en bereikbaarheid van (openbare) groenvoorzieningen of een uitloopegebied is in toenemende mate belangrijk voor de leefbaarheid. De ligging van een initiatief ten opzichte van bestaand groen- of buitengebied is een onderscheidend criterium bij de toetsing van inbreidingsinitiatieven.

Groengehalte van de directe omgeving bepalend

Als de directe leefomgeving rondom een initiatieflocatie beschikt over voldoende groen, dan is het niet nodig om van het inbreidingsinitiatief een volwaardige fysieke invulling van de groennorm ter plekke van het initiatief te eisen.

Buitengebied telt mee

Met oog op de dorpse kernen in de gemeente Gemert-Bakel zijn niet alleen de stedelijke parken en groenzones maar ook het omvangrijke buitengebied (vooral agrarisch of bossen) relevant als recreatieve uitloop. Extensieve recreatie is in principe een goed verenigbare vorm van medegebruik in het buitengebied. Het buitengebied dient vanaf de locatie van het initiatief voor wandelaars goed ontsloten te zijn.

Meten van de loopafstand tot groengebieden

Door de werkelijke loopafstand te meten vanaf de inbreidingslocatie tot een recreatief geschikt groen- of uitloopegebied wordt bepaald of een initiatief mag 'leunen' op het omgevingsgroen. Naast de loopafstand onderzoeken we of een bestaande groenvoorziening/ een uitloopegebied veilig bereikbaar is en een permanente toegankelijkheid kan worden geboden. Een geschikt groen- of uitloopegebied is permanent (24/7) openbaar toegankelijk, kan bestaan uit recreatief ontsloten parken, groenzones, speelterreinen en trapveldjes. Ook het buitengebied kan geschikt zijn voor het maken van 'ommetjes' via openbare routes of zandpaden. In figuur 5.2 is het openbaar groen van de omgeving (met een loopafstand van minder dan 300 meter) op kaart weergegeven.



Figuur 5.2 Openbaar groen in de omgeving (Bron: KruitKok Landschapsarchitecten)

Maximaal 300 m loopafstand

De werkelijke loopafstand van 300 m (enkele afstand) wordt als norm gehanteerd. Dat betekent dat voor recreatie gebruik geschikte gebieden vanaf de initiatieflocatie (gemeten vanaf de voordeur op begane grond) binnen 300 m loopafstand bereikbaar moeten zijn via veilige looproutes. Een complex van meerdere woningen voldoet aan de eis indien minstens één van de woningen beschikt over binnen 300 m loopafstand bereikbaar groen. De afstand leunt aan tegen de richtlijn van de Wereldgezondheidsorganisatie, waarbij de loopafstand in verband met de toenemende vergrijzing van de bevolking van 500 m (nota Ruimte) is bijgesteld naar 300 m.

Minstens 1000 m² groot en samenhangend

Een veilig en op korte loopafstand bereikbaar park of groengebied moet, anders dan 'kijkgroen' dat vaak versnipperd is, wel enige omvang en samenhang hebben om recreatief betekenis te hebben. Vorm, afmeting, inrichting en samenhang dienen zodanig te zijn dat de groenvoorziening kan dienen om te ontmoeten en de recreëren. Voor de groennorm Gemert-Bakel hebben we qua afmeting de ondergrens voor een 'pocketpark'-achtige groenvoorziening op 1000 m² vastgelegd.

Groen in de omgeving krijgt status

Door het bestaande groen, zoals parken, groenzones en het aangrenzende buitengebied in de omgeving van een initiatief mee te wegen, krijgt dat bestaande groen een status die bewaakt dient te worden. De groenvoorziening heeft een recreatieve functie voor de omgeving en mag niet zo maar van bestemming worden veranderd. Immers het bestaande groen is mogelijk de reden waarom een inbreidingsinitiatief niet zelf hoeft te zorgen voor volwaardig fysiek groen. De borging van de geschetste samenhang is een aandachtspunt voor de omgevingsvisie.

5.3.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling ziet op de gebruikswijziging van een deel van de begane grond. In de bestaande situatie wordt Deel 1 al bewoond. Er is geen sprake van het toevoegen van een extra woning. Toetsing aan de groennorm is daarmee niet aan de orde.

5.3.3 Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen extra woning toegevoegd. De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met de kaders en randvoorwaarden van het gemeentelijk beleid.

5.4 Water

5.4.1 Normstelling en beleid

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Aa en Maas, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beleid provincie Noord-Brabant

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021. Het plan staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het document vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbend (water)partijen in Brabant.

Beleid waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om onderhavig projectgebied in de gemeente Gemert-Bakel. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de Keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van waterschap Aa en Maas. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast. Voor wat betreft de aanwijzing van de gebieden waarvoor een vergunning voor het lozen in en afvoeren naar oppervlaktewateren is vereist is, is dit ook een taak van het waterschap.

