

ROB Diederikstraat 5 Gemert

Gemeente Gemert-Bakel



Gegevens over het plan:

Plannaam: Diederikstraat 5 Gemert
Datum: 8 september 2016
Projectnummer Buro SRO: 32.50.15

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Raaijmakers BV
Contactpersoon opdrachtgever: De heer van den Berg

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Maarten Geerts
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

Toelichting	5	
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	8
2.1	Locatie	8
2.2	Planbeschrijving	10
2.3	Stedenbouw en beeldkwaliteit	11
2.4	Geldend bestemmingsplan	12
2.5	Planopzet	13
Hoofdstuk 3	Hoofdpijnen van Beleid	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	Planologische aspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	19
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Archeologie & Cultuurhistorie	20
4.5	Water	22
4.6	Natuurwaarden	24
4.7	Verkeer & Parkeren	26
4.8	Externe veiligheid	27
4.9	Geur	28
4.10	Milieuzonering	29
Hoofdstuk 5	Juridische aspecten	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Verbeelding	31
5.3	Planregels	31
5.4	Wijze van bestemmen	32
Hoofdstuk 6	Economische Uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 7	Procedure	34
7.1	Inleiding	34
7.2	Inspraak en wettelijk vooroverleg	34
7.3	Ontwerp	34
7.4	Vaststelling	34
Bijlagen bij de toelichting	35	
Bijlage 1	Memo waterplan	37
Bijlage 2	Flora en fauna onderzoek	39

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Bouw- en aannemingsbedrijf Raaijmakers heeft het initiatief genomen om op het perceel Diederikstraat 5 in Gemert een woongebouw te ontwikkelen, bestaande uit acht zelfstandige wooneenheden. In de huidige situatie is er een cafépand met bovenwoning op het perceel aanwezig. Dit pand wordt gesloopt en maakt ruimte vrij voor het woongebouw.

Het geldende bestemmingsplan maakt de realisatie van dit plan niet mogelijk. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het bouwplan, door middel van een herziening van het geldend bestemmingsplan. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Locatie

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van Gemert. Navolgende afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving (zie blauwe punt).



bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied bevindt zich op het perceel behorende tot de Diederikstraat 5 in Gemert. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van circa 492m². Deze locatie ligt nabij de kruising van de Berglarenstraat met de Diederikstraat en de Groeskuilenstraat (zie navolgende luchtfoto).

De omgeving van het plangebied is te kenmerken als een gemengd gebied. Direct naast het perceel is café "De Bedoeling" gelegen, aan de overzijde bevindt zich de SPAR supermarkt en aan de andere kant van de kruising is een centrum voor sociale hulpverlening gevestigd. Daarnaast bevinden zich er ook verschillende woningtypen, gevarieerd van vrijstaande woningen tot bovenwoningen.



Begrenzing plangebied - bron: Ruimtelijkeplannen.nl

In de huidige situatie staat op het perceel een cafépand met bovenwoning. Aan de voorzijde van de woning ligt een terras ten behoeve van het café. Aan de achterzijde van het pand zijn diverse bijgebouwen gelegen. Navolgende foto's geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



