

BIJLAGEN BESTEMMINGSPLAN

STEDELIJKE GEBIEDEN

GEMERT-BAKEL

HERZIENING OKTOBER 2010


Behoort bij het besluit van de
Raad der gemeente Gemert - Bakel

Besluitnr. 119

van 15 DEC 2010

Mij bekend
De griffier.



Raad	Agp 15
van	15 DEC 2010
Griffie	

BESTEMMINGSPLAN OLIEMOLEN

GEMEENTE GEMERT-BAKEL

TOELICHTING

vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 15 december 2010
075092103:B.1

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	4
1.2	Grens van het plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplan	5
1.4	Planopzet	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Beleidskader	1
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Nota Ruimte	7
2.1.2	Nationaal Milieubeleidsplan 4	8
2.2	Provinciaal beleid	8
2.2.1	InterimStructuurvisie Provincie Brabant: Brabant in ontwikkeling	8
2.2.2	Paraplunota ruimtelijke ordening en Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant	9
2.3	Regionaal beleid	9
2.4	Gemeentelijk beleid	10
3	Bouwplan	1
3.1	Bouwplan	14
3.2	Verkeer en parkeren	16
3.3	Duurzaamheid	16
4	Milieuplanologische aspecten	1
4.1	Milieuaspecten	17
4.1.1	Geluid	17
4.1.2	Bodem	17
4.1.3	Luchtkwaliteit	19
4.1.4	Externe veiligheid	19
4.1.5	Archeologie	21
4.1.6	Water	21
4.1.7	Ecologie	30
4.2	Kabels en leidingen	31
5	Bestemmingsplan	1
6	Economische uitvoerbaarheid	1
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	1
7.1.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	36
7.1.2	Zienswijzen	36

Bijlagen:

Bijlage 1 – Advies waterschap

Bijlage 2 – Habitatsgeschiktheidsbeoordeling

Separate bijlagen:

Bijlage 3 – Archeologisch bureauonderzoek Molenakkerstraat te Gemert

Bijlage 4 – Gefaseerd saneringsplan

Bijlage 5 – Deelsaneringsverslag

Bijlage 6 – Beschikkingen provincie Noord-Brabant

Bijlage 7 – Planschaderisicoanalyse

Bijlage 8 – Vleermuizenonderzoek

Bijlage 9 – Verkennend en actualiserend nader bodemonderzoek

HOOFDSTU 1 Inleiding

1.1

ALGEMEEN

Stichting Goed Wonen is voornemens op de locatie van het voormalige terrein van Verhagen Ramen B.V. aan de Molenakkerstraat in Gemert nieuwe woningen te ontwikkelen. Het gaat om 71 woningen en een maatschappelijke functie. Het voornemen van Stichting Goed Wonen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert' dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 28 september 2001 en is goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 16 mei 2001. Met betrekking tot het vigerend bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 1.3 van deze toelichting.

1.2

GRENS VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt binnen de Molenakkerstraat, Drossard de la Courtstraat en de President John Kennedystraat in de kern van Gemert. Het voormalig hier gevestigde bedrijfspand van Verhagen Ramen B. V. is inmiddels gesloopt en het terrein ligt nu braak. Op de hoek Molenakkerstraat-President John Kennedystraat staan een voormalig politiebureau (nu tijdelijk verhuurd als kamers) en een stroomhuisje. Deze moeten nog worden gesloopt. De huidige rij met woningen grenzend aan het terrein en de John Kennedystraat blijft bestaan en valt buiten het plangebied.

Het plangebied krijgt de naam 'Oliemolen', refererend aan de molens die in het verleden in Gemert hebben gestaan.

Afbeelding 1.1
Plangrenzen plangebied
Oliemolen



1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

De gronden waarop Stichting Goed Wonen de nieuwe plannen wil realiseren zijn geregeld in het vigerend bestemmingsplan 'Woongebied Gemert'. Daarnaast is van toepassing het paraplubestemmingsplan 'Woninguitbreiding'. Dit bestemmingsplan is op 18 september 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel en welke op 19 december van dat jaar door GS is goedgekeurd. Dit plan vervangt een aantal voorschriften van Woongebied Gemert en geeft met name extra bouw mogelijkheden voor woningen.

1.4 PLANOPZET

Het bestemmingsplan Oliemolen is zodanig van opzet dat het duidelijke kaders biedt in het gebruik van het plan. Deze kaders worden bepaald door de artikelen 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) en 1.2.1. en 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan tenminste dient te voorzien:

- Verbeelding: Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen in het plangebied aangegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels: Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, bouwwerken en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 3.1.6 Bro genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkeling) opgenomen. Daarnaast dienen de uitkomsten van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deel uit te maken van de toelichting.

1.5

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 staat het beleidskader toegelicht, uitgesplitst in het rijksbeleid, het provinciale beleid en het regionale/gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 3 beschrijft het bouwplan. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de milieuplanologische aspecten. De juridische regeling wordt toegelicht in hoofdstuk 5. Ten slotte komen in hoofdstuk 6 en 7 achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid respectievelijk de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

HOOFDSTU

2

Beleidskader

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 NOTA RUIMTE

In de Nota Ruimte (in werking getreden op 27 februari 2006) zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen). De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgt en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd ter handhaving van de basiskwaliteit. Dat wil zeggen een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit.

Ten aanzien van onderhavig voorstel kent de Nota Ruimte geen specifieke uitgangspunten. De algemene uitgangspunten zijn verder vertaald in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat de kaders vormt voor dit bestemmingsplan.

2.1.2

NATIONAAL MILIEUBELEIDSPLAN 4

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP, juni 2001) markeert de afsluiting van het afgelopen decennium en de in die periode verschenen milieubeleidsplannen. Met deze nota wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid, waaronder transitie naar duurzame energiehuishouding.

De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven en beleid op beide vlakken moet elkaar dan ook versterken. Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijk van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

Ten aanzien van onderhavig voorstel kent het NMP geen specifieke uitgangspunten. De algemene uitgangspunten zijn verder vertaald in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat de kaders vormt voor dit bestemmingsplan.

2.2

PROVINCIAAL BELEID

2.2.1

INTERIMSTRUCTUURVISIE PROVINCIE BRABANT: BRABANT IN ONTWIKKELING

Deze Interimstructuurvisie (ISV, in werking getreden in juli 2008) anticipeert op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. De hoofdlijnen van beleid als weergegeven in deze Interimstructuurvisie komen grotendeels overeen met het beleid uit het streekplan 2002. Door het meenemen van actualisering van beleid waarover sinds 2002 besluitvorming heeft plaatsgevonden, wordt het provinciaal ruimtelijk beleid op een praktische en efficiënte wijze 'Wro-proof' gemaakt.

Het hoofdbelang van het provinciale ruimtelijke beleid is zorgvuldiger om te gaan met ruimtegebruik. Het provinciaal ruimtelijk beleid draagt steeds bij aan de balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant (people, profit, planet).

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit vanaf het begin sturend laten zijn voor ruimtelijke planvorming. Ook een duurzame omgang met en beheer van bodem en leefmilieu is van belang. Concreet betekent dit onder andere de bodem (door aanpak van bodemverontreiniging) geschikt maken voor huidig c.q. gewenst gebruik en zorgen voor een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Ook stimuleert de provincie duurzame energiewinning.

Voor het goed functioneren van de (regionale) woningmarkt staat in de ISV onder meer het bevorderen van een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en van woonmilieus die aansluiten op de wens van de woonconsument.

De provincie wil het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang bezien met de mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering van bestaande woon- en werklocaties. Intensivering van het ruimtegebruik, onder meer door op een compactere wijze - in de hoogte en de diepte - te bouwen en meervoudig ruimtegebruik is van belang.

In de ISV is Noord-Brabant opgedeeld in landelijke en stedelijke regio's. Gemert valt in de landelijke regio de Peel. Voor landelijke regio's geldt dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Hierbij is in het bijzonder aandacht vereist voor de behoefte aan geschikte woningen voor jongeren/starters op de woningmarkt en voor ouderen, in het bijzonder voor zover deze behoren tot de lagere inkomensgroepen, evenals voor mensen met een zorgvraag.

Voor landelijke regio de Peel is een provinciaal uitvoeringsplan opgenomen in de ISV.

2.2.2

PARAPLUNOTA RUIMTELIJKE ORDENING EN UITWERKINGSPLAN ZUIDOOST-BRABANT

De Paraplunota is een verdere uitwerking van de algemene kaders voor ruimtelijk beleid gesteld in de Interimstructuurvisie. Deze paraplunota heeft de status van beleidsregel en heeft in het bijzonder betrekking op de afweging van belangen en de vaststelling van feiten. De provincie geeft via de paraplunota duidelijkheid naar Brabantse gemeenten en derden over de manier waarop zij haar bevoegdheden met betrekking tot de ruimtelijke ordening wil hanteren.

Ruimtelijke plannen van gemeenten moeten passen binnen het duurzaam ruimtelijke structuurbeeld en het programma (inclusief de daarover gemaakte afspraken) van de uitwerkingsplannen. Gemert valt binnen het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant. Het plangebied Oliemolen valt binnen het stedelijk gebied in het Uitwerkingsplan dat is aangewezen als beheer- en intensiveringsgebied.

2.3

REGIONAAL BELEID

2.3.1

REGIONAAL WONINGBOUWPROGRAMMA (SRE).

Het regionaal woningbouwprogramma is door de Raad 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. In het Regionaal Woningbouwprogramma is daar aan toegevoegd 'met als uitzondering op dit principe de provinciale pilots, Ruimte-voor-Ruimte kavels, BIO-kavels, woningen in het kader van de extramuralisatie van de zorg en (sub)regionale zorgvoorzieningen, evenals huisvesting van buitenlandse werknemers en statushouders'.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2008) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2010-2020 neer op de toevoeging van 930 woningen aan de woningvoorraad.

Hiervan worden op basis van regionale afspraken 3 woningen afgetrokken voor het project Providentia in Heeze-Leende.

- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te zullen bouwen.

2.4

GEMEENTELIJK BELEID

2.4.1

STRUCTUURVISIE PLUS GEMERT-BAKEL

De Structuurvisie Plus Gemert-Bakel is vastgesteld op 27 mei 2004. Het gemeentebestuur hanteert deze visie om toekomstige veranderingen binnen de gemeente de gewenste kant uit te sturen. Het plan is in overeenstemming met onder andere het Regionaal Ruimtelijk Plan en dient als basis voor op te stellen bestemmingsplannen en zelfstandige projectprocedures.

wonen

Voor wonen is de doelstelling geformuleerd te bouwen voor de eigen bevolking, waarbij ingespeeld wordt op de woonwensen van verschillende doelgroepen (passend huisvesten). Ingezet wordt op nieuwbouw en renovatie. Bij nieuwbouw wil de gemeente prioriteit geven aan inbreiden, herstructureren en intensiveren van bestaand woongebied. Daarbij wordt vooral ingezet op appartementen in de dorpskern (met name in Gemert en Bakel).