In het Waterbeheerplan 2016-2021 staan de doelen die het waterschap wil bereiken, hoe ze dat willen doen en met welke partners. Dit zijn gemeenten, industriële en agrarische ondernemers, natuurverenigingen, de provincie en het Rijk. De hoogste prioriteit van het waterschap is om vanuit hun verantwoordelijkheid bij te dragen aan de veiligheid, gezondheid en het welzijn van de inwoners in de regio. Daarnaast staan zij voor innovatief en duurzaam waterbeheer. Bij dit waterbeheer laat het waterschap zich continu leiden door zijn missie: "Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten". Naast de bijdrage aan een duurzame leefomgeving met de aanwezigheid van een goed functionerend watersysteem, draagt het waterschap ook bij aan bredere maatschappelijke thema's:

- water in bebouwd gebied;
- kennisontwikkeling en innovatie;
- energiegebruik en grondstofvoorziening;
- internationale samenwerking;
- water en ruimte.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende

thema's c.q. speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een verordening; de Keur en de Legger. De Brabantse waterschappen hebben een gezamenlijke Keur opgesteld, genaamd de Brabantkeur. Deze bevat zoals reeds vermeld gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. In de Brabantkeur staat weergegeven dat het verboden is om zonder vergunning van het waterschap hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak met een totaal oppervlakte van 500 m² of meer, op het oppervlaktewater te lozen. Het waterschap toetst een waterparagraaf op onder andere op onderstaande punten:

1. voorkomen van vervuiling;
2. wateroverlastvrij bestemmen;
3. hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO);
4. vuil water en hemelwater scheiden;
5. afvoer schoon hemelwater volgens de stappen: hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer.

Keur waterschap Aa en Maas 2015

De 'Keur Waterschap Aa en Maas 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van waterschap Aa en Maas. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening. De Keur van het waterschap is onder andere van toepassing wanneer direct of indirect wordt geloosd naar een oppervlaktelichaam.

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 2.000 m² is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In deze gevallen is de gemeente het bevoegd gezag.

Beleid gemeente Gemert-Bakel: 'Praktische zaken water- en rioleringsbeleid, Gemeente Gemert-Bakel 190411'

Voor de waterberging die binnen een ontwikkeling wordt gerealiseerd gelden de volgende eisen:

- De waterbergingsvoorziening moet 60 liter per m² verhard oppervlak probleemloos kunnen bergen.
- De afvoer uit een voorziening mag maximaal 2 l/s/ha zijn (conform beleid van het waterschap). De voorziening moet binnen 5 dagen leeggelopen zijn.
- De voorziening moet controleerbaar zijn op de werking (dus zichtbaar of toegankelijk).

- De voorziening moet de mogelijkheid hebben tot reinigen, inspectie en onderhoud.
- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG).
- De voorziening voor het hemelwater moet altijd zodanig ontworpen worden dat het bijdraagt aan het verminderen van piekafvoeren en niet leidt tot wateroverlast.
- Het aan te leggen systeem in een situatie waar meerdere woningen/bedrijven worden gerealiseerd, dient te worden getoetst op bui 9 en bui 10 + 10% van de kennisbank riolering en extreme buien (stresstest).
- De aanwezigheid van een overloopvoorziening (bij voorkeur bovengronds) voor de afvoer van water bij hevige buien als de voorziening vol is.

De gemeente toetst het ontwerp van het aan te leggen systeem. Voor het bepalen van de inhoud van de waterberging moet rekening gehouden worden met het volgende:

- Bij berging in direct contact met het grondwater (bergingsvijver, krattenconstructie e.d.) is de onderzijde van de te bergen waterschijf gelijk aan de GHG, tenzij de bodem van de bergingsvoorziening zich boven de GHG bevindt. In dat geval is het bodempeil maatgevend.
- Bij berging zonder direct contact met het grondwater is de onderzijde van de te bergen waterschijf gelijk aan de bodemhoogte van de bergingsvoorziening, tenzij het peil van de leegloopvoorziening (maximaal 2 l/s/ha) zich boven de bodem bevindt. In dat geval is het peil van de leegloopvoorziening maatgevend.
- Bij berging in open terrein (bergingsvijver, sloot, e.d.) bevindt de bovenzijde van de te bergen waterschijf zich 50 cm onder het aangrenzende maaiveld, tenzij de overloopvoorziening zich op een lager peil bevindt. In dat geval is de hoogte van de overloopvoorziening maatgevend.
- Bij berging in een bebouwde constructie bevindt de bovenzijde van de te bergen waterschijf zich op de hoogte van de overloopvoorziening.