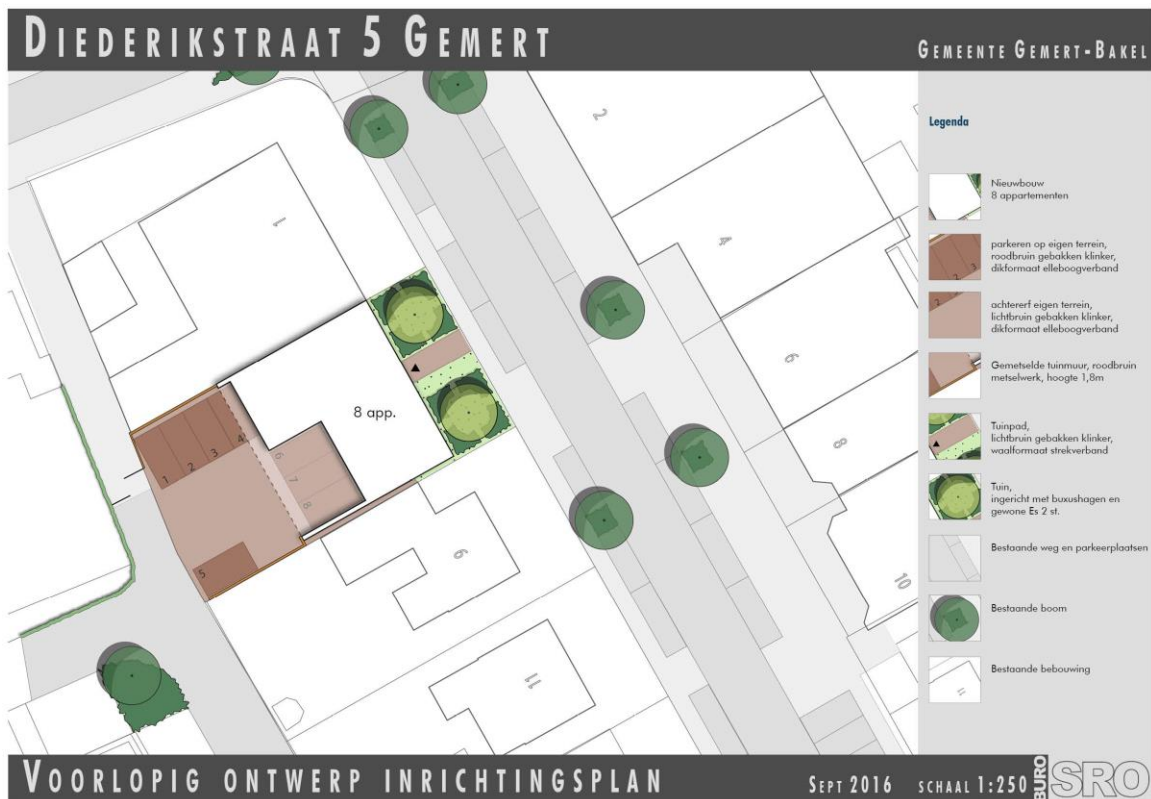
Huidige situatie plangebied (Bron: google street view)



Achterzijde perceel (Bron: google street view)

2.2 Planbeschrijving

Bouwbedrijf Raaijmakers is voornemens om een woongebouw te realiseren, bestaande uit acht zelfstandige wooneenheden. Het woongebouw heeft de volledige breedte van het perceel. Op de begane grond zijn 2 appartementen beoogd, op de eerste verdieping 4 en op de bovenste verdieping nog eens 2 appartementen. Aan de achterzijde komen 8 parkeerplaatsen, die worden ontsloten via een nieuwe uitrit aansluitend op de bestaande woonstraat. Van de 8 parkeerplaatsen zijn er 3 openbaar toegankelijk. Aan de voorzijde komt de entree van het woongebouw. Voor meer informatie over het parkeren wordt verwezen naar paragraaf 4.7.



2.3 Stedenbouw en beeldkwaliteit

Bebouwing

Ter plaatse van de Diederikstraat bestaat de bebouwing veelal uit bouwmassa's van 2 bouwlagen met een (al dan niet flauwe) kap. De bebouwing wordt gevormd door afwisselend rijenwoningen, 2-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. De voorgestelde nieuwbouw dient bij bestaande bouwmassa's aansluiting te vinden. Voor de bouwhoogte geldt dan ook een maximum van twee lagen met kap. Voor de breedte van het pand bestaat meer vrijheid daar er in de omgeving ook verschillen in de breedte van het bouwblok voorkomen. De kleurstelling en materialisering dienen aan te sluiten bij hetgeen in het straatbeeld gebruikelijk is. Dit betekent dat gekozen wordt voor metselwerk in combinatie met zwarte of oranje pannen. Het metselwerk kan gestukt of gekeimd worden zoals in de huidige situatie en bij het naburige pand het geval is. Ten aanzien van de kleurstelling wordt aansluiting gezocht bij de kleurstelling die voorkomt in de Diederikstraat. Het beoogde woongebouw krijgt een vergelijkbare massa als in de huidige situatie aanwezig is (2 lagen met kap). Op navolgende afbeelding zijn de gevelaanzichten van het plan te zien.