De gemeente streeft hierbij naar een verhouding van 60% inbreiding tegenover 40% uitbreiding per jaar. Met de revenuen van de uitgifte van bouwgrond in uitbreidingslokaties wordt financiële ruimte gecreëerd voor het kunnen realiseren van inbreidingsplannen. Gelet op de kwalitatieve woningbehoefte van Gemert-Bakel vertonen inbreidingsplannen immers vrijwel altijd een grondexploitatietekort.

Hoewel de gemeente Gemert-Bakel alleen wil bouwen voor de huidige inwoners ('eigen bevolking'), moet zij wel rekening houden met een beperkte instroom van buitenaf, omdat dit niet tegen te gaan is. Via met name de bestaande woningvoorraad zullen mensen van elders een woning in de gemeente weten te bemachtigen.

Stichting Goed Wonen en de gemeente Gemert-Bakel werken samen aan een aantal projecten die bijdragen aan de beleidsdoelstelling 'Wonen' uit deze structuurvisie. Het bouwplan aan de Molenakkerstraat past als inbreidingslocatie binnen deze Structuurvisie Plus.

2.4.2

WOONVISIE

De gemeente Gemert - Bakel heeft een woonvisie opgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld door de Raad op 29 oktober 2009. De woonvisie 2009 - 2015 is een raamwerk en laat zien waar Gemert-Bakel naar toe wil en welke maatregelen/activiteiten de gemeente daarvoor wil ontplooiën. De woonvisie is een actief instrument om het wonen in de gemeente de komende jaren te bevorderen.

De woonvisie vormt samen met het woningbouwprogramma dat ieder jaar wordt opgesteld, het regionale woningbouwprogramma 2010 – 2020 dat in SRE-verband is opgesteld en de jaarlijkse monitor wonen, een belangrijke basis voor het lokale volkshuisvestingsbeleid.

Woningvoorraad 2009.

De feitelijke woningvoorraad in 2009 heeft een omvang van 10.887 woningen.

Migratie Gemert-Bakel.

- Onder migratiesaldo wordt verstaan dat ten hoogste zoveel woningen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld.
- Dit wordt ook wel 'bouwen voor migratiesaldo nul' genoemd
- Kortom de buitenlandse en binnenlandse migratie vormen het migratiesaldo
- In de afgelopen 10 jaren hebben zich 8.805 personen in Gemert-Bakel gevestigd en zijn er 8.681 vertrokken. Per saldo is de bevolking door migratieprocessen in aantal met 124 gestegen.
- Per saldo is er vooral in de jaren 2003-2006 sprake van negatieve migratie en vanaf 2007 is die omgezet in een stijgend positief saldo. Of deze ontwikkeling zich doorzet, is nog onzeker.
- In de eerste helft van 2009 zijn zowel het aantal vestigingen als vertrekken sterk teruggelopen (respectievelijk 20 % en 27 % van het jaarcijfer 2008); per saldo zijn er in de 1^e helft van 2009 evenveel mensen binnenkomen als vertrokken, zodat het migratiesaldo 0 is.

Continuïteit woningbouwproductie

De afgelopen jaren is er een versnelling en ook continuïteit gekomen van de woningbouwproductie, zowel wat de kwaliteiten als de kwantiteiten betreft.

Ook de komende jaren blijft het nodig om de nodige inspanningen te leveren om in de behoeften te voorzien en daarmee stagnatie te voorkomen.

Over de voortgang van de woningbouw is in eigen beheer een monitor ontwikkeld; dit om de een actueel beeld te blijven houden van wat er speelt op de woningmarkt en op basis daarvan zonodig te komen tot bijstelling van plannen c.q. beleid.

2.4.3 WONINGBOUWPROGRAMMA

Locatie		Totaal	Bijzonderheden
Gemert	Doonheide Molenbroekse Loop	112	Eengezinswoningen (start bouw huurwoningen in 2011)
	Oliemolen	71	Eengezinswoningen en appartementen
Bakel	Bremmen/Helm.straat	6	Particuliere huur
	Achter Beatrixstraat	10	Eengezinswoningen
	Bakel-Zuid	46	Eengezinswoningen
Elsendorp	Elsendorp	5	Eengezinswoningen
Handel	Van der Aa	19	Eengezinswoningen (5 senioren-woningen huur)
De Mortel	Welpenheuvel	2	Eengezinswoningen
Milheeze	Milheeze-Zuid	10	Eengezinswoningen
De Rips	Korhoenstraat-Paterslaan	4	Eengezinswoningen
Totaal		283	

Noot:

- Uitgangspunt is start bouw dan wel uitgifte kavels.
- Er wordt vanuit gegaan, dat ca. de helft van het programma 2010 (= circa 140 woningen) ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en dat ongeveer de helft doorschuift naar 2011. Welke projecten dit betreft is nu niet aan te geven en is mede afhankelijk van een aantal factoren (procedures etc.). Zo nodig wordt het programma 2010 nog naar beneden bijgesteld indien de behoefte of andere omstandigheden (doorwerking kredietcrisis) dit noodzakelijk maken
- Het betreft alle nieuwbouwprojecten; individuele nieuwbouwaanvragen zijn dus niet meegenomen.
- In Bakel zullen de (senioren)woningen aan de Molenweg worden gesloopt; Goed Wonen ontwikkelt plannen voor vervangende nieuwbouw. De planning is om te bouwen in 2010. Het betreft 16 seniorenwoningen (huur) en 4 eengezinswoningen (koop).

Situatie in Gemert ten aanzien van huurwoningen

De plaatselijke woningcorporatie heeft 2493 huurwoningen in Gemert in haar bezit, waarvan:

- 1687 eengezinswoningen;
- 465 seniorenwoningen;
- 341 woningen voor 1-2 persoonshuishoudens.

Het aantal woningzoekenden in Gemert was per december 2009 1389 ; voor de hele gemeente zijn er 2558 woningzoekenden.

De opgebouwde inschrijftijd op het moment dat iemand een woning accepteert bedraagt gemiddeld 33 maanden.

Met de realisering van het bouwplan Oliemolen komt er doorstroming op de huurmarkt. Dit heeft vrijwel zeker een positieve uitwerking op de wachttijd voor woningzoekenden en komt in de buurt van het door de gemeenteraad geformuleerde uitgangspunt, te weten een maximale inschrijftijd van een jaar voor actief woningzoekenden die dringend behoefte hebben aan woonruimte

HOOFDSTU 3 Bouwplan

3.1

BOUWPLAN

Het plan Oliemolen omvat een gedifferentieerd programma met een mix van eengezinswoningen en appartementen in huur en koop. In het plan zijn ook 13 appartementen voor autistische jongeren in de sociale huur opgenomen. Het betreft hier zelfstandige appartementen zonder zorgfunctie (2^e en 3^e bouwlaag). In dit appartementencomplex is ook ruimte voor een maatschappelijke functie (1^e bouwlaag).

De appartementen zijn kleinschalig en hebben extra grote buitenruimten. Daarmee blijven ze ook op langere termijn passend binnen de wensen.

De eengezinswoningen bevatten zowel 'standaard' woningen met drie slaapkamers als eengezinswoningen voor kleine huishoudens. Deze woningen hebben de mogelijkheid voor een slaapkamer/badkamer op de begane grond. Daarmee komt woningcorporatie Goed Wonen tegemoet aan de vraag van senioren naar een grondgebonden woning.

In het programma zijn, in verband met de financiële haalbaarheid, koopwoningen opgenomen.

Tussen de appartementencomplexen en aaneengeschakelde huizen is ruimte voor groen, wat de nieuwe woningbouwlocatie een ruim en open karakter geeft. Er worden 2 of 3 nieuwe straten in de wijk gerealiseerd die de Drossard de la Courtstraat en de Molenakkerstraat met elkaar verbinden. De bebouwingsstructuur ligt in dezelfde richting als de huizen aan de John F. Kennedystraat. Daarbij sluit het bouwplan mooi aan op de bestaande bebouwingsstructuur. De J-vormige bebouwing aan de westkant zorgt voor een afscherming van de nieuwe locatie van de naastgelegen bestaande bebouwing. Doordat de nieuwe bebouwing met de achterzijde aan de bestaande bebouwing ligt, is mogelijke overlast voor bewoners van beide minimaal.

Afbeelding 3.2

Bouwplan en impressies van de verschillende woningen (bron: Inbo Architectenbureau, 2010).



3.2 VERKEER EN PARKEREN

De wegen binnen het plan worden 30 km/uur wegen. De maatschappelijke functie in het plangebied zal een zekere verkeersaantrekkende werking kennen, maar ten opzichte van de situatie waarin het voormalige bedrijf Verhagen Ramen B.V. hier gevestigd was, is dit verwaarloosbaar.

Het bouwplan gaat uit van 1,7 parkeerplaats per woning, conform de gestelde norm van de gemeente Gemert-Bakel. Bij 71 woningen betekent dit 121 parkeerplaatsen binnen het plangebied. Daarbij wordt het appartementencomplex voor mensen met autisme geteld als 1 woning. Wel komen er 3 parkeerplaatsen bij vanwege de maatschappelijke functie. Het totaal aantal parkeerplaatsen binnen het gebied komt daarmee op 124.

De parkeerplaatsen worden als kleine aaneengeschakelde parkeerhavens aangelegd. Tussen de appartementencomplexen en aaneengeschakelde huizen is veel ruimte voor groen.

3.3 DUURZAAMHEID

De provincie, de gemeente en Stichting Goed Wonen hebben Duurzaamheid hoog in het vaandel staan. De gemeente en Goed Wonen bekijken samen hoe, in het huidige stadium van het plan, duurzaamheid zo goed mogelijk kan worden ingebouwd. Het gaat hierbij om een inspanningsverplichting. Een van de duurzaamheidsmaatregelen is dat bij de isolatie van de woningen een Rc-waarde wordt gehanteerd die hoger is dan het minimum van 2,5m² K/W.

HOOFDSTU

4 Milieuplanologische aspecten

4.1 MILIEUASPECTEN

4.1.1 GELUID

Voor de bestemmingsplanprocedure is het noodzakelijk de geluidbelasting van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) te toetsen aan de grens- en voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder; althans voor zover die bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg liggen.