Alleen voor inbreidingslocaties is het mogelijk om af te wijken van een gebruiksregel, als het niet mogelijk is om de vereiste waterberging binnen het projectgebied te realiseren. Bijvoorbeeld als de grondwaterstanden heel hoog zijn of er aantoonbaar geen ruimte is om waterberging aan te leggen binnen het plangebied. Dat doet de initiatiefnemer door een aanvraag om omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan in te dienen. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning alleen als verzekerd is dat de kans op wateroverlast niet toeneemt door het plan. Een geschikte manier om aan die voorwaarde te voldoen, is door de waterbergingseis af te kopen. In ruil voor een (zo veel mogelijk kostendekkende) vergoeding neemt de gemeente de verplichting om waterberging te realiseren over van de initiatiefnemer van het bouwplan. Met de afkoop kunnen initiatiefnemers hun bouwplannen uitvoeren én tegelijkertijd alsnog voldoen aan de waterbergingseis. Bovendien kan de gemeente meerdere – openbare of afgekochte – kubieke meters waterberging samenvoegen tot één grote waterberging. Dit is makkelijker voor het beheer dan de aanleg van verschillende kleine waterbergingen. De afkoopregeling is vormgegeven als een financiële voorwaarde bij de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Het bedrag dat de gemeente ontvangt na betaling van deze financiële voorwaarde wordt gestort in het waterbergingsfonds. In de Verordening Waterbergingsfonds zijn de bedragen weergegeven voor afkoop. Voor Gemert-Bakel is daarbij een kaart gemaakt met een gebiedsindeling. Voor 3 typen gebieden is een afkoopbedrag per m³ waterberging opgenomen, deze gebieden zijn weergegeven in de kaart "Gebiedsgerichte aanpak waterberging in bebouwde kommen". In het vaststellingsbesluit van 26 maart 2019 heeft het college de afkoopbedragen als volgt vastgesteld:

- Gebied 1: €1.475,- per m³
- Gebied 2: €1.525,- per m³
- Gebied 3: €1.825,- per m³

5.4.2 Toetsing

Bodemopbouw en grondwater

De bodem bestaat volgens de Bodemkaart van Nederland uit een veldpodzolgrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Boxtel. De bodemkaart is weergegeven in figuur 5.4.

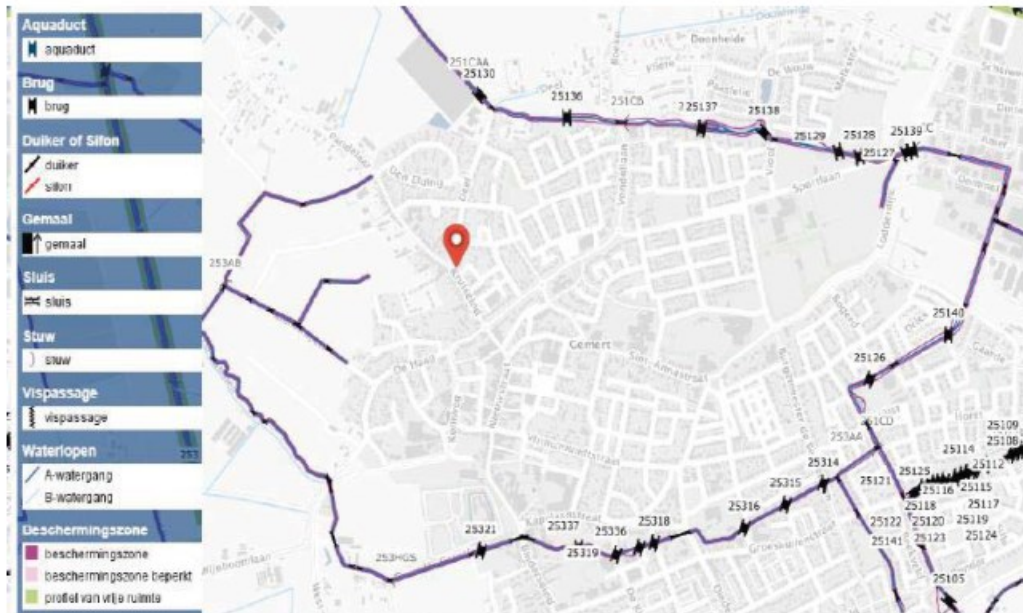
Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van $\pm 44,5$ meter en wordt gevormd door de grove en grindrijke zanden van de Formaties van Beegden en Sterksel. Op deze fluviatiele en glaciofluviatiele formaties liggen de fijnzandige, matig goed doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de Formatie van Boxtel, met een dikte van ± 11 meter. Het eerste watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door kleiafzettingen van de Formatie van Stamproy.