Verkeer

De Diederikstraat is een woonstraat waar het parkeren veelal plaats vindt op eigen terrein gecombineerd met langs- en dwarsparkeerplaatsen in het openbaar gebied. Ook voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat woningen voor een deel moeten voorzien in parkeren op eigen terrein en voor een deel in het openbaar gebied. De nieuwe plannen voor de Diederikstraat 5 gaan uit van een achtererf waarin parkeren op eigen terrein gesitueerd kan worden. In het definitieve bouwplan dient rekening gehouden te worden met de eisen en wensen die de gemeente stelt ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en openbaar gebied. Daarnaast zal de nodige aandacht besteed moeten worden aan de bruikbaarheid en bereikbaarheid van deze parkeerplaatsen.

De realisatie van een woongebouw met 8 zelfstandige wooneenheden is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is voorliggende herziening opgesteld.

2.5 Planopzet

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan is op hoofdlijnen ingegaan op het beleid op rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarna is in hoofdstuk 4 ingegaan op de diverse planologische aspecten, ter onderbouwing van het plan. In hoofdstuk 5 gaat het over de juridische aspecten van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 gaat over de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 is tenslotte de procedure besproken.

Hoofdstuk 3 Hoofdpijnen van Beleid

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 rijksvaarwegen. 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 het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd.

In de structuurvisie 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 het SVIR is de 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. De ladder bestaat uit drie 'stappen' welke doorlopen moeten worden. Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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 is 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'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

De SVIR richt zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden. Het Barro stelt in die zin geen regels voor het plangebied.

Ladder duurzame verstedelijking

Voor wat de betreft de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geldt dat het plan voorziet in de actuele

behoefte (zie hiervoor de paragraaf 3.3.2 van dit bestemmingsplan). De kleinschalige herontwikkeling voorziet in de woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied (zie paragraaf 3.2.2). Onderhavig plan is niet strijdig met het beleid op nationaal niveau.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. 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.

Planspecifiek

Gemert valt op de navolgende structuurkaart onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden. Inbreiding gaat voor uitbreiding en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde.



uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 (plangebied in rode cirkel)

Met het initiatief is sprake van een herontwikkeling/inbreiding van een bestaande locatie in de kern van Gemert. De ontwerpogave hangt samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en met de fase van verstedelijking van de kern. Het initiatief past qua maat en schaal bij de kern. Onderhavig plan is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. In de Verordening ruimte (Vr) 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening vervangt de Vr 2012 en de sindsdien vastgestelde wijzigingsverordeningen.

In de Vr zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Planspecifiek

Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande bebouwde locatie binnen bestaand stedelijk gebied (zie navolgende afbeelding). Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. De afwegingen ten aanzien van dit plan zijn weergegeven in paragraaf 3.1. De ontwikkeling past binnen de doelstellingen van Verordening Ruimte.



Uitsnede kaart 'Stedelijke Ontwikkeling' - Verordening Ruimte 2014 (oranje geeft bestaand stedelijk gebied aan, geel is zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Regionaal Woningbouwprogramma

Het regionaal woningbouwprogramma is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2009. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied en daarmee Gemert-Bakel:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo nul.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2013-2023 neer op de toevoeging van 994 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.

In het plangebied zijn 8 zelfstandige wooneenheden gepland, ter vervanging van één bestaande woning. Het bouwplan sluit aan bij de doelgroep starters/alleenstaanden van het gemeentelijk woningbouwbeleid. Het aantal woningen past ruimschoots binnen de toegekende aantallen woningen in de periode 2013-2023. Het voorgenomen bouwplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.

3.3.2 Woonvisie Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in ongeveer 12.224 woningen wonen, verspreid over 7 woonkernen. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er nog geen goede lokale woningmarkt is en dat er momenteel veel knelpunten zijn. Te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. Het is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien. Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

Planspecifiek

Op basis van deze kaders is in de Woonvisie een actieprogramma opgenomen dat moet zorgen voor de gewenste sturing op de woningmarkt. Onderhavig plan voldoet aan de uitgangspunten van de Woonvisie. Het voorliggend initiatief richt zich op realisatie van 8 zelfstandige wooneenheden geschikt voor starters of alleenstaanden. Onder starters wordt in de woonvisie een nieuw gevormd huishouden verstaan, dat geen woning leeg achterlaat. Het betreft hier onder andere gescheiden personen (alleenstaanden).

De woonvisie geeft aan dat aandacht moet blijven voor deze doelgroep om geschikte woonruimte te creëren. Met de realisatie van 8 zelfstandige wooneenheden wordt hier op ingespeeld. Onderhavig plan is daarmee in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel.