De wegen in en rondom het plangebied zijn 30 km/uur wegen en derhalve niet gezoneerd. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen is daarom niet vereist. Wel is het plan deels gelegen binnen de zone van de St. Annastraat die een rijsnelheid van 50 km/uur kent; het plan wordt echter ten opzichte van deze weg grotendeels afgeschermd waardoor de geluidbelasting niet relevant is.

De maatschappelijke functie in het plangebied zal een zekere verkeersaantrekkende werking kennen. Echter het voormalige bedrijf Verhagen Ramen B.V. op die locatie kende een grotere verkeersaantrekkende werking met een belangrijk aandeel vrachtverkeer. Ten opzichte van de voormalige situatie is de verkeersaantrekkende werking van de maatschappelijke functie onderschikt. Er is dus sprake van een verbetering ten opzichte van de voormalige situatie, nader onderzoek is daarom niet vereist.

4.1.2 BODEM

Op de locatie Oliemolen zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Ten behoeve van de herontwikkeling is recent een actualiserend en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, ARCADIS, met kenmerk 075087581:0.1, d.d. 28 september 2010. Tevens heeft eerder (december 2008) een bodemsanering van een mobiele verontreiniging (minerale olie) plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoeken en sanering worden hieronder nader omschreven.

Verkennend bodemonderzoek

Gezien de plangrens groter is dan het voormalige Verhagen terrein, is ter plaatse van de nog niet onderzochte terreindelen ten noordoosten en zuidwesten een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn in de boven- en ondergrond lokaal zeer licht

verhoogde gehalten waargenomen. In de het grondwater worden matig tot sterk verhoogde verhoogde concentraties gemeten.

De licht verhoogde gehalten in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling. De matig tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater zijn te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondwaarden. Deze achtergrondwaarden wisselen in concentratie en tijd, zodat nader onderzoek of sanering niet noodzakelijk is en vormen geen risico voor het beoogde gebruik.

Actualiserend en nader bodemonderzoek

Ter plaatse van het voormalige Verhagen terrein is een immobiele bodemverontreiniging (zware metalen) aanwezig. Ten behoeve van het vaststellen van de actuele verontreinigingsomvang is medio 2010 een actualiserend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Aanvullend verkennend of oriënterend onderzoek naar de algehele bodemkwaliteit ter plaatse van het gehele Verhagen terrein wordt niet noodzakelijk geacht. Dit omdat op basis van voorgaande onderzoeksresultaten valt reeds te concluderen, dat in de grond lokaal licht verhoogde gehalten aan chroom, nikkel, PAK en minerale olie worden aangetroffen. Daarnaast worden in het grondwater licht tot sterk verhoogde concentraties met zink waargenomen. Deze verhoogde concentraties aan zink in het grondwater zijn te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondwaarden. De verhoogde gehalten/concentraties in de bodem (grond en grondwater) vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

Immobiele verontreiniging

Centraal op het terrein is in de (boven)grond een aaneengesloten sterke verontreiniging met de zware metalen koper, lood en zink vastgesteld. De sterke grondverontreiniging is tot een wisselende diepte van 0,5 a 1,1 m-mv. waargenomen. Direct onder en naast de sterke grondverontreiniging worden lokaal licht tot matig verhoogde gehalten waargenomen.

De immobiele verontreinigingsomvang is globaal vastgesteld op 1.500 m³ sterk en 900 m³ licht tot matig met zware metalen verontreinigde grond. Op basis van de aard en omvang is de verontreiniging als een ernstig, maar niet spoedeisend geval van bodemverontreiniging beoordeeld.

Gefaseerd saneringsplan

In kader van de planontwikkeling op het voormalige Verhagen Ramen is eerder een gefaseerd saneringsplan, ARCADIS, kenmerk 073917516:0.1, d.d. 24 juli 2008 opgesteld. Binnen het gefaseerde saneringsplan zijn de algemene saneringscriteria vastgelegd.

De sanering van de immobiele verontreiniging is mede afhankelijk van de definitieve herontwikkelingsplannen. Daarom zijn in het gefaseerde saneringsplan de algemene saneringscriteria en de terugsaneerwaarden voor de volgende functies vastgelegd:

- Wonen en intensief gebruikt (openbaar) groen;
- Extensief gebruikt (openbaar) groen;
- Bebouwing en verharding.

Deze terugsaneerwaarden worden nadien gebruikt voor het op te stellen plan van aanpak voor de sanering van de immobiele verontreiniging, zodat het gebied door middel van een functiegerichte sanering voor het toekomstige gebruik geschikt wordt gemaakt.

Op het gefaseerde saneringsplan is door de provincie Noord-Brabant op 1 oktober 2008 een beschikking afgegeven (kenmerk 1448474).

Sanering mobiele verontreiniging

In december 2008 is aansluitend aan de sloop van het Verhagen terrein een mobiele bodemverontreiniging (minerale olie) gesaneerd. Op basis van de resultaten valt te concluderen dat de verontreiniging in grond en grondwater volledig verwijderd is. De resultaten zijn samengevat in het deelsaneringsverslag, ARCADIS, kenmerk 074092661:0.1, d.d. 17 maart 2009. Op het deelsaneringsverslag is op 8 april 2009 door de provincie Noord-Brabant een beschikking met kenmerk 1523655 afgegeven. Er is geen sprake meer van gebruiksbeperkingen en de deellocatie geschikt voor multifunctioneel gebruik

Toekomstige situatie:

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en historisch gebruik kan worden geconcludeerd dat op het overige terreindeel (exclusief de immobiele verontreiniging) en de voormalige deellocatie van de mobiele verontreiniging milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn voor het beoogde toekomstige gebruik van de locatie bestaan.

Voor de immobiele verontreiniging dient op basis van het stedenbouwkundige plan d.d. 23 november 2009, ref BOE6182-020-Gemert, Scenario 1 en de doelstelling en uitgangspunten van het gefaseerde saneringsplan een plan van aanpak te worden opgesteld. Dit zal nadien ter instemming aan de Provincie worden voorgelegd.

Na instemming van de provincie Noord-Brabant kan de bodemsanering worden uitgevoerd, om gelijktijdig met het bouw- en woonrijp maken het terrein voor de toekomstige gebruik geschikt te maken. Nadien zullen er milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn om aan de bodemkwaliteitseis van de toekomstige situatie te voldoen. Ter plaatse van de verontreiniging zal lokaal na de bodemsanering in de ondergrond dieper dan 1,0 m-toekomstig maaiveld verontreiniging achterblijven. Het achterblijven van de verontreiniging kent geen risico en wordt conform de landelijk geldende eisen voor een functiegerichte sanering uitgevoerd.

Het actualiserend nader bodemonderzoek, gefaseerde saneringsplan, deelsaneringsverslag en beschikkingen zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.1.3

LUCHTKWALITEIT

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit". De Wet luchtkwaliteit voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Op 10 juli heeft de Ministerraad het NSL vastgesteld. Vanaf 1 augustus 2009 is het in werking getreden.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

Uitvoeringsregels

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft ondermeer:

- Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekenende mate” (Besluit nibm) (Stb. 2007, 440).
- Ministeriële regeling: “Niet in betekenende mate” (Regeling nibm) (Stcrt. 2007, 218).
- Ministeriële regeling “Beoordeling luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 220).

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip “niet in betekenende mate”. Indien voldaan wordt aan deze regels dan kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Ook als op een andere manier, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project nibm bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Sinds het inwerking treden van het NSL is het begrip “niet in betekenende mate” gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ (Besluit nibm, artikel 2).

In de Regeling nibm is in artikel 4 invulling gegeven aan artikel 4 van het Besluit nibm en een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die nibm bijdragen aan de luchtverontreiniging. In deze gevallen kan een plan dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor woningbouwlocaties geldt dat deze nibm (< 3 %) bijdragen indien (voorschrift 3A.2): “een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.” Plan Oliemolen betreft kleinschalige woningbouw. Het plan draagt dus nibm bij aan de luchtkwaliteit.

De geplande nieuwbouwwoningen zijn niet als gevoelige bestemmingen aan te merken. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom géén belemmering. Een belangrijk gegeven daarbij is dat zolang normen niet overschreden worden of plannen nibm (niet in betekenende mate) bijdragen, bestuursorganen hun bevoegdheden mogen blijven uitoefenen (artikel 5.16). Dat wil zeggen dat in die gevallen planontwikkelingen doorgang mogen vinden.

4.1.4

EXTERNE VEILIGHEID

Op de provinciale risicokaart Noord-Brabant is te zien dat de provinciale wegen, waarover gevaarlijke stoffen vervoerd kunnen worden, op circa 700 meter van het plangebied liggen. De hogedruk aardgasleidingen liggen op ongeveer 800 meter van het plangebied. Binnen één kilometer van het plangebied liggen geen andere risicobronnen.

Op basis van de beschikbare informatie kan geconcludeerd worden dat nabijgelegen risicobronnen op voldoende grote afstand van het plangebied liggen. De risico's hiervan zijn verwaarloosbaar ter hoogte van het plangebied. Nader onderzoek ten behoeve van externe veiligheid is daarom niet noodzakelijk.

4.1.5

ARCHEOLOGIE

Bij de planontwikkeling vinden grondwerkzaamheden plaats waarbij mogelijk aanwezige archeologische waarden kunnen worden verstoord. Er is een archeologische bureaustudie uitgevoerd met als doel inzicht te verschaffen in de archeologische waarden die zich in het plangebied bevinden. Aan de hand van dit bureauonderzoek is een uitspraak gedaan over de noodzaak van archeologisch vervolgonderzoek. Het complete onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Hoewel het dorp Gemert een lange bewoningsgeschiedenis kent, is het plangebied pas vanaf de late negentiende eeuw bebouwd geraakt. De topografische kaart van 1984 laat voor het eerst bebouwing zien op de zuidwestpunt van het plangebied, op de hoek van de Molenakkerstraat en de President John F. Kennedystraat. Het gebied ingesloten door twee takken van de Drossard de la Courtstraat is het enige deel van het huidige plangebied dat op deze kaart nog steeds niet bebouwd is. In het stedenbouwkundig plan zijn hier echter alleen parkeerplaatsen en gras gepland, zodat diepe bodemingrepen uitblijven. Rond het plangebied zijn nauwelijks vondsten bekend, en enkele eerder in het onderzoeksgebied uitgevoerde onderzoeken gaven geen zicht op een grote kans op archeologische resten.