Figuur 5.4 Uitsnede bodemkaart van Nederland met aanduiding projectgebied (Bron: Bodemdata)

Oppervlaktewater en waterkeringen

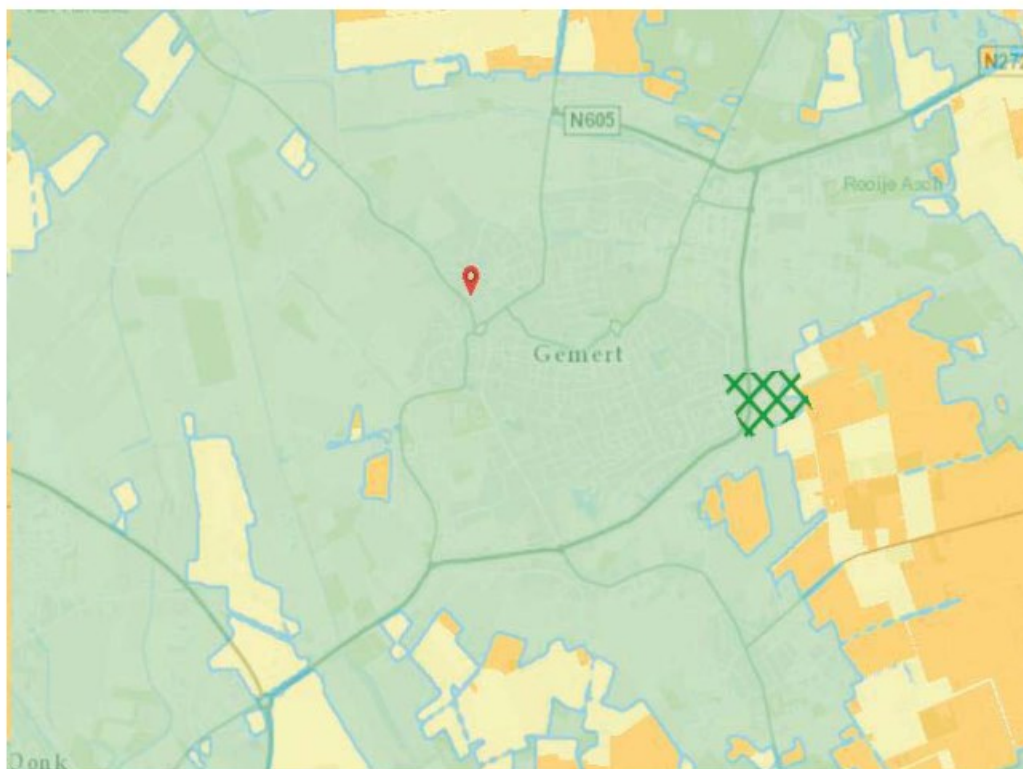
Circa 300 meter ten westen van het projectgebied aan Deel 1te Gemert is een watergang aanwezig. Deze watergang is opgenomen als een primaire waterloop (A-watergang) op de legger van het waterschap Aa en Maas. De watergang kent ook een beschermingszone. Het projectgebied ligt niet in de kern-/beschermingszone van een primaire of regionale waterkering. Een uitsnede van de legger oppervlaktewater van het Waterschap Aa en Maas is weergegeven in figuur 5.5.



Figuur 5.5 Uitsnede legger oppervlaktewater met aanduiding projectgebied (Bron: Waterschap Aa en Maas)

Keur

Het projectgebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied zoals een attentiegebied of een invloedsgebied. De keurkaart is weergegeven in figuur 5.6.



Figuur 5.6 Uitsnede Keurkaart (Bron: Waterschap Aa en Maas)

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Kwaliteit van te lozen en infiltreren regenwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBomaatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situaties wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld en wordt overwegend geïnfiltrerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltrerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.4.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling ziet op de gebruikswijziging van een deel van de begane grond. Er vinden geen (vergunningplichtige) bouwwerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van toename van verhard oppervlakte waardoor watercompenserende maatregelen niet nodig zijn. De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid van het waterschap en de gemeente.

5.5 Bodem

Normstelling en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de transformatie van een bestaand pand naar een volledige woonfunctie. Gezien het huidige en historische gebruik van de locatie hebben geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Daarnaast vinden geen graafwerkzaamheden plaats en wordt er geen extra verharding aangelegd. Bodemonderzoek is vanwege deze redenen voor de planologische procedure niet noodzakelijk. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

5.6 Weg- en spoorwegverkeerslawaaï

5.6.1 Normstelling en beleid

Akoestisch onderzoek naar weg- en spoorwegverkeerslawaaï is noodzakelijk volgens de Wet geluidhinder (Wgh) indien nieuwe woningen binnen de geluidzone van een (spoor)weg worden gerealiseerd. Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/h geldt, hebben geen zone en vallen als zodanig buiten het regime van de Wet geluidhinder.

5.6.2 Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling ziet op de gebruikswijziging van een deel van de begane grond. In de bestaande situatie wordt Deel 1 al bewoond. Er is geen sprake van het toevoegen van een extra woning. Toetsing aan de Wet Geluidhinder is daarmee niet aan de orde.