3.3.3 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de structuurvisie+. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Met betrekking tot wonen zet de structuurvisie in op de volgende punten;

- 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.
- 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.

Planspecifiek

Onderhavig plan sluit aan op de kernpunten van de structuurvisie (zie bovenstaand). Door de ontwikkeling van 8 kleine zelfstandige wooneenheden wordt ruimte geboden om alleenstaanden te huisvesten. Voor deze doelgroep is het momenteel lastig om geschikte huisvesting te vinden in de kern Gemert.

Verder is de planlocatie in de Structuurvisie+ reeds aangemerkt als stedelijk gebied en getoetst aan het regionaal woningbouwprogramma. De herontwikkeling van een vrijkomend perceel ten behoeve van de voorgenomen kleinschalige woningbouw is passend binnen het woningbouwprogramma (zie paragraaf 3.3.1). Vanuit de structuurvisie zijn geen belemmeringen voor het initiatief.



Uitsnede verbeelding Structuurvisie+. In de groene cirkel bevindt zich het plangebied, gelegen in stedelijk gebied.

Hoofdstuk 4 Planologische aspecten

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

In onderhavige situatie is sprake van een perceel dat reeds in gebruik is als woonperceel. Het perceel is eerder geschikt bevonden voor de huidige woonfunctie. Omdat de functie van het perceel niet zal wijzigen worden er geen belemmeringen voorzien. In een later stadium zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een recent bodemonderzoek gevoegd worden. Vanuit het aspect 'bodem' zijn geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan.

4.2 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 (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. een verzorgingstehuis;
 2. een psychiatrische inrichting;
 3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Voor voorliggend plan is het aspect wegverkeerslawaai van belang. In het plangebied blijft de geluidgevoelige functie wonen aanwezig. De Diederikstraat is een buurtontsluitingsweg met een 30-km/u regime. De Diederikstraat is geen hoofdontsluitingsweg van Gemert. Voor een dergelijke weg is geen geluidszone van toepassing. De te verwachten geluidsbelasting van het verkeer zal dan ook de voorkeursgrenswaarde niet overschrijden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan daarmee gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van de Wet Geluidhinder is geen nader akoestisch onderzoek nodig. Vanuit het aspect 'geluid' zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2). De Wet introduceert het 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 'betekend' 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

Voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van 8 kleine wooneenheden ter vervanging van één bestaande woning. De omvang van deze bouwopgave (*en de daaruit volgende verkeerstoename van circa 39 per weekdagemaal, zie paragraaf 4.7*) ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

4.4 Archeologie & Cultuurhistorie

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

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit 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.

Archeologie

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet 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. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veilig gesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Volgens de gemeentelijke erfgoedkaart is in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle of monumentale bebouwing of beplanting aanwezig. Wel is de Diederikstraat aangewezen als historisch-geografisch waardevolle infrastructuur (waarde middelhoog). Aan de weg zelf wordt met het uitvoeren van het initiatief geen veranderingen aangebracht. Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan (Woongebied Gemert 2011) is het plangebied bestemd met de dubbelbestemming waarde archeologie 5, een middelhoge archeologische verwachting. Bij een middelhoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2500m² en dieper dan 40cm onder maaiveld.

Op de geactualiseerde beleidskaart (zie navolgende uitsnede), vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2016, is het oosten van het plangebied aangeduid met de waarde archeologie 4, een hoge archeologische verwachting. Hierbij geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 500m² en dieper dan 40cm onder maaiveld.



Uitsnede archeologische beleidskaart (roze categorie 4, oranje categorie 5). Het gehele perceel heeft een oppervlakte van circa 492 m². De sloop betreft het bestaande gebouw van ongeveer 210m², de nieuwbouw heeft een oppervlakte van circa 239m². Omdat de gestelde archeologische ondergrenzen niet overschreden worden, is het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek dus niet noodzakelijk. Het planvoornemen kan zonder archeologisch onderzoek doorgang vinden. De archeologische dubbelbestemmingen blijven evenwel behouden. Mochten er echter tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit conform de Monumentenwet gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel.