De bouw- en verbouwwerkzaamheden in het plangebied in de afgelopen decennia hebben de bodem sterk verstoord. Eventueel aanwezige archeologische resten zullen hierdoor ook sterk verstoord zijn.

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten en de grootschalige bodemverstoringen die hebben plaatsgevonden in het plangebied, wordt verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Bovenstaand advies sluit niet uit dat er bij graafwerkzaamheden (niet voorspelbare) toevalsvondsten kunnen worden aangetroffen, zoals bedoeld in paragraaf 7, artikel 53 van de Monumentenwet. In dat geval moet hiervan melding worden gedaan bij het Bevoegd Gezag.

4.1.6

WATER

Beleid en Proces

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat voor het vaststellen van ruimtelijke plannen de watertoetsprocedure moet worden doorlopen. De Watertoets is een procesinstrument waarmee dient te worden bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor wordt invulling gegeven aan de waterdoelstellingen in het plangebied. De gemeente legt de waterparagraaf voor aan het watertoetsloket van Waterschap Aa en Maas. De initiatiefnemer verzorgt de conceptwaterparagraaf en een voorstel voor de inrichting van het gebied ter bespreking met de gemeente. De gemeente voert overleg met het waterschap.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Het Nationaal Bestuursakkoord Water is een overeenkomst tussen rijk, provincies, gemeentes en waterschappen, met als hoofddoel het op orde brengen van de waterhuishouding. In het bestuursakkoord is onder andere afgesproken dat het watersysteem voor nieuwe ontwikkelingen wordt ontworpen op een standaard neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van $T = 100$. Daarnaast wordt voor omgaan met overtollig hemelwater de volgende voorkeursvolgorde aangehouden: vasthouden-bergen-afvoeren.

Provinciaal Waterplan

Op 20 november 2009 hebben Provinciale Staten van Noord Brabant het Provinciaal Waterplan (PWP) 2010-2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het PWP is een structuurvisie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdthema's in het PWP zijn:

- realiseren van een duurzame watervoorziening
- verbetering van waterhuishoudkundige voorwaarden
- verbeteren van de waterkwaliteit
- inrichten van waterlopen in het buitengebied
- omgaan met water in bebouwd gebied

Beleid Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas hanteert de volgende uitgangspunten ten opzichte van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen:

- Wateroverlastvrij bestemmen
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
- Voorkomen van vervuiling
- Gescheiden houden van schoon en vuil water
- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
- Meervoudig ruimtegebruik
- Water als kans
- Rekening houden met overige waterschapsbelangen

Hydrologisch neutraal bouwen wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd.

Beleid gemeente Gemert-Bakel

Volgens beleid van de gemeente dient hemelwaterafvoer van verhard oppervlak te zijn aangesloten op oppervlaktewater of op een opvang- c.q. infiltratievoorziening van voldoende capaciteit¹. Deze afvoer van hemelwater dient zodanig te worden geloosd dat er geen verontreiniging van het hemelwater kan optreden. Dit dient echter alleen toegepast te worden mits er voldoende infiltratiemogelijkheid is en in een eerder stadium geen infiltratievoorzieningen zijn aangebracht. In een dergelijk geval, en als de bodem van onvoldoende kwaliteit is om te infiltreren, kunnen burgemeester en wethouders een ontheffing verlenen om de nieuwbouw zonder voorziening aan te leggen en te zoeken naar

¹ Artikel 2.5.7, "Eis tot voorzieningen ter infiltratie van hemelwater", uit:

BOUWVERORDENING GEMERTBAKEL 2007, vastgesteld door de raad van de gemeente Gemert-Bakel bij besluit van 29 november 2007, nr. 118

een oplossing buiten het gebied. In dit kader heeft vrijdag 2 juli 2010 overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de gemeente.

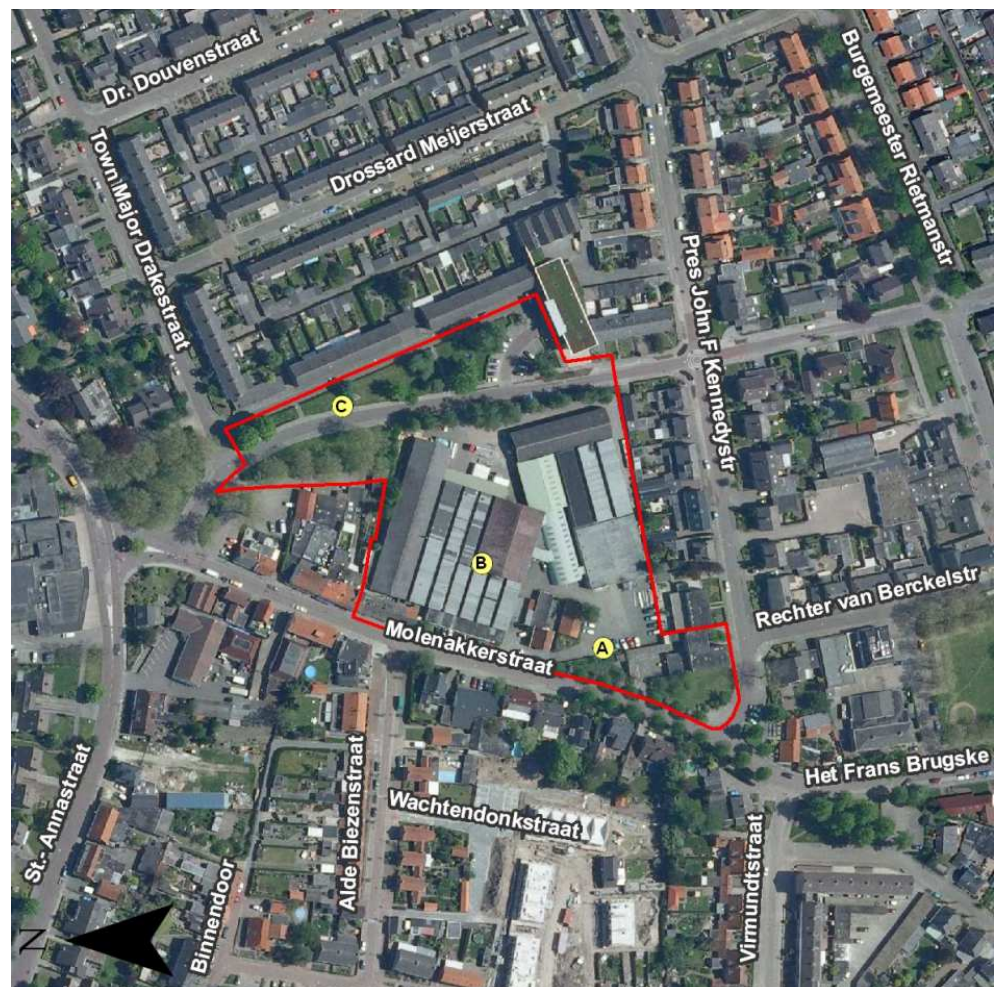
Referentiesituatie

Topografie

Het Verhagenterrein betreft een voormalig bedrijfsterrein dat gesloopt is, waarbij in de huidige situatie alleen nog de voormalige verhardingen en (bedrijfs)vloeren aanwezig zijn. Het gebied ligt in het centrum van Gemert en is gelegen tussen de Drossard de La Courtstraat en de Molenakkerstraat. Het maaiveld in het gebied varieert in de huidige situatie van circa 16,8m + NAP tot 16,2m + NAP (ter plaatse van de Molenakkerstraat).

Afbeelding 4.3

Ligging boorpunten doorlatendheidsprofielen A, B en C in het plangebied.

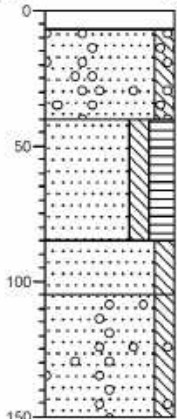


Bodemopbouw

In de huidige situatie is het terrein vrijwel volledig verhard. Op locatie zijn drie doorlatendheidsmetingen uitgevoerd: Ab, B en C. Voor deze locaties is ook het boorprofiel bepaald. De onderstaande boorprofielen geven een geschatte doorlatendheid voor elke bodemlaag (rechts van elk profiel) en de gemeten doorlatendheid (onder het profiel) van de onverzadigde zone van de bodem.

Boring: A

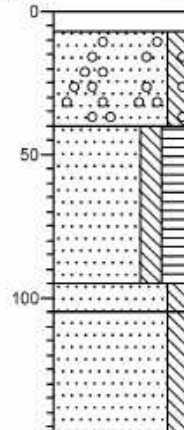
Datum: 16/04/2010



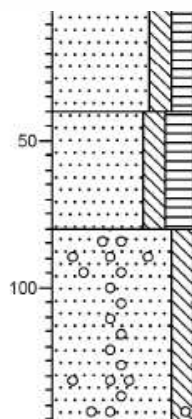
K-waarde doorlatendheidsproef:
4.88 (m/dag)

Boring: B

Datum: 16/04/2010



K-waarde doorlatendheidsproef:
0 (m/dag)



K-waarde doorlatendheidsproef: 4.74
(m/dag)

Boring A en C laten een goede doorlatendheid zien, boring B laat tijdens de doorlatendheidmeting een zeer lage doorlatendheid zien. Deze slechte doorlatendheid wordt veroorzaakt door de uiterst oerhoudende laag (ijzerhoudend) die zich in de bodem op ca. 1 m diep bevindt. Daarnaast geeft de gemeente Gemert-Bakel aan dat ter plaatse van deze locatie mogelijk een breukvlak, de Peelrandbreuk, aanwezig is. Dit breukvlak is in onderstaande tekening met lichtgeel omgeven stippellijn, op basis van ervaringen van de gemeente, weergegeven. De Peelrandbreuk werkt opstuwend op de bovenstroomse grondwaterstand. Bovenstrooms van de breuk treedt plaatselijk kwel op met ijzeroxidatie. Dit is ook de verklaring voor de aanwezigheid van de oerhoudende laag. Deze laag werkt stagnerend op infiltrerend regenwater.