5.7 Archeologie

5.7.1 Normstelling en beleid

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Deze wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de verplichtige activiteiten en ontgroningen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, toetst de provincie Noord-Brabant niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden). Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. Indien dit beleid nog niet voorhanden is, kan teruggevallen worden op de provinciale richtlijnen zoals verwoord in de uitvoeringsnotitie Zorgen voor Archeologisch Erfgoed.

5.7.2 Toetsing

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de daarbij behorende archeologische beleidskaart vastgesteld. Deze archeologische beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke kaart is tot stand gekomen op basis van recente onderzoeken van archeologische waarden en verwachtingen en is daardoor recenter en meer gedetailleerd.

Op de beleidskaart is weergegeven dat in het projectgebied aan Deel 1 te Gemert een tweetal verwachtingszones van toepassing zijn, namelijk een gebied zonder archeologische verwachting en een gebied met een middelhoge archeologische verwachting.

Het gedeelte van het projectgebied dat binnen het gebied zonder archeologische verwachting komt overeen met de contouren van de bestaande bebouwing. Voor de rest van het perceel geldt een archeologische waarde die ook is verankerd in het geldende bestemmingsplan.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de transformatie van een bestaand pand naar een volledige woonfunctie. Er vinden geen bouw- en/of graafwerkzaamheden plaats en wordt er geen extra verharding aangelegd. Archeologisch onderzoek is vanwege deze redenen voor de planologische procedure niet noodzakelijk.

5.7.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Cultuurhistorie

5.8.1 Normstelling en beleid

Ten behoeve van het aspect cultuurhistorie zijn de vigerende bestemmingsplannen en de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie geraadpleegd. Gemert maakt deel uit van de cultuurhistorische occupatiezone. Ten westen van de aanwezige Peelrandbreuk zijn dekzandruggen gevormd. Deze zone heeft de mens als eerste in cultuur gebracht. Hier zijn de kernen Handel, Gemert, De Mortel, Bakel en Milheeze te vinden. De bescherming van de Rijksmonumenten vindt plaats op basis van de Erfgoedwet c.q. de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. De gemeentelijke monumenten worden beschermd op basis van de gemeentelijke monumentenverordening. De beeldbepalende panden worden beschermd.

Gemert is ontstaan op de grens van hoger en laaggelegen gronden. De hoge en droge gronden waren in gebruik voor akkerbouw, de lage en natte gronden voor veeteelt. De bebouwing in Gemert is begonnen als lintbebouwing langs de route Oudestraat - Binderseind - Ridderplein - Kerkstraat - Nieuwstraat - Kruseind - Pandelaar. Aftakkingen op deze route ontstonden richting de dorpen Handel, Erp, Beek en Donk en Bakel. Het kasteel en de kerk vormden de dragers van de oude bebouwingsstructuur. Verdere ontwikkeling van de kern vond in eerste instantie op een organische wijze plaats. Eerst werd het lint afgebouwd en vervolgens de dwars hierop gelegen straten zoals de Deel en de Molenstraat. Op deze wijze groeide Gemert tot de eerste planmatige ontwikkeling in de jaren '30. Dit was de wijk Molenakkers, gevolgd door de wijken Berglaren en Oliekelder tot in de jaren '50. In de jaren '60 is de wijk Molenbroek ontwikkeld volgens de inmiddels beroemde en beruchte uitgangspunten uit die tijd. In de jaren '70, '80 en '90 zijn de wijken Paashoef, Schoorswinkel en Breukrand ontwikkeld.

5.8.2 Toetsing en conclusie

Het projectgebied bevindt zich aan het oorspronkelijke lint van Deel. In dit gebied gaat het om de samenhang tussen structuren en historische bebouwing met eventueel het aanwezige groen en zijn de huidige stedenbouwkundige kwaliteiten uitgangspunt bij ruimtelijke plannen. De belangrijkste objecten zijn reeds beschermd als gemeentelijk of rijksmonument of staan op de aandachtslijst van identiteitsbepalende objecten.

"Keske"

Op de hoek van de kruising Deel-Pandelaar-Kruiseind bevindt zich het zogenoemde "Keske". Dit kapelletje is aangemerkt als rijksmonument en blijft behouden. De kapel heeft een vierkante plattegrond en is uitgevoerd in witte cementsteen, rood gevoegd. De plint van het geheel steekt iets uit en is gepleisterd. Aan de bovenzijde is een muizentand aangebracht. In één van de zijden is een marmeren gevelsteen geplaatst. In elk van de vier zijden is een spitsboognis uitgespaard met rode cementstenen afzaten. In de nissen, wit gestuct, zijn recent moderne beelden geplaatst van St. Joris en de draak, St. Jan en een gekruisigde Christus. De nissen zijn in de huidige toestand afgesloten met glas.