Vanuit het aspect 'archeologie' zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

4.5 Water

Het aspect water is van groot belang binnen 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 21ste eeuw heeft in augustus 2000 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 (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren 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 het 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. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. 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 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Gemeentelijk Watertakenplan

Gemert-Bakel streeft een integrale aanpak van waterbeheer na; water en riolering kunnen niet meer los worden gezien van elkaar. De planvormen 'Gemeentelijk Waterplan' en 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan' zijn daarom in één document verwerkt onder de titel Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP). In dit GWTP staat het beleid voor de periode 2013 tot en met 2016. Het beschrijft de gemeentelijke taken op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater.

Belangrijk punt uit het watertakenplan voor dit plan is dat bij nieuwbouwwijken of de herinrichting van een woonwijk de verplichting tot verwerking van regenwater op particulier terrein afhankelijk wordt gesteld van het waterhuishoudings- en rioleringsplan voor die wijk. In het openbaar gebied wordt meestal een systeem aangelegd dat uitgaat van verwerking van regenwater op openbaar terrein. Uitgangspunt voor het plan is hydrologisch neutraal ontwikkelen.

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 met elkaar in gesprek brengt in

een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Het plan heeft invloed op de waterhuishouding ter plaatse. Het bestaande pand verdwijnt en er komt nieuw verhard oppervlak. In de komende alinea's zal kort worden ingegaan op de waterbergingsopgave en de beschikbare waterbergingscapaciteit. De memo met het waterplan is te raadplegen in bijlage 1.

Beleid

Waterschap Aa&Maas verleent vrijstelling op het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktelichaam voor zover de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is (artikel 3.6 Keur). Om aan het gemeentelijk beleid te kunnen voldoen moet er worden aangetoond hoe wordt voorzien in voldoende waterberging voor het plangebied.

Vuilwater (DWA)

Alle appartementen worden middels een gecombineerde huisaansluiting aangesloten op de bestaande vuilwater hoofdriolering in de Diederikstraat.

Waterbergingsopgave

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een verhard oppervlak van 363 m². Dit bestaat uit 217 m² bebouwing en 146 m² terreinverharding. In de toekomstige situatie bedraagt het verhard oppervlak 412 m². Dit is opgebouwd uit 240 m² bebouwing en 172 m² terreinverharding. De toename van het verhard oppervlak bedraagt hiermee 49 m². Op basis van de toename van het verhard oppervlak van 49 m² volgt de volgende wateropgave:

- $T = 10 + 10\% = 2 \text{ m}^3$
- $T = 100 + 10\% = 3 \text{ m}^3$

Op dit moment is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) nog niet bekend. Aangezien het een bebouwd gebied betreft wordt uitgegaan van een GHG van minimaal 1,0 m minus maaiveld.

Om de wateropgave in te vullen zal infiltratie van regenwater op eigen terrein plaats moeten vinden bijvoorbeeld door een retentievoorziening met overstort op de infiltratieriolering van de gemeente. De uitwerking van het complete rioolsysteem zal in de civieltechnische voorbereidingsfase plaatsvinden. Bij deze uitwerking zal voor een constructie voor de verwerking van hemelwaterafvoer gekozen worden die voldoet aan de bovengenoemde wateropgave en aan de eisen die door de gemeente gesteld zijn.

Conclusie

Het plan is gezien bovenstaande uitvoerbaar. Geconcludeerd is dat het perceel ruim genoeg is om voorzieningen hiervoor aan te brengen. Het aspect water staat de herziening van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is Natuurnetwerk Nederland (NNN: voormalige EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. Het NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet 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. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van EZ (artikel 75, lid 3). 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.

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 menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Onderstaand een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'.



Gebiedsbescherming (synbiosys.alterra.nl)

Onderhavig plan bevindt zich niet in de nabijheid van een beschermd gebied. In de omgeving zijn weliswaar fragmenten van de NNN gesitueerd, maar deze liggen op ruime afstand. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling (realisatie van 8 kleine wooneenheden) en de ruime afstand tot het NNN (circa 1 km) kan worden gesteld dat er geen aantasting van de aanwezige natuurwaarden plaatsvindt.

Soortenbescherming

Om de aanwezigheid van beschermde planten of dieren op de locatie vast te stellen is flora & fauna onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Navolgend de belangrijkste resultaten van het onderzoek.

Het plangebied wordt mogelijk gebruikt door algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren die zijn opgenomen in FFtabel 1 (zie bijlage 2). Voor deze soorten geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Het is zodoende niet nodig mitigerende maatregelen te nemen voor deze soorten.