Bodemkwaliteit

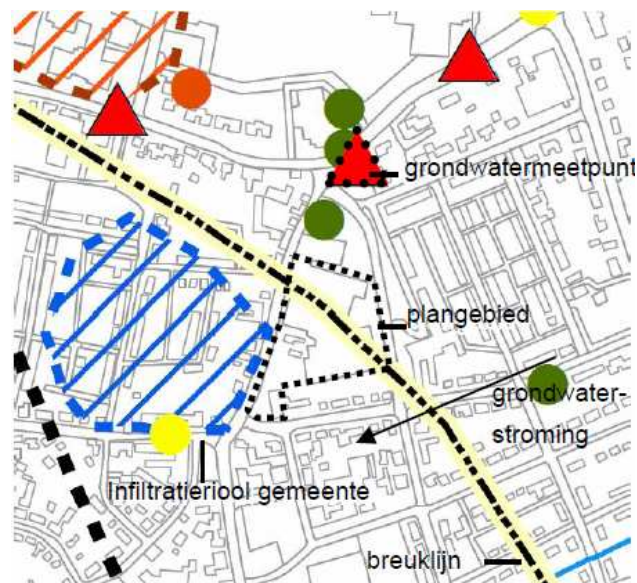
Centraal en oostelijk op het terrein is een sterke verontreiniging met de zware metalen koper, lood en zink geconstateerd. Tevens worden in de grond lokaal licht verhoogde

gehalten aan chroom, nikkel, PAK en minerale olie aangetoond. De verontreiniging is in verband met de destijds aanwezige bebouwing slechts globaal in beeld gebracht. In hoofdzaak is de immobiele verontreiniging aanwezig in de bovengrond en lokaal aangetroffen tot een diepte van maximaal 1,6 m-mv. Naar schattig is ca. 2.100 m³ sterk en ca. 1.000 m³ licht met zware metalen verontreinigde grond aanwezig.

In het grondwater zijn lokaal sterk verhoogde concentraties aan zink gemeten. De sterk verhoogde concentraties zijn vermoedelijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondwaarden en maken derhalve geen onderdeel uit van onderhavig verontreinigingsgeval. Tijdens eventuele bemalingen gedurende de bouwfase dient men wel rekening te houden met sterk verhoogde concentraties aan zink in het vrijkomende bronneringswater.

Op het terrein wordt een actualiserend en nader bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij de actuele omvang van de verontreiniging in het gebied wordt vastgesteld. Het oostelijke deel van het terrein is verontreinigd. Daarnaast is een gedeelte van het toekomstig onverhard oppervlak van locatie 4 (zie pagina 6) verontreinigd. De resultaten van het actualiserend- en nader bodemonderzoek worden aan het bevoegd gezag Wet Bodembescherming (Provincie Noord-Brabant) ter instemming voorgelegd.

Ter plaatse van de verontreiniging zal na de bodemsanering in de ondergrond verontreiniging achterblijven. De terugsaneerwaarden voor het gebied zijn gebaseerd op basis van landelijk geldende terugsaneerwaarden. Het is niet bekend of de immobiele verontreiniging door aanleg van infiltrerende voorzieningen (geforceerde situatie) ter plaatse alsnog in omvang toe kan nemen. Om deze reden is het af te raden om hemelwater ter plaatse van de verontreinigingen te infiltreren.



Grondwater

Ten noorden van het terrein bevindt zich een grondwatermeetpunt van de gemeente (zie ook bovenstaande kaart) waar een GHG van < 0,70 m onder maaiveld is gemeten. Dit punt

is ook in het Dinoloket terug te vinden (NITG nummer B511727). Op basis van de grondwaterstanden uit het Dinoloket is hier een maatgevend hoogste grondwaterstand van 60 tot 70 cm onder het maaiveld af te leiden. Doordat het maaiveld in het plangebied circa 0,4 m hoger ligt is de bestaande maatgevende grondwaterstand in het gebied circa 1,1 m-mv. Uit verschillende bodemonderzoeken in het gebied blijkt dat de grondwaterstand in het gebied sterk varieert. Tijdens onderzoeken in 1997 en 2009 varieerde de grondwaterstand van 1,1 m-mv tot circa 3,0 m-mv. De hogere gemeten grondwaterstanden komen overeen met de gemeten GHG in de TNO-peilbuis. De sterke variatie in grondwaterstanden wordt veroorzaakt door de ligging van de Peelrandbreuk.

In de toekomstige situatie wordt het maaiveld deels verlaagd met circa 0,4 meter. De toekomstige ontwatering bedraagt dan circa 0,7 m. Het is van belang om bij de vaststelling van de bouwpeilen rekening te houden met de optredende grondwaterstanden. Voor woningbouw en secundaire wegen geldt een ontwateringseis van 0,7 m. Het is wenselijk om ook peilbuismetingen op het terrein uit te voeren, om zodoende zicht te krijgen op de optredende grondwaterfluctuatie op het terrein. Met name de aanwezige breuk kan leiden tot extra opstuwing van het grondwater.

Zoals aangegeven in de paragraaf bodemopbouw, is het gebied ten noorden van het breukvlak plaatselijk slecht (water)doorlatend. De grondwaterstroming in het gebied loopt van oost naar west. Het grondwater ter hoogte van de breuklijn wordt opgestuwd en de grondwaterstand neemt ten westen van de breuklijn af. Ten westen van de breuklijn is de grondwaterstand lager.

Oppervlaktewater

Er ligt geen oppervlaktewater in de nabijheid van het gebied.

Waterkeringen

Er liggen geen waterkeringen of andere kunstwerken in het gebied.

Riolering

Er ligt een gemengd riool in het gebied. Op bovenstaande kaart is aangegeven dat ten westen (blauw gearceerde gebied) van de locatie geïnfiltreerd wordt. Dit gebeurt middels een infiltratieriool.

Toekomstige situatie

De toekomstige situatie bestaat uit woningen en openbaar groen. In de onderstaande situatie staat het dakoppervlak in donkergrijs aangegeven. Het totaal verhard dakoppervlak bedraagt 3.897 m², het totaal verhard oppervlak van de parkeerplaatsen is 1.509 m². Het totaal verhard wegoppervlak binnen het plangebied bedraagt 1.930 m². Dit komt neer op een totaal verhard oppervlak van 7.336m².

Hydrologisch neutraal bouwen

Er is geen oppervlaktewater waarop kan worden afgekoppeld. Hierdoor dient gekeken te worden naar een waterbergende c.q. infiltrerende voorziening binnen het gebied van voldoende capaciteit. Voldoende capaciteit betekent dat een neerslaggebeurtenis met een herhalingskans van T=100 geen overlast dient te veroorzaken. Daarnaast dient een neerslaggebeurtenis met een herhalingskans van T=25 te worden geborgen op het terrein. Met de HNO tool van het waterschap is berekend (zie bijlage) dat op deze locatie een infiltratievoorziening gedimensioneerd dient te worden op 399 m³ (met een

afvoercoëfficiënt van 1,33 l/s/ha en infiltratiesnelheid van 1,8 m/dag) zodat een T=100 bui kan worden opgevangen.

Voorzieningen dienen binnen enkele dagen na een neerslaggebeurtenis weer volledig beschikbaar te zijn. In het geval dit een infiltratievoorziening betreft dient de geborgen hoeveelheid water te zijn geïnfiltreerd.

Afbeelding 4.4

Onverhard oppervlakte in het plangebied

	Oppervlakte (ca.)
1	1.313 m ²
2	737 m ²
3	439 m ²
4	680 m ²
5	458 m ²
6	106 m ²



Kwaliteit en meervoudig ruimtegebruik

De voorzieningen die met betrekking tot het waterbeheer in het plangebied worden aangelegd, worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan. Dat wil zeggen dat ze niet afdoen aan de ruimtelijke kwaliteit door de voorzieningen niet zichtbaar aan te leggen of zodanig dat ze passen binnen het plan. Dit kan bijvoorbeeld door ondergrondse infiltratievoorzieningen te gebruiken of de afwatering op groenzones die hiervoor geschikt zijn gemaakt. Sedumdaken zijn mogelijke oplossingen voor waterretentie die tegelijkertijd een natuurlijke uitstraling kunnen geven aan de nieuwe wijk. Dit soort voorzieningen levert ook geen extra ruimtegebruik op, daar ze steeds gecombineerd zijn met andere functies.

Conclusies

Volgens waterschapsbeleid neemt het verhard oppervlak niet toe en hoeft er geen waterberging te worden gerealiseerd. Conform het beleid van de gemeente dient het verhard oppervlak volledig te worden afgekoppeld. Het hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak moet in het gebied blijven en indien dit niet mogelijk is dient een alternatieve oplossing bedacht te worden. De mogelijke voorzieningen waarmee dit kan worden opgevangen zijn in de waterparagraaf beschreven en afgewogen. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven:

Vanwege de aanwezigheid van een bodemverontreiniging, een breukvlak, storende bodemlagen met plaatselijk hoge grondwaterstanden, de beheersbaarheid of onevenredige kosten kan de bergingsopgave van T=100 niet volledig in het plangebied worden gerealiseerd.

- Er moet in totaal 400 m³ water worden geborgen. Daarvan is gewaarborgd dat 150 m³ berging binnen het plangebied wordt gerealiseerd. Dat gebeurt op de volgende manieren:
- Aanleg van semiverharding voor parkeerplaatsen, dit vermindert de bergingsopgave met circa 41 m³.
- Aangrenzende oppervlakken af laten stromen naar groenvoorzieningen, dit levert circa 50 m³ berging op (locaties 1, 2 en 6 uitgezonderd). Als groenvoorzieningen meervoudig worden gebruikt is hier zelfs nog meer berging te realiseren.
- Aanleg combinatie van hemelwaterriolering en infiltratieriolering. Aan oostzijde breuk hemelwaterriolering en aan westzijde, buiten de verontreinigde zone, een infiltratieriolering. Dit levert ongeveer 40 tot 60 m³ berging op.

Voor het resterende deel (250 m³) zijn een aantal oplossingen binnenplans en buitenplans mogelijk:

Binnen het plangebied, bijvoorbeeld:

Het toepassen van groene daken. Dit kan 15 tot 45 m³ opleveren.

Buiten het plangebied:

Bestaande voorzieningen buiten het plangebied, meer specifiek het bestaande infiltratieriool van het gebied Molenakker, benutten. De afvoer naar de bestaande IT-riolering dient te worden afgestemd op de benodigde dekking, de grondwaterstand en het hydraulische verhang.

Extra berging in de vorm van een nieuwe infiltratieleiding in de Molenakkerstraat. Deze leiding kan dan ook worden aangesloten op de infiltratieleiding in de Virmundtstraat zodat er een groter infiltratiestelsel ontstaat waar het water zijn weg kan vinden richting de bodem en het Beatrixplantsoen. Het grootste deel van het regenwater kan hiermee worden opgevangen en het eventuele overschot (bij extreme regen) kan overstorten op de Rips. Zo komt er relatief schoon water in de waterloop en geen gemengd rioolwater.

De bovenstaande maatregelen worden in nader overleg met de gemeente technisch en kostentechnisch onderzocht.

4.1.7

ECOLOGIE

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijke overtredingen die de realisatie van het beoogde plan tot gevolg kan hebben in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In deze quickscan is vastgesteld of beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn in het plangebied en is een habitatgeschiktheidsbeoordeling uitgevoerd. Ook is het effect van de ontwikkeling Oliemolen op beschermde natuurgebieden onderzocht. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 12 mei 2010. In bijlage 2 treft u de complete rapportage van de quickscan aan.

GEBIEDSBESCHERMING

Tijdens het onderzoek zijn negatieve effecten op beschermde gebieden (Natura 2000 en EHS) ten gevolge van de werkzaamheden bij de aanleg of gedurende de gebruiksfase uitgesloten.

VOGELS

Binnen het plangebied zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten aangetroffen tijdens het veldbezoek. Negatieve effecten op broedvogels zijn te voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden (dus voor 15 maart en na 15 juli). Als dit niet mogelijk is moet het gebied vóór het broedseizoen ongeschikt gemaakt worden voor broedvogels, door verwijderen van de vegetatie.

Voor de beschermde zoogdier- en amfibiesoorten, behalve vleermuizen, ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn, geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de AMvB art. 75 van de Flora- en faunawet. Dit betekent dat voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij de Minister van LNV. Bij deze soorten moet de zorgplicht wel in acht genomen worden.

ZOOGDIEREN/VLEERMUIZEN

N

Binnen het plangebied zijn mogelijk geschikte verblijfplaatsen van zwaar beschermde vleermuizen aanwezig in het te slopen stroomhuisje en het voormalige politiebureau. Voordat deze panden gesloopt worden, moet eerst nader onderzoek uitgevoerd worden naar verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden door ARCADIS op 13 en 16 juli 2010.

De belangrijkste conclusie luidt dat er in het pand zowel een kraamkolonie van Gewone dwergvleermuizen alsook vaste rust- en verblijfplaatsen van mannetjes aanwezig zijn. Daarnaast zijn er in de directe omgeving van het pand baltsplekken aangetroffen, waar mannetjes van de Gewone dwergvleermuis huizen. Vanwege de aanwezigheid van de verblijven in het te slopen pand is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist.

Deze ontheffing dient te worden verkregen alvorens sloop van het betreffende pand plaatsvindt.

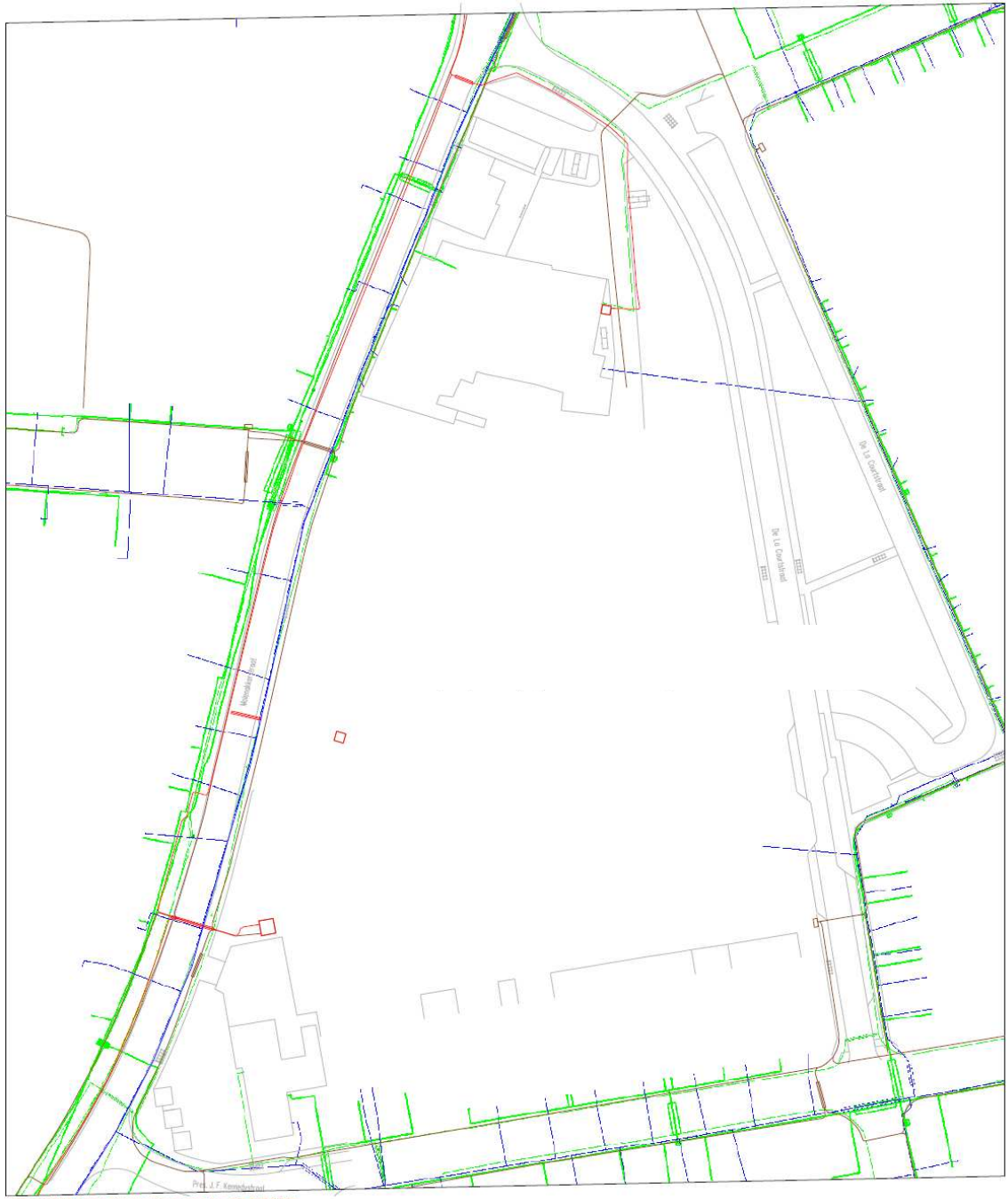
Het onderzoeksrapport van juli 2010 is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

4.1.8

KABELS EN LEIDINGEN

Bij de sloop van de bedrijfspanden van Verhagen Ramen B.V. zijn de kabels en leidingen door de netwerkbeheerder onklaar gemaakt en in het gebied verwijderd. Er lopen dus geen kabels en leidingen meer ter plaatse van het kavel van voorheen Verhagen Ramen B.V.

Bij het stroomhuisje en het voormalig politiebureau zijn nog elektriciteitskabels en een waterleiding aanwezig.



...110008889 HLIC Molenkerstraat Gemert totaal.dgn 19-5-2010 9:36:01

HOOFDSTU 5 Bestemmingsplan

In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels voor zover nodig van een nadere toelichting voorzien. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1: begrippen; de in de planregels gebezigde begrippen worden hierin omschreven ter voorkoming van misverstanden of verschil in interpretatie.

Artikel 2: wijze van meten; een omschrijving van de wijze waarop het meten dient plaats te vinden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 t/m 9: de bestemmingen.

Deze bestemmingen zijn opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- ontheffing van de bouwregels;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10: anti-dubbeltelregel;

Artikel 11: algemene ontheffingsregels voor Burgemeester en Wethouders;

Artikel 12: algemene procedureregels;

Artikel 13: overige regels zoals andere wettelijke regelingen; hier wordt verwezen naar de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan geldende wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14: overgangsrecht; overgangsbepalingen met betrekking tot bebouwing resp. het gebruik van gronden en opstallen.

Artikel 15: slotregel: dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

HOOFDSTU

6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 onder 1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in het kader van de bestemmingsplanprocedure de economische uitvoerbaarheid van het plan te worden onderzocht.

Onderhavig project wordt gefinancierd door de Stichting Goed Wonen. Verdere afspraken over de financiering worden vastgelegd in een exploitatieovereenkomst met de gemeente.

HOOFDSTU 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO

Het bestemmingsplan is overlegd aan de provincie Noord-Brabant, Inspectie en aan waterschap Aa en Maas. Provincie en Inspectie hebben geen opmerkingen geplaatst op het overlegbestemmingsplan. De reactie van het Waterschap is weergegeven in bijlage 1.

7.1.2 ZIENSWIJZEN

Tijdens de ter visielegging zijn er geen zienswijzen ingediend voor bestemmingsplan Oliemolen.

BIILAG 1

Advies waterschap Aa en Maas

Op 17 september heeft waterschap Aa en Maas de volgende reactie op de waterparagraaf gegeven:

‘In hoofdstuk 4.1.6 Water, van het deelplan, zijn de wateraspecten nader uitgewerkt. Door de afname van verhard oppervlak is het plan hydrologisch neutraal. Binnen het plangebied wordt het hemelwater wel afgekoppeld. Met behulp van de HNO toot is bergingsopgave voor T=1 00 bepaald op 399 m³. Door een aantal maatregelen (semiverharding, infiltratie groenvoorzieningen en mogelijk door de aanleg van groenen daken) wordt in een deel van deze opgave voorzien. Het resterende deel van het hemelwater wordt via een gescheiden rioolstelsel afgevoerd. In overleg met de gemeente wordt in de civieltechnische uitwerking bekeken hoe de bergingsopgave buiten het plangebied wordt ingevuld. Mogelijk kan er worden aangesloten op bestaande IT-riolering ten westen buiten het gebied. De afvoer naar de bestaande IT riolering dient te worden afgestemd op de benodigde dekking, de grondwaterstand en het hydraulisch verhang. Graag vernemen hoe dit resterende deel van de bergingsopgave wordt ingevuld.’

De uitwerking van het resterende deel van de bergingsopgave is nog niet verder uitgewerkt dan het niveau waarop het in de aangepaste waterparagraaf in de toelichting is opgenomen. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is hier duidelijkheid over.

BILAG 2

Habitatgeschiktheidsbeoordeling

Quickscan natuurwetgeving plangebied Verhagenterrein (Gemert)

1. Inleiding

De realisatie van het stedelijk ontwikkelingsplan voor plangebied Verhagenterrein aan de Molenakkerstraat (figuur 1) in Gemert (Noord-Brabant), leidt mogelijk tot overtredingen in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Om hier inzicht in te krijgen is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd.

Het doel van deze quickscan is om vast te stellen of beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn in het plangebied en om een habitatgeschiktheidsbeoordeling uit te voeren. Daarnaast beoordelen wij het effect van de ontwikkeling van het Verhagenterrein op beschermde natuurgebieden. Uit het onderzoek blijkt of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is en of mitigatie dan wel compensatie vereist is.

Figuur 1: Kaart van het plangebied Verhagenterrein aan de Molenakkerstraat in Gemert (Noord-Brabant). Het plangebied is rood omkaderd weergegeven, met daarin de volgende deelgebieden: A: Braakliggend terrein (oranje), B: Parkje in westelijk deel van het plangebied (groen), C: Kantoorpand en stroomhuisje (blauw), D: Plantsoenen met siervegetatie (paars). (Bron luchtfoto: www.minInv.nl).



2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de Molenakkerstraat, centraal gelegen in het stedelijk gebied van Gemert. Het plangebied bestond ten tijde van het veldbezoek op 12 mei 2010 uit een braakliggend terrein, plantsoenen, een parkje en een voormalig kantoor. In figuur 2 is een foto-impressie opgenomen van het plangebied Verhagenterrein. Binnen dit plangebied zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

A: Braakliggend terrein. Dit beslaat het grootste gedeelte van het plangebied, waar voorheen een aantal loodsen stonden. Dit gedeelte van het plangebied was vrijwel geheel verhard, met verspreid enkele solitaire bomen. Verder lagen op dit terrein enkele kleine hoopjes puin.

B: Parkje in het westelijk deel van het plangebied. Dit parkje stond ten tijde van het veldbezoek uit een parkje met siervegetatie, gazon, een speeltuintje en een aantal parkeervakken.

C: Kantoorpand en stroomhuisje. Beide gebouwen waren ten tijde van het veldbezoek in gebruik.

D: Plantsoen. De verschillende stukjes plantsoen bestonden tijdens het veldbezoek uit aangeplante siervegetatie en intensief gemaaid gazon.

2.2 Toekomst plangebied

Het plangebied wordt in de toekomst ingericht als woonwijk met woningen, parkeerplaatsen, een tandartspraktijk en openbaar groen (waaronder een aantal parkjes). Hiertoe wordt een gebouw en een stroomhuisje gesloopt en groot gedeelte van de aanwezige vegetatie en verharding verwijderd. Vervolgens vindt woningbouw en de aanleg van wegen, parkeerplaatsen en openbaar groen plaats. De menselijke activiteiten in het gebied veranderen door de overgang van bedrijfsfunctie naar woonfunctie. Dit sluit aan bij de omgeving van het plangebied, dat momenteel reeds grotendeels bestaat uit woonwijken en enkele winkels.

Figuur 2: Foto-impressie van het Verhagenterrein aan de Molenakkerstraat in Gemert (Noord-Brabant). (A) Braakliggend terrein; (B) Parkje in het westelijk deel van het plangebied; (C) Te slopen kantoorpand; (D) Plantsoen met siervegetatie.



3. Relevante wet- en regelgeving

3.1 Gebiedsbescherming:

In de omgeving van het plangebied liggen geen beschermde Natura 2000-gebieden. Op ongeveer zestien kilometer ten zuidoosten van het plangebied ligt Natura 2000-gebied "Strabrechtse Heide & Beuven". In het tussenliggende gebied bevinden zich stedelijke gebieden van Gemert en Helmond en drukke wegen waaronder een snelweg (A67). Hierdoor is uit te sluiten dat de geplande werkzaamheden in het plangebied, of de verandering in gebruik van bedrijfsfunctie naar woonfunctie, leiden tot aantasting van habitattypen uit de instandhoudingsdoelstellingen van de Strabrechtse Heide & Beuven. De ontwikkeling en het toekomstige gebruik van het Verhagenterrein, leiden dus niet tot aantasting van gebieden welke beschermd zijn middels de Natuurbeschermingswet 1998.

Op ongeveer 1250 meter ten westen van het plangebied ligt een houtwal welke onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (figuur 3). Er lopen drukke wegen tussen het plangebied en de EHS. Daarnaast bestaat het tussenliggende gebied voor een groot gedeelte uit het stedelijk gebied van Gemert. Door de afstand tussen het plangebied en de EHS en de menselijke activiteit in het tussenliggende gebied, zijn negatieve

effecten van de aanleg en het toekomstig gebruik van het Verhagenterrein op de EHS uitgesloten.

Figuur 3: Ligging plangebied Verhagenterrein aan de Molenakkerstraat (rood omcirkeld) ten opzichte van de EHS (groen gearceerd). (Bron luchtfoto en begrenzing EHS: www.minlnv.nl).



3.2 Flora- en faunawet:

De Flora- en faunawet (2003) regelt de bescherming van in het wild voorkomende planten en dieren. In de Flora- en faunawet zijn de soortbeschermingsbepalingen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en beschermde planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor alle, dus niet alleen beschermde, in het wild levende planten en dieren (algemene zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om de directe leefomgeving van soorten, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

De Flora- en faunawet heeft belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. De interpretatie van de wet is in 2009 aangescherpt. Deze aanscherping is in onderstaande uitleg opgenomen.

VRIJSTELLINGEN EN ONTHEFFINGEN

Bij ruimtelijke plannen, met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden welke

maatregelen overtredingen voorkomen. Indien overtredingen niet te voorkomen zijn, wordt gezocht naar maatregelen die gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling, wordt door het ministerie van LNV goedkeuring gegeven aan de mitigerende maatregelen, of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen verschillende groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen worden benoemd in het "Besluit van 28 november 2000 houdende regels voor het bezit en vervoer van en de handel in beschermde dier- en plantensoorten", kortweg genoemd "Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten". Dit besluit heeft de status van een AMvB. Onderstaande heeft betrekking op vrijstellingen en ontheffingen voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Voor andere activiteiten gelden andere regels.

Tabel 1: Beschermingscategorieën AMvB artikel 75 Flora- en faunawet

Categorie		Ontheffing of vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen
Tabel 1	Algemene soorten	Algemene vrijstelling van de verboden 8 tot en met 12, wel zorgplicht, m.u.v. artikel 10
Tabel 2	Overige soorten	Vrijstelling mogelijk, mits gebruik wordt gemaakt van een door de minister goedgekeurde gedragscode; anders ontheffing noodzakelijk (toetsing aan gunstige staat van instandhouding en zorgvuldig handelen). Eventueel mitigatie- en compensatieplicht. Ook kan door het ministerie een beschikking worden afgegeven waarin goedkeuring wordt gegeven voor maatregelen ter voorkoming van het overtreden van verbodsbepalingen. Deze goedkeuring heeft de vorm van een afwijzing van de ontheffingsaanvraag, m.u.v. artikel 10
Tabel 3	Soorten van bijlage 1 van de AMvB	Voor volgens art 75 lid 6 bij AMvB aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt, ook wanneer wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode, geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen kan alleen verleend worden wanneer: er geen andere bevredigende oplossing bestaat; er sprake is van een bij AMvB bepaald belang. Voor deze groep is per AMvB bepaald dat een ontheffing verleend kan worden (met inachtneming van het voorgaande) bij: dwingende reden van groot openbaar belang; ruimtelijke ontwikkeling en inrichting (zolang er geen sprake is van benutting of gewin) van de beschermde soort; enkele andere redenen die geen verband houden met ruimtelijke ontwikkeling, zoals volksgezondheid, openbare veiligheid, voorkomen van ernstige schade; er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort; er zorgvuldig wordt gehandeld. Ook kan door het ministerie een beschikking worden afgegeven waarin goedkeuring wordt gegeven voor

		maatregelen ter voorkoming van het overtreden van verbodsbepalingen. Deze goedkeuring heeft de vorm van een afwijzing van de ontheffingsaanvraag.
Tabel 3	Soorten op Bijlage IV Europese Habitatrichtlijn	<p>Voor volgens art 75 lid 6 aangewezen soorten die voorkomen op bijlage IV van de Habitatrichtlijn geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt, ook wanneer wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode, geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen kan alleen verleend worden wanneer:</p> <ul style="list-style-type: none"> er geen andere bevredigende oplossing bestaat; er sprake is van een bij AMvB bepaald belang. Voor deze groep is bij AMvB bepaald dat een ontheffing verleend kan worden (met inachtneming van het voorgaande) bij: <p>dwingende reden van groot openbaar belang</p> <p>Nb: voor deze groep kan er geen ontheffing worden verleend op basis van het belang "ruimtelijke ontwikkeling en inrichting". Volgens de AMvB kan dit wel, echter recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) laten zien dat de AMvB op dit punt een onjuiste implementatie van de Europese Habitatrichtlijn is, enkele andere redenen die geen verband houden met ruimtelijke ontwikkeling, zoals volksgezondheid, openbare veiligheid, voorkomen van ernstige schade;</p> <ul style="list-style-type: none"> er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort; er zorgvuldig wordt gehandeld. <p>Ook kan door het ministerie een beschikking worden afgegeven waarin goedkeuring wordt gegeven voor maatregelen ter voorkoming van het overtreden van verbodsbepalingen (LNV hanteert nu de term "Positieve Afwijzing"). Deze goedkeuring heeft de vorm van een afwijzing van de ontheffingsaanvraag.</p>

Vogels

Vanwege de bepalingen in de Europese Vogelrichtlijn, die overgenomen zijn in de Flora- en faunawet, geldt voor vogels een afwijkend beschermingsregime. De Vogelrichtlijn staat een ontheffing alleen toe wanneer:

- er geen andere bevredigende oplossing is;
- er tevens sprake is van één van de volgende belangen
 - bescherming van flora en fauna;
 - veiligheid van luchtverkeer;
 - volksgezondheid en openbare veiligheid.

Dit betekent dat voor het verstoren van broedende vogels, hun eieren of jongen slechts in uitzonderlijke gevallen ontheffing wordt verleend voor een ruimtelijke ingreep, namelijk als voldaan is aan het bovenstaande. In de praktijk betekent dit, dat voor vogels gestreefd wordt naar het voorkomen van het overtreden van verbodsbepalingen. In veel gevallen is overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen door (versturende) werkzaamheden

buiten het broedseizoen (de perioden dat het nest in gebruik is voor het broeden of grootbrengen van jongen) uit te voeren.

Binnen de groep van vogels soorten waarvan het nest wordt aangemerkt als een zogenaamde "vaste rust- of verblijfplaats". Dergelijke verblijfplaatsen zijn jaarrond beschermd onder artikel 11 van de algemene verbodsbepalingen, en vormen de meest streng beschermde groep. Vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels zijn aangewezen in de "aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten" (www.minlnv.nl) en bestaan uit verschillende categorieën. Of voor het (buiten het broedseizoen) wegnemen van jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing noodzakelijk is, dient te worden vastgesteld met behulp van een zogenaamde omgevingscheck. Daarnaast is de noodzaak tot een ontheffing mede afhankelijk van de mogelijkheid tot het mitigeren (inclusief het aanbieden van vervangende nestgelegenheid) van negatieve effecten.

4. Aanwezigheid beschermde soorten

Om vast te stellen of beschermde soorten in de plangebieden aanwezig (kunnen) zijn, is zowel een bureaustudie als een veldbezoek uitgevoerd. Uit gegevens van verschillende bronnen blijkt dat het plangebied voor alle soortgroepen niet of slecht onderzocht is (Natuurloket, RAVON, VZZ, Waarneming.nl). Uit beschikbare verspreidingsgegevens is niet op te maken dat het gebied van belang is voor overige (tabel 2) of zwaar (tabel 3) beschermde soorten.

Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op woensdag 12 mei 2010. Naast aanwezigheid van beschermde soorten is een beoordeling gemaakt van welke soorten mogelijk voorkomen op grond van aanwezige habitats. Op basis van bestaande gegevens (verspreidingsatlassen en websites) en het veldbezoek is de betekenis van het plangebied voor beschermde en zeldzame soorten in kaart gebracht.

Flora

In het onderzochte gebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Het plangebied bestond ten tijde van het veldbezoek voornamelijk uit braakliggend terrein. Dit braakliggend terrein was grotendeels verhard. Tussen de verharding in stonden verspreid enkele solitaire bomen (o.a. paardenkastanje en een ruwe berk) en algemene ruigtekruiden (o.a. paardenbloem en kleine veldkers). Verder groeide hier siervegetatie met soorten als hulst en laurierkers. De plantsoenen binnen het plangebied bestonden uit intensief gemaaid gazon, solitaire bomen (o.a. beuk en plataan) en aangeplante siervegetatie (o.a. laurierkers, hulst, dwergmispel en klimop). Het parkje in het westelijk deel van het plangebied bestond uit intensief gemaaid gazon, met solitaire bomen (o.a. beuk en plataan), laurierkers en een aantal beukenhaagjes. Het plangebied was ten tijde van het veldbezoek niet geschikt voor beschermde flora.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn enkele foeragerende stadvogels aangetroffen, zoals kauw, koolmees en merel. Bomen, struikgewas en klimop in het plangebied bieden tijdens het broedseizoen nestgelegenheid aan algemene vogelsoorten, zoals de merel en houtduif. Tijdens het veldbezoek is de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten uitgesloten.

Zoogdieren

Het plangebied en de directe omgeving vormden ten tijde van het veldbezoek leefgebied voor enkele algemene zoogdiersoorten, zoals muizen, spitsmuizen en egels. Binnen het plangebied waren holletjes van kleine knaagdieren aanwezig. Het struweel in de plantsoenen en de hoopjes puin boden schuilgelegenheid aan algemene knaagdieren. In het zuidoosten van het plangebied staat een stroomgebouwtje en een voormalig kantoorgebouw, welke geschikte verblijfplaatsen voor algemene vleermuizen vormden. Met name de spouwmuren van het voormalige kantoorgebouw zijn geschikt onderdak voor de in de regio aanwezige laatvlieger en gewone dwergvleermuis. De bomen binnen het plangebied zaten geen holtes die geschikt waren als verblijfplaats voor vleermuizen. Het parkje en delen van de plantsoenen vormden marginaal foerageergebied voor de bovengenoemde vleermuissoorten. Binnen het plangebied verdwijnen door de projectontwikkeling geen lijnvormige elementen welke onderdeel uitmaken van vaste vliegroutes van vleermuizen. In het plangebied zijn zwaar beschermde zoogdieren naast vleermuizen uitgesloten.

Amfibieën, reptielen en vissen

Ten tijde van het veldbezoek zijn geen amfibieën aangetroffen binnen het plangebied. Het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van de gewone pad. Op basis van verspreidingsgegevens en het aanwezige habitat zijn zwaar beschermde amfibieën uitgesloten.

In het plangebied lagen geen wateren die geschikt waren voor vissen. Ook geschikt habitat voor reptielen in de vorm van schrale vegetaties ontbraken. Het was daardoor uitgesloten dat het plangebied onderdeel uitmaakte van het leefgebied van overige (tabel 2) of zwaar (tabel 3) beschermde amfibieën, reptielen of vissen.

Ongewervelden

Alle beschermde ongewervelden (o.a. insecten) stellen hoge (ecologische) eisen aan hun biotoop. Gezien de aanwezige biotopen in het plangebied zijn beschermde ongewervelden in dit gebied uitgesloten.

5. Beoordeling van de effecten op de wettelijk beschermde soorten*5.1 Tijdelijke effecten*

De voorgenomen werkzaamheden in het plangebied bestaan uit:

- Verwijderen (een gedeelte van) vegetatie
- Slopen stroomhuisje en voormalig kantoorgebouw
- Bouwrijp maken van de grond
- Realisatie van nieuwe woningen, een tandartspraktijk, parkeervakken en openbaar groen.

De werkzaamheden hebben tot gevolg dat voor de aanwezige algemene zoogdieren leefgebied en mogelijk rust- en verblijfplaatsen verloren gaan. Wanneer tijdens de werkzaamheden kleine dieren aanwezig zijn, kunnen deze onopzettelijk gedood worden. Voor in de omgeving broedende vogelsoorten treedt verstoring op door geluidhinder en menselijke activiteit.

5.2 Permanente effecten

Permanente negatieve effecten ten gevolge van de projectontwikkeling beperken zich tot mogelijk verlies van verblijfplaatsen van algemene vleermuissoorten.

De aan te leggen parken en tuinen kunnen broedgelegenheid bieden aan verschillende stadsvogels. Daarnaast bieden deze schuilgelegenheid aan de aanwezige knaagdieren. Afhankelijk van het type woningen dat gebouwd gaat worden, kunnen er verblijfplaatsen ontstaan voor vleermuizen.

5.3 Mogelijke overtredingen Flora- en faunawet

In de plangebieden en de directe omgeving komt een aantal beschermde soorten vogels, zoogdieren en amfibieën voor. Het gaat hierbij voornamelijk om algemene soorten (bijvoorbeeld de huismuis). Mogelijk komen echter ook zwaar beschermde vleermuizen voor. In tabel 1 zijn de mogelijke overtredingen van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet weergegeven.

Tabel 1: Mogelijke overtredingen van algemene verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet.

Soort	Artikel 8	Artikel 9	Artikel 10	Artikel 11	Artikel 12
Algemeen voorkomende broedvogels			X	X	X
Algemeen voorkomende amfibieën		X	X	X	
Algemeen voorkomende kleine grondgebonden zoogdieren		X	X	X	
Vleermuizen		X	X	X	

Artikel 8. Het is verboden planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.

Artikel 9. Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.

Artikel 10. Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten.

Artikel 11. Het is verboden nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Artikel 12. Het is verboden eieren van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

5.4 Voorkomen van effecten

Door het nemen van onderstaande maatregelen worden negatieve effecten op beschermde soorten voorkomen:

- Voer werkzaamheden in het plangebied uit buiten het broedseizoen (buiten de periode van 15 maart tot eind juli). Dit voorkomt dat broedvogels in en rond het plangebied verstoord worden, en verboden handelingen ten aanzien van broedvogels optreden. Als het niet mogelijk is de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, moet het gebied voor het broedseizoen ongeschikt

gemaakt worden voor broedvogels. Het is niet mogelijk een ontheffing te krijgen voor verstoring van broedvogels tijdens het broedseizoen;

- Onopzettelijk doden van kleine zoogdieren (muis, spitsmuis) en mogelijk aanwezige algemene amfibieën is niet te voorkomen. Egels verlaten het plangebied op eigen kracht bij verstoring door werkzaamheden.

5.5 Ontheffing Flora- en faunawet

Aanwezige kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën (tabel 1) in het plangebied zijn algemeen voorkomende soorten, die ook in de directe omgeving aanwezig zijn. Het verontrusten of onopzettelijk doden van individuen van deze soorten leidt niet tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van deze soorten. Sinds de AMvB art. 75 in werking is getreden, is voor deze algemene soorten niet langer een ontheffing nodig. Wanneer bij nader onderzoek blijkt dat in de te slopen bebouwing verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, is het noodzakelijk hiervoor ontheffing aan te vragen bij de Minister van LNV. Voorwaarde aan een dergelijke vergunningverlening is mitigatie of compensatie voor het verlies aan verblijfplaatsen.

6. Conclusie

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste conclusies en aanbevelingen voor de uitvoer van de geplande werkzaamheden op de planlocatie:

- Negatieve effecten op beschermde gebieden (Natura 2000 en EHS) ten gevolge van de werkzaamheden bij de aanleg of gedurende de gebruiksfase, zijn uitgesloten.
- Negatieve effecten op broedvogels zijn te voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden (dus voor 15 maart en na 15 juli). Als dit niet mogelijk is moet het gebied vóór het broedseizoen ongeschikt gemaakt worden voor broedvogels, door verwijderen vegetatie;
- Binnen het plangebied zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten aangetroffen tijdens het veldbezoek.
- Binnen het plangebied zijn mogelijk geschikte verblijfplaatsen van zwaar beschermde vleermuizen aanwezig in het te slopen stroomhuisje en voormalig kantoorgebouw.
- Voordat het stroomhuisje of het voormalig kantoorgebouw gesloopt worden, moet eerst nader onderzoek uitgevoerd worden naar verblijfplaatsen van vleermuizen
- Voor de overige beschermde zoogdier- en amfibiesoorten ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn, geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de AMvB art. 75 van de Flora- en faunawet. Dit betekent dat voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij de Minister van LNV. Bij deze soorten moet de zorgplicht wel in acht genomen worden.

Bronnen:

ANWB, 2004. Topografische Atlas van Noord-Brabant 1:25.000.

KNNV, 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland. Utrecht.

KNNV, 2002. Atlas van de Nederlandse Broedvogels. Utrecht.

KNNV, 1992. Atlas van de Nederlandse Zoogdieren. Utrecht.

websites

<http://waarneming.nl>

www.minlnv.nl

www.natuurloket.nl

www.ravon.nl

www.soortenbank.nl

www.sovon.nl

www.vzz.nl

maps.google.nl