Het kapelletje wordt bekroond door een koperen tentdak met spits, de hoeken zijn voorzien van smeedijzeren pironen. Het kapelletje heeft cultuurhistorische waarde als uitdrukking van geestelijk leven en is juist door haar uiterste eenvoud kenmerkend voor Gemert als bedevaartsoord. Zij heeft ensemblewaarde door de plaats in het straatbeeld en als onderdeel van de reeds eerder beschermde oudere kapellenreeks in Gemert. Bij de beoogde ontwikkeling aan Kruiseind 87 wordt geen afbreuk gedaan aan de waarde van dit kapelletje en blijven de historische elementen bewaard.

Molenbiotoop

Rondom de molen 'De Bijenkorf' aan Den Elding 2 te Gemert ligt ter bescherming een molenbiotoop (vrijwaringszone) van 400 meter. Het projectgebied aan Kruiseind bevindt zich in deze zone. Hiervoor geldt conform het geldende bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - bijenkorf - molenbiotoop 2'. Conform artikel 29.9 van het geldende bestemmingsplan wordt gesteld dat deze gronden mede bestemd zijn voor:

- a. bescherming van de functie als werktuig van de in het in het gebied voorkomende windmolen gelet op de windvang;
- b. bescherming van de waarde van deze molen als landschapsbepalend element.

In de bouwregels in artikel 29.9.2 sub b is opgenomen dat de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – bijenkorf – molenbiotoop 2' de uitkomst is van de volgende formule: (afstand tot de molen / 50) + (3,24). De afstand van de molen tot aan het projectgebied bedraagt circa 280 meter. De maximale bouwhoogte in het projectgebied bedraagt $(280/50 + 3,24 =) 8,84$ meter. Het bestaande café en de bovenwoning hebben een bouwhoogte van 8,3 meter en wijzigt niet qua hoogte. De nieuwbouw ter plaatse van de bestaande danszaal is lager. Gesteld kan worden dat gezien de afstand en de hoogte dit geen belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

5.8.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling ziet op een gebruikswijziging. Historische lijnelementen blijven behouden en de omliggende bebouwing wordt niet aangetast. Ook het rijksmonument blijft behouden. Er zal op een acceptabele manier rekening gehouden worden met omliggende cultuurhistorische waarden en het functioneren van de molen

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.5 weergegeven.

Tabel 5.5 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

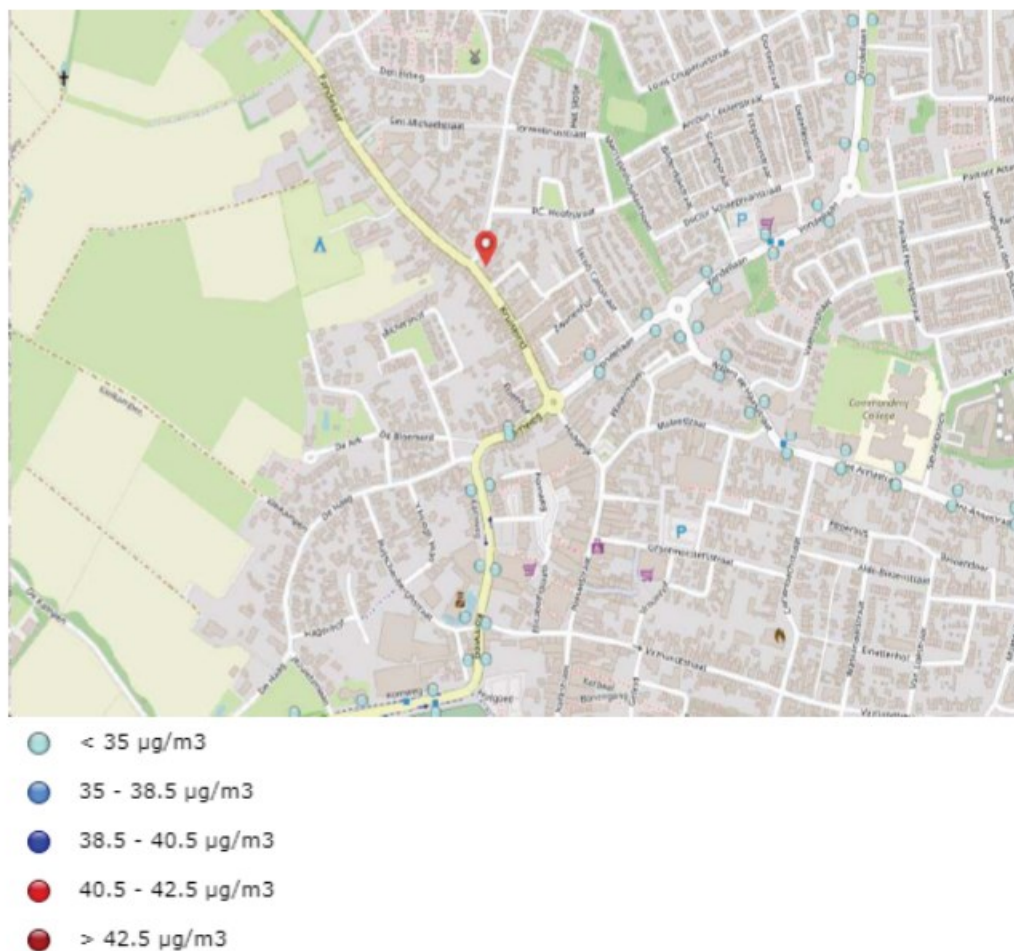
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

5.9.2 Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling ziet op een bedrijfswoning. Er wordt geen extra woning toegevoegd. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2018 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De Komweg en de Vondellaan zijn de maatgevende wegen. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2017 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een uitsnede van de NSL-monitoringstool is weergegeven in figuur 5.10.



Figuur 5.10 Uitsnede NSL-monitoringstool met projectgebied in rood (bron: Rijksoverheid)

5.10 Kabels en leidingen

5.10.1 Normstelling en beleid

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- a. gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- b. aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- c. defensiebrandstoffen;
- d. warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

5.10.2 Onderzoek en conclusie

Binnen en in de omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels- en/of buisleidingen aanwezig. Tevens zijn geen relevante hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

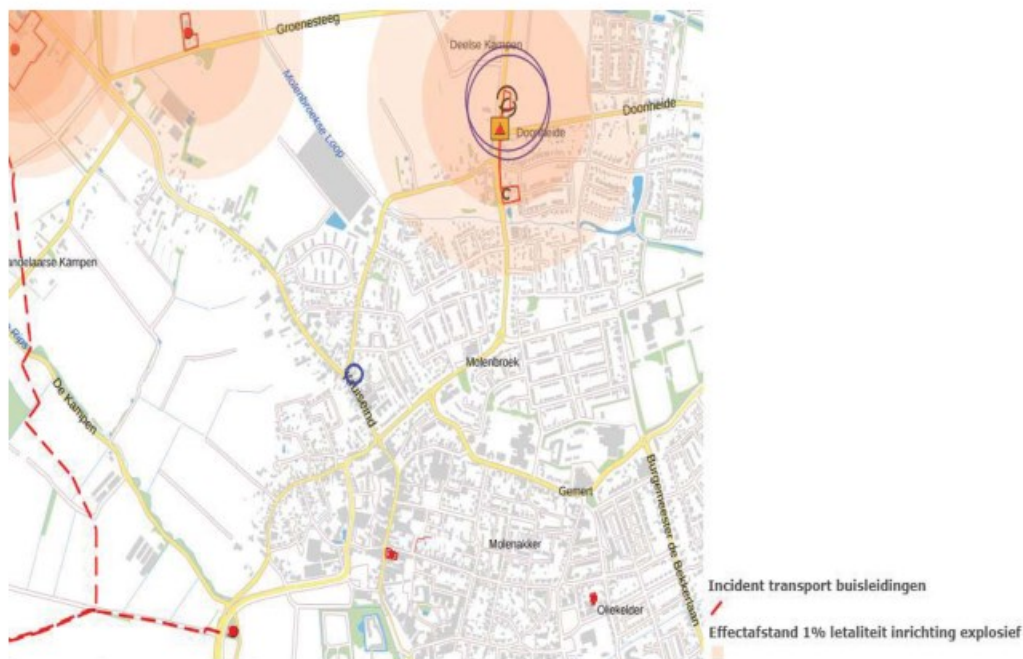
- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

5.11.2 Onderzoek en conclusie

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen te vinden (figuur 5.11). Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via de weg, het spoor, het water. Ten zuidwesten bevindt zich een buisleiding met een grootte van 6 inch en een werkdruk van 40 bar. Dit geeft een invloedsgebied van 90 meter. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa minimaal 900 meter en valt niet in het invloedsgebied.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een weg, een spoor, het water of een buisleiding waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ook zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 5.11 Uitsnede professionele risicokaart met plangebied blauw omcirkeld
(Bron: Professionele risicokaart)

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen te vinden (figuur 5.11). Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via de weg, het spoor, het water. Ten zuidwesten bevindt zich een buisleiding met een grootte van 6 inch en een werkdruk van 40 bar. Dit geeft een invloedsgebied van 90 meter. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa minimaal 900 meter en valt niet in het invloedsgebied.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een weg, een spoor, het water of een buisleiding waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ook zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.12 Bedrijven en milieuhinder

5.12.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

5.12.2 Toetsing

Een woning is een milieugevoelige functie moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. Hoewel in het gebied van oorsprong gemengde functies zijn gevestigd, wordt de omgeving getypeerd als 'rustige woonwijk'.

Deel 1 grenst aan Deel 3 dat een woonbestemming heeft. Voor Kruiseind 87 is medewerking verleend aan de transformatie van een cafe/danszaal naar een woonbestemming. Tussen woonbestemmingen hoeft geen afstand gehoude te worden. Ter plaatse van Deel 1 is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is ter plaatse reeds wonen toegestaan.