Het plangebied vormt voor algemene vogelsoorten geschikt foerageer- en broedgebied. In de omgeving blijft voldoende broed- en foerageergebied aanwezig. Zodoende zullen geen negatieve effecten ontstaan op het broed- en foerageergebied van algemene vogelsoorten. Door het verwijderen van struiken en overkappingen uit te voeren buiten het broedseizoen kunnen negatieve effecten op broedende vogels worden voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli.

Tijdens het veldbezoek zijn geen huismussen waargenomen in het plangebied en in de directe omgeving daarvan. Het is hierdoor uit te sluiten dat huismussen de panden in het plangebied gebruiken als nestgelegenheid.

Het voormalige cafépand biedt mogelijkheden voor nestplekken van gierwaluw. Nesten van gierwaluwen zijn jaarrond beschermd. Indien nesten van gierwaluw in het pand aanwezig zijn, zal sloop leiden tot vernietiging hiervan en daarmee tot overtreding van de Flora- en faunawet. Nader onderzoek dient uit te wijzen of er daadwerkelijk nesten van gierwaluw aanwezig zijn. Op basis van de resultaten van het nader onderzoek kan worden bepaald of er negatieve effecten optreden en welke vervolgstappen nodig zijn.

Het plangebied en de daaraan grenzende omgeving zijn geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Aangezien in de omgeving geschikt foerageergebied aanwezig blijft, is het uit te sluiten dat negatieve effecten zullen ontstaan op het foerageergebied van vleermuizen. Het voormalige cafépand en de schuur bieden mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Verblijfplaatsen van deze dieren zijn jaarrond beschermd. Indien verblijfplaatsen van vleermuizen in het pand en/of de schuur aanwezig zijn, zal sloop leiden tot vernietiging hiervan en daarmee tot overtreding van de Flora- en faunawet. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen of verblijfplaatsen van vleermuizen daadwerkelijk aanwezig zijn in het plangebied. Op basis van de resultaten van het nader onderzoek kan worden bepaald of negatieve effecten optreden en welke vervolgstappen nodig zijn.

Conclusie

Naar aanleiding van de resultaten van het flora & fauna onderzoek wordt nader onderzoek naar de gierzwaluw en vleermuizen geadviseerd. Deze onderzoeken worden in de geadviseerde perioden uitgevoerd. Het aspect ecologie staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 Verkeer & Parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Planspecifiek

Verkeer

Voorliggend plan voorziet in een toevoeging van 8 woningen. Om de verkeerstoename te bepalen is paragraaf 2.1 'verkeersgeneratie woongebieden' van CROW publicatie 317 geraadpleegd. Het te verwachten aantal extra motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal op basis van dit plan is 39. Deze relatief bescheiden verkeerstoename kan verwerkt worden op de Diederikstraat.

Parkeren

Om te onderzoeken hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn in het plangebied, is de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel (2013) geraadpleegd. Om meer eenheid te krijgen in voorschriften bij bestemmingsplannen en eenduidige toetsing bij woningen is in Gemert-Bakel gekozen voor één norm voor woningen (uitzondering vormen senioren- en starterswoningen met een bruto vloeroppervlakte kleiner dan 75 m² waarvoor 1,3 parkeerplaatsen per woning nodig zijn). Nieuwe woningen moeten aan de in de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel genoemde parkeereisen voldoen. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen zal hieraan worden getoetst.

In voorliggend plan is sprake van de ontwikkeling van 8 kleinere zelfstandige wooneenheden. Om deze reden kan de parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning worden aangehouden. Voor de ontwikkeling zijn 8 x 1,3 parkeerplaatsen = 10,4 parkeerplaatsen benodigd. In de ontwerptekening (zie paragraaf 2.2) is te zien dat binnen het plangebied ruimte is voor het realiseren van 8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Van deze 8 parkeerplaatsen zijn er 3 openbaar toegankelijk. De realisatie van de overige 3 openbare parkeerplaatsen worden afgekocht door middel van een storting in het parkeerfonds, waarmee het totaal op 11pp komt. In het definitieve bouwplan dient rekening gehouden te worden met de eisen en wensen die de gemeente stelt ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en openbaar gebied. Ook zal aandacht besteed moeten worden aan de bruikbaarheid en bereikbaarheid van deze parkeerplaatsen. Daarmee zal het plan uitvoerbaar zijn op het gebied van verkeer en parkeren.