5.12.3 Conclusie

Bij Deel 1 is sprake van een goed woon- en leefmilieu. Er zijn geen bedrijven in de omgeving die in de bedrijfsvoering worden beperkt.

5.13 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

5.13.1 Normstelling en beleid

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europees-rechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de

provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

De Wnb is voor dit plan van belang, omdat bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

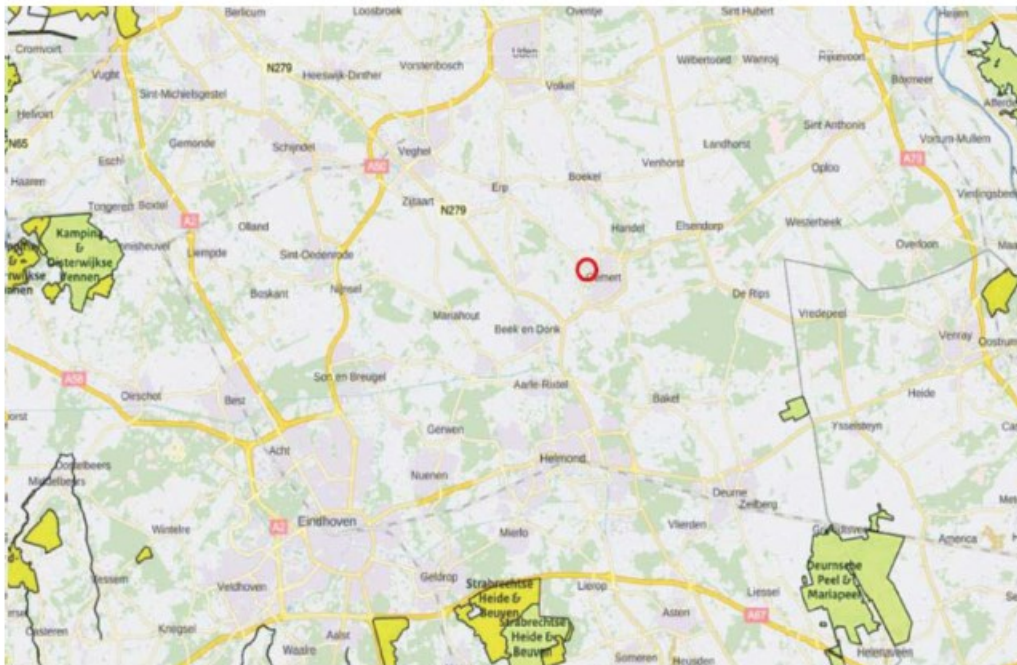
Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Noord-Brabant

In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 3 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wild zwijn en woelrat.

5.13.2 Onderzoek en conclusie

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 (figuur 5.12). Het projectgebied maakt ook geen deel uit van NNN (goudgroene natuurzone). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op meer dan 9 kilometer van het planvoornemen.



Figuur 5.12 Ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van Natura 2000 (Bron: Rijksoverheid)

De ontwikkeling bestaat de transformatie van een bestaand pand en er wordt geen extra woning toegevoegd. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Daarnaast neemt de verkeersgeneratie af ten opzichte van de bestaande situatie. Daarmee kan worden vastgesteld dat voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een depositie op omliggende Natura2000-gebieden.

Soortenbescherming

Er is geen sprake van bouwwerkzaamheden. Voor de wijziging van het gebruik is er geen sprake van strijdigheid of overtreding van de Wet Natuurbescherming.

5.13.3 Conclusie

Met inachtneming van de in deze paragraaf beschreven maatregelen vormt het aspect ecologie geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling aan Deel 1 te Gemert.

5.14 Vormvrije m.e.r.

5.14.1 Normstelling en beleid

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van een omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.14.2 Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Het project voorziet een gebruikswijziging. Er zijn geen bouwwerkzaamheden en er wordt geen extra woning toegevoegd. Het projectgebied is niet gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het opstellen van een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zeker stellen van de economische uitvoerbaarheid van het project.

6.2 Toepassing afdeling 6.4 Wro (grondexploitatie)

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling daarvan is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of een omgevingsvergunning met afwijking. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² bvo of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bvo.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Indien de kosten minder dan €10.000,- bedragen kan ervoor worden gekozen deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen. Voor gronden waarop al gebouwd mocht worden (onbenutte bouwruimte) hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.3 Financiële haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële haalbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. De kosten voor de gemeente bedragen minder dan € 10.000,- en de kosten voor het doorlopen van de planologische procedure en de leges komen voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd.

Hoofdstuk 7 Communicatie

7.1 Procedure

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de geplande ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen.

Op de aanvraag omgevingsvergunning wordt conform de reguliere procedure besloten. Dit betekent dat na besluit belanghebbenden in de gelegenheid gesteld worden om tegen het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning bezwaar in te stellen.