(noot: bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het bepaald hoe het bouwplan er exact uit zal zien. Het kan ook zijn dat er dan bijvoorbeeld 7 appartementen gerealiseerd gaan worden. De parkeeraantallen veranderen dan ook. In voorliggend document gaat het er om aan te tonen dat dit project in elk geval kan voldoen aan de normen).

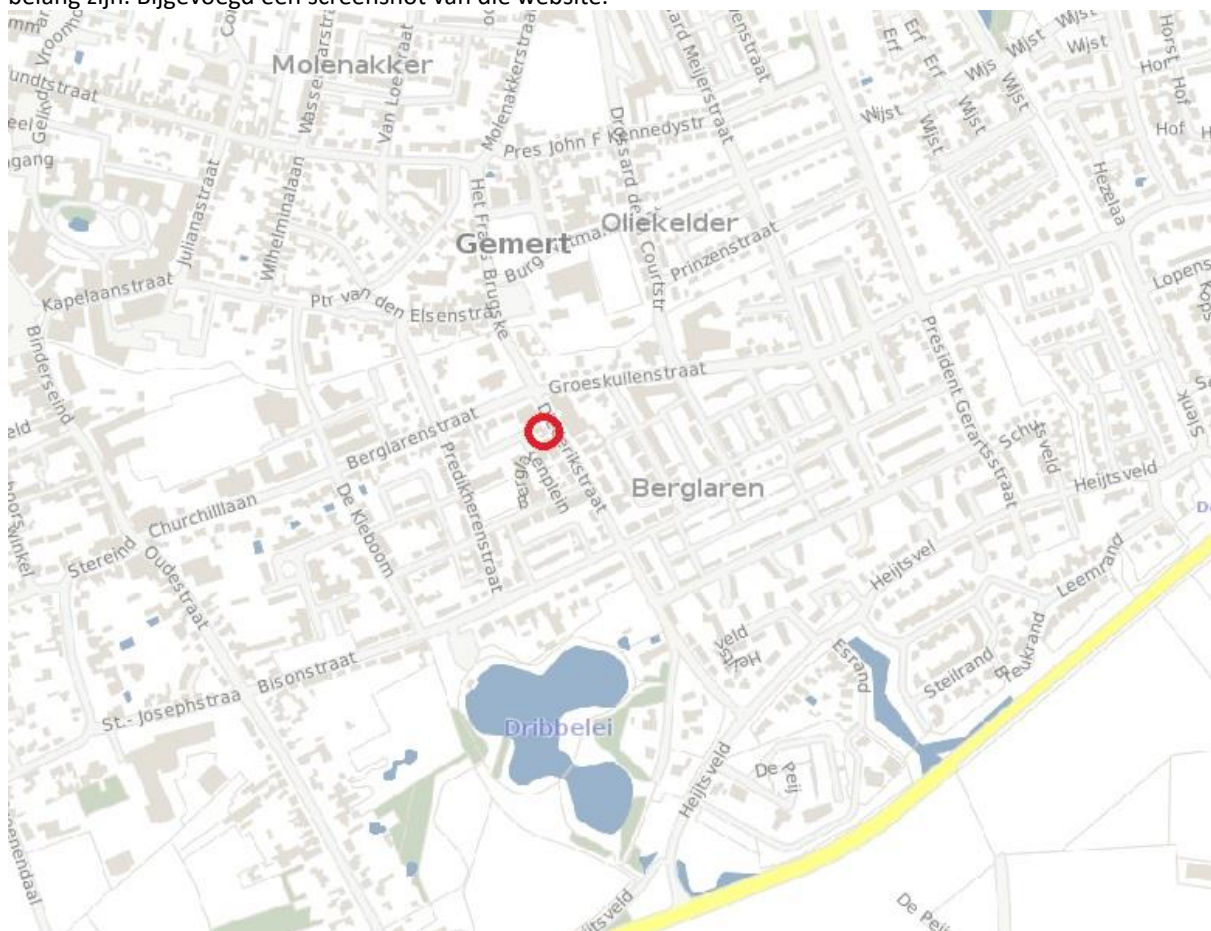
4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

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

Hieruit is op te maken dat er zich in de buurt van het plangebied geen inrichtingen of transportroutes bevinden die de externe veiligheid in gevaar kunnen brengen. Het initiatief is daarmee op het gebied van externe veiligheid uitvoerbaar.

4.9 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 afstandsdieren'). 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 afstandsdieren. Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

<i>Geurgevoelig object gelegen in:</i>	<i>Max. toegestane geurbelasting</i>
- concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 oue/m ³
- concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 oue/m ³
- niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 oue/m ³
- niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 oue/m ³

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 verblijfklimaat. 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

Met onderhavig plan wordt de bouw van 8 wooneenheden mogelijk gemaakt. Omdat dit geurgevoelige objecten betreffen, is het van belang om naar mogelijke geuroverlast te kijken.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting voor het plangebied is maximaal 3 Ou (bron: kaart achtergrondbelasting, 12 juni 2014, omgevingsdienst zuidoost brabant). Dit is ruim lager dan de streefwaarde van 8 Ou (goed) conform het gemeentelijk beleid (Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013). Hiermee kan gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voorgrondbelasting

In de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven waarvan de contour (voorgrondbelasting) over het te ontwikkelen gebied loopt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Vanuit het aspect 'geur' zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

4.10 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid.

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.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucoutour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Voorliggend plangebied is gelegen in een gebied met functiemenging. In de directe omgeving bevindt zich een supermarkt, een café en een centrum voor sociale hulpverlening. Een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten is wenselijk omdat de activiteiten in dergelijke functiemengings- gebieden qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op een bedrijventerrein.

Categorie-indeling functiemenging

De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging zijn ingedeeld in de categorieën A, B of C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

Categorie functiemenging	Omschrijving	Categorie VNG bijlage 1
Categorie A	Weinig milieubelastend, aanpandig mogelijk.	Milieucat. 1
Categorie B	Zodanige milieubelasting dat bouwkundige afscheiding van gevoelige functies dient plaats te vinden.	Milieucat. 1, aspect gevaar Milieucat. 2, aspect stof en geur Milieucat. 3.1, aspect geluid Index verkeer van max. 1G (goederen) en 2P (personen)
Categorie C	De activiteiten zoals onder B, waarbij door verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.	Milieucat. 1, aspect gevaar Milieucat. 2, aspect stof en geur Milieucat. 3.1, aspect geluid

	Randvoorwaarden toelaatbaarheid: kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid; productie en/of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode; de activiteiten hoofdzakelijk inpandig; activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.	Index verkeer van max. 2G (goederen) en 3P (personen)
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------

Het naastgelegen café behoort tot categorie A uit bovenstaand schema. Hierdoor is een woning naast het café aanpandig mogelijk, zoals nu het geval is. De realisatie van een woongebouw met 8 zelfstandige wooneenheden ter vervanging van de bestaande woning is hierdoor ook mogelijk. Hiermee kan gesteld worden dat onderhavig initiatief uitvoerbaar is op het gebied van milieuzonering.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen' waarbij de woonfunctie wordt neergelegd. Voorliggend plan wijkt op sommige punten af van de regels uit de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Diederikstraat 5' zijn de volgende delen aangepast:
 1. Per nieuwe woning dienen ten minste 1,3 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd conform de tekening in paragraaf 2.2.
 2. Er zijn maximaal 8 zelfstandige wooneenheden binnen het bouwvlak toegestaan.
 3. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse aangeduid op de verbeelding (6m-10m).
 4. Het hoofdgebouw mag in de perceelsgrens worden gebouwd.
- Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde- Archeologie 5' waarbij de mogelijk aanwezige archeologische waarden worden beschermd.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Economische Uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan 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 plan. 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 de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 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

Tussen gemeente en ontwikkelaar wordt een samenwerkingsovereenkomst opgemaakt, waarin ook de kosten en de afwikkeling van planschade zijn opgenomen voor het gehele exploitatiegebied. Een apart exploitatieplan is derhalve niet benodigd.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Inspraak en wettelijk vooroverleg

Inspraak

Er is geen formele inspraak gehouden voor onderhavig bestemmingsplan, omdat het stedenbouwkundig plan in de buurt uitgebreid besproken en bekend is.

Vooroverleg

pm

7.3 Ontwerp

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van de inspraak ex artikel 3.1.6 Bro opgenomen.

7.4 Vaststelling

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlage 1 Memo waterplan

Bijlage 2 Flora en fauna onderzoek



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement