

ruimtelijke onderbouwing

Appartementen Kerkstraat 42-54,
Gemert

DOCUMENTATIEPAGINA

opdrachtgever	Vastgoed Gemert BV
contactpersoon	de heer G. Overmars
plannaam	Appartementen Kerkstraat, Gemert
plantype	ruimtelijke onderbouwing
documenttitel	1203 RO.doc
documentstatus	definitief
documentversie	2
documentdatum	23 oktober 2012
projectnummer	1203
auteur	Peter Verschuren

Inhoud	
1 Inleiding.....	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing	9
1.3 Bestemmingsplan	9
2 Bestaande toestand	10
2.1 Plangebied	10
2.2 Directe omgeving	11
3 projectomschrijving	12
3.1 Bouwplan	12
3.2 Verkeer en parkeren	13
4 Beleid	14
4.1 Nationaal niveau	14
4.1.1 Ontwerp-Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	14
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
4.1.3 Overig nationaal beleid	14
4.2 Provinciaal niveau.....	14
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	15
4.2.2 Verordening ruimte	15
4.2.3 Overig provinciaal beleid	16
4.3 Gemeentelijk niveau	16
4.3.1 Structuurvisie + Gemert-Bakel 2011-2021.....	16
4.3.2 Centrumvisie 2011-2021.....	16
4.3.3 Bestemmingsplan Centrumgebied Gemert 2012.....	17
4.3.4 Woonvisie 2009-2015	17
4.3.5 Regionaal woningbouwprogramma 2012-2022	17
4.3.6 Huidige situatie woningvoorraad Gemert-Bakel	18
5 Uitvoeringsaspecten.....	19
5.1 Milieu.....	19
5.1.1 Bodemkwaliteit.....	19
5.1.2 Externe veiligheid	19
5.1.3 Luchtkwaliteit	21
5.1.4 Geluid	22
5.1.5 Bedrijven en milieuzonering.....	23
5.2 Waarden	23
5.2.1 Archeologie	23
5.2.2 Cultuurhistorie.....	24
5.2.3 Flora en fauna.....	26
5.3 Waterparagraaf	27
6 Financiële aspecten	31

6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	31
6.2	Kostenverhaal	31

1 INLEIDING

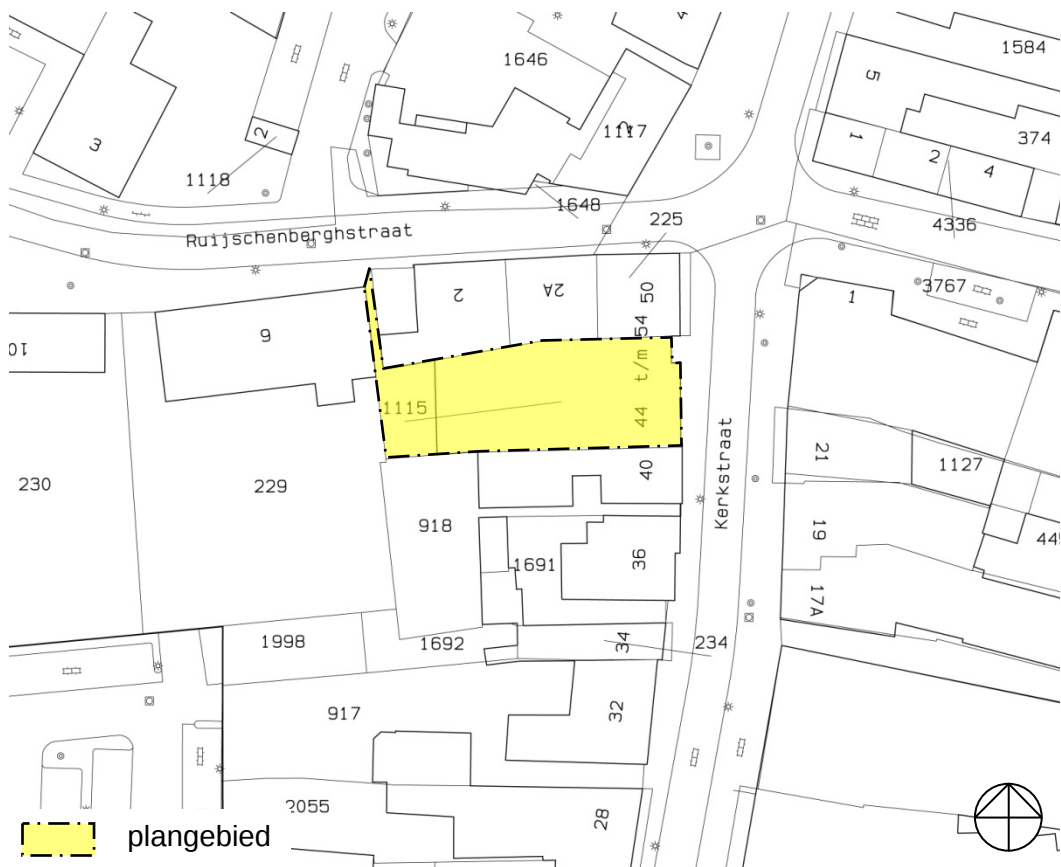
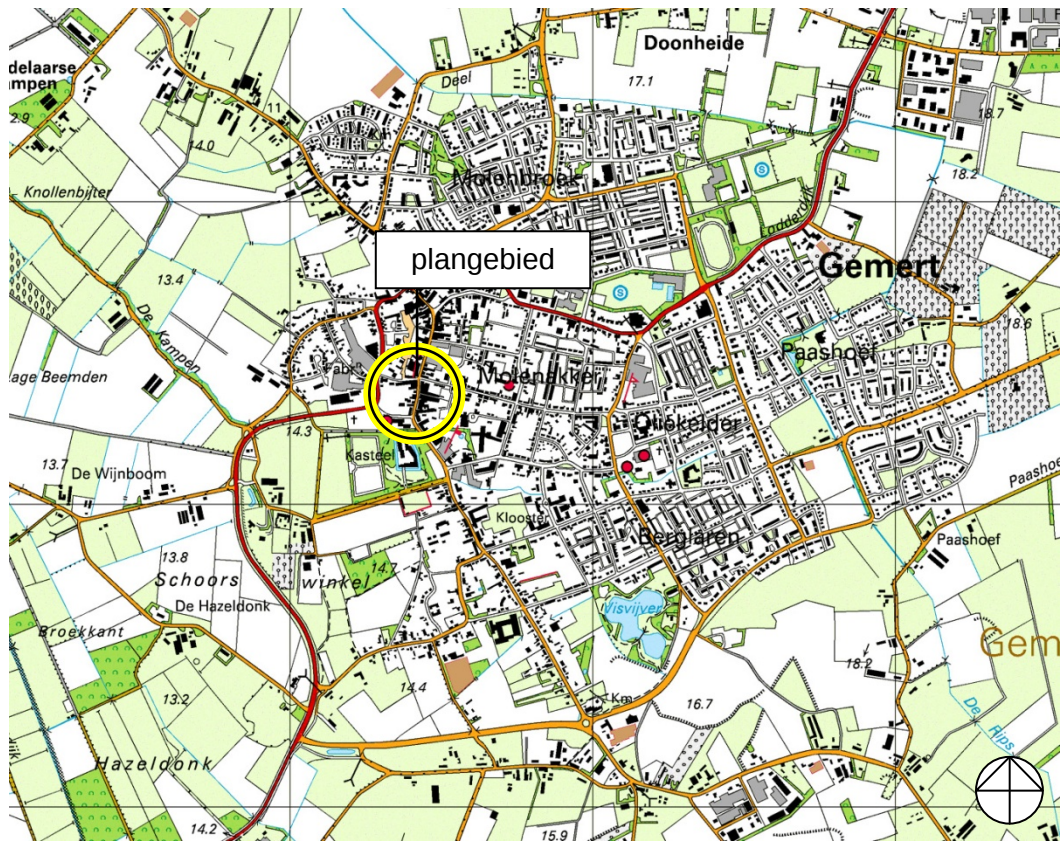
1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel behorende bij het adres Kerkstraat 42 staat een gebouw bestaande uit drie bouwlagen met kap, waarin op de begane grond één winkels is gevestigd, op de eerste verdieping kantoorruimte, op de tweede verdieping drie kleine appartementen en in de kap bergruimte en technische ruimte.

Initiatiefnemer de heer G. Overmars van Vastgoed Gemert BV uit Gemert wenst de eerste verdieping te verbouwen van kantoorruimte naar drie kleine appartementen. Het betreft hier een transformatie, de ontwikkeling blijft binnen het bestaande gebouw.

Deze gewenste ontwikkeling wordt hierna “het project” genoemd.

Het project kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan Centrumplan Gemert 2012. Het is namelijk niet toegestaan om meer wooneenheden te realiseren dan reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan. Dat is een reden waarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het project.



1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

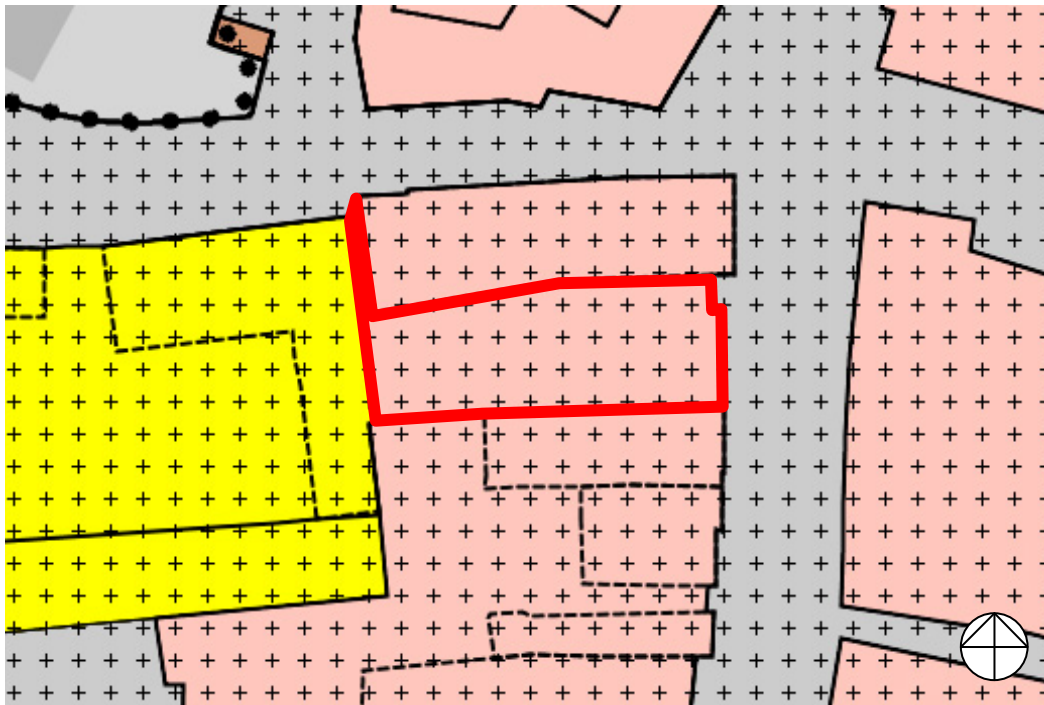
Op afbeelding 1 is de topografische ligging weergegeven en afbeelding 2 geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is het plangebied ingetekend.

De grond is kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie N, nummers 1115. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 476 m². De gronden zijn eigendom van Vastgoed Gemert BV.

1.3 Bestemmingsplan

Op 5 juli 2012 is het bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 2012" vastgesteld.

Op afbeelding 3 is een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 2012". De ligging van het plangebied is aangegeven.



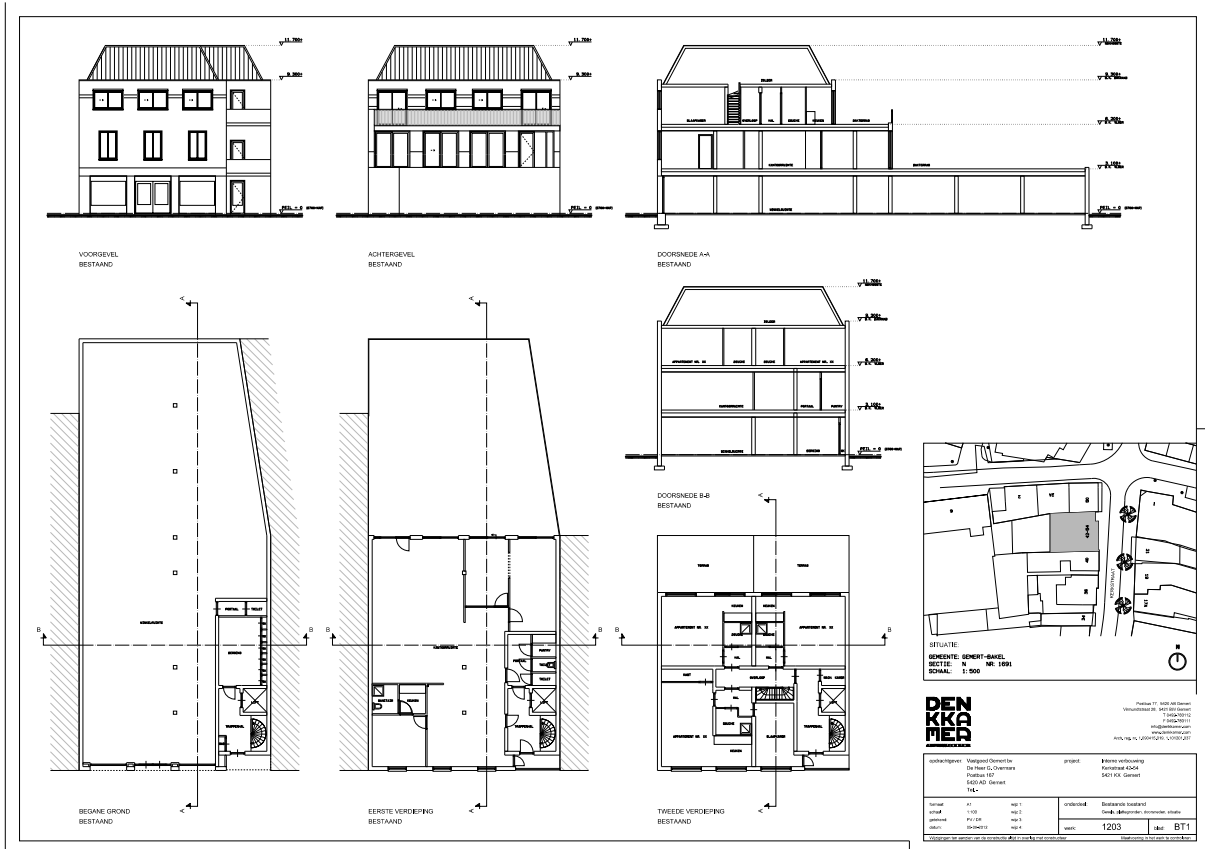
afbeelding 3: Uitsnede plankaart ontwerpbestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 2012"

Binnen het plangebied is de bestemming 'Centrum – B' van toepassing. Binnen deze bestemming is onder meer toegestaan detailhandel en wonen op de verdieping. Het toevoegen van woningen is niet toegestaan.

Voorts zijn er voor het project geen relevante bouwregels van toepassing.

2 BESTAANDE TOESTAND

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de bestaande toestand van het plangebied alsmede de ruimtelijk-functionele situatie in de directe omgeving. Het plangebied bestaat uit een perceel met één gebouw. De plattegronden en gevels van de huidige bebouwing zijn weergegeven op de afbeelding.



afbeelding 4: bestaande situatie. Tekening Denkkamer Architectuur & Onderzoek.

2.1 Plangebied

Het plangebied is met de voorzijde gesitueerd aan de Kerkstraat. De oppervlakte van het perceel bedraagt circa 476 m² waarvan circa 388 m² bebouwd is.

De bebouwing dateert uit eind jaren '70. De architectuur van het gebouw is zakelijk en functioneel. De neutrale uitstraling van het pand, de grote ramen en de functionele opzet van de plattegrond maken dat de bebouwing zich makkelijk kan aanpassen aan een andere programmatische invulling. Tijdens de bouw eind jaren '70 is er al rekening gehouden met een mogelijke invulling van de eerste verdieping met drie appartementen. Zo zijn de sanitaire aansluitingen voor de drie appartementen reeds aanwezig. Ook is het terug te zien in de ruimte die er is gelaten in de destijds toegekende huisnummers.

Op de begane grond van het pand is een winkel gevestigd. Voorts bevindt zich op de begane grond de entree met trappenhuis en lift, en een gezamenlijk berging ten behoeve van de kantoorruimte en appartementen. Op de eerste verdieping is een kantoorruimte. Op de tweede verdieping zijn drie kleine appartementen waarvan er twee gesitueerd zijn aan de achterzijde (met dakterras op platdak) en één appartement aan de voorzijde met klein terras boven de entree. Verder is er in de kap nog bergruimte en technische ruimte.

2.2 Directe omgeving

Ontsluiting

Zoals vermeld grenst het plangebied aan de voorzijde aan Kerkstraat. De Kerkstraat is samen met de Nieuwstraat van oudsher onderdeel van de doorgaande weg van Deurne naar Veghel en 's Hertogenbosch. De gemeentelijke ambitie is om op langere termijn onder andere de Kerkstraat zodanig te reconstrueren dat alles gelijkvloers wordt aangelegd met rijlopers. De weg moet eenrichtingsverkeer worden zodat het centrum meer verblijfskwaliteit krijgt. Kerkstraat, vormt samen met Binderseind, Ridderplein, Nieuwstraat en Haageijk de hoofdas van het centrum.

Ruimtelijk

Kerkstraat is een relatief nauwe straat met een gesloten straatwand. Het pand op perceel Kerkstraat 42 is door de zakelijke en functionele architectuur het enige gebouw dat detoneert in de westelijke straatwand van dit historische lint met monumentwaardige bebouwing.



afbeelding 5: foto van de bestaande situatie. Het middelste pand is Kerkstraat 42-54 (pand terStal).

Functioneel

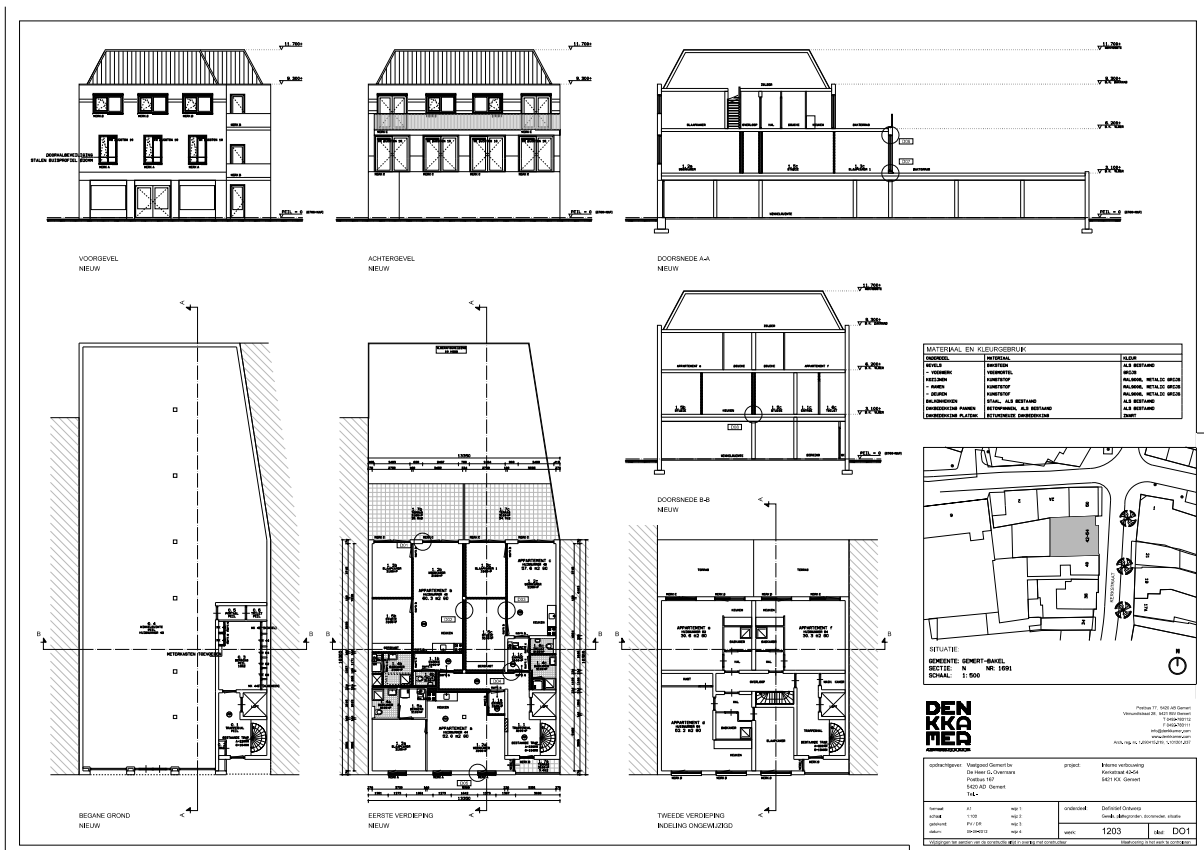
Kerkstraat ligt tussen het Ridderplein en de Nieuwstraat. Horeca concentreert zich op het Ridderplein en in Kerkstraat. De Kerkstraat gaat over in de Nieuwstraat waar hoofdzakelijk detailhandel plaats vindt. De plint van de bebouwing aan Kerkstraat kent een gedifferentieerd gebruik dat bestaat uit wonen, horeca en detailhandel. Boven de plint bestaat het programma veelal uit wonen.

3 PROJECTOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het feitelijke project opgenomen.

3.1 Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit het transformeren van de bestaande kantoorruimte op de eerste verdieping naar drie kleine appartementen van gemiddeld 55 m². De appartementen worden ontwikkeld binnen de bestaande bouw. De raamkozijnen op de eerste en tweede verdieping zullen worden vervangen met behoud van de bestaande openingen. Het aanzicht van het gebouw blijft ongewijzigd. Zie de afbeelding voor de nadere uitwerking van het bouwplan.



afbeelding 6: Definitief Ontwerp. Tekening Denkkamer Architectuur & Onderzoek.

Buitenruimte

Twee appartementen zijn op de achterzijde gesitueerd met ieder een ruim dakterras van circa 25 m². Het derde appartement is gesitueerd aan de Kerkstraat en heeft, in de vorm van een bestaand balkon boven de entree, een kleine buitenruimte van 3 m².

Stalling-/bergruimte

De bestaande gezamenlijke stallingberging met meterkasten en ruimte voor fietsen op de begane grond is thans toebedeeld aan de kantoorruimte en de drie bestaande appartementen op de tweede verdieping. In het nieuwe bouwplan wordt deze berging ook toebedeeld aan de drie nieuwe appartementen op de eerste verdieping. Aangezien de kantoorfunctie op de eerste verdieping verdwijnt ontstaat hier voldoende stallingruimte voor in totaal 6 appartementen. De zolderverdieping is reeds in gebruik als bergruimte voor de bestaande appartementen. De drie nieuwe appartementen kunnen tevens ook hier gebruik van gaan maken.

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het project leidt tot een toename van drie woningen van gemiddeld 55 m². Daar staat tegenover dat de bestaande kantoorruimte van 198 m² komt te vervallen. Per saldo betekent dit dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project niet zal toenemen.

Parkeren

Voor een berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn de normen uit de door gemeente vastgestelde Parkeernota 2009 gehanteerd. Voor woningen tot 70 m² geldt een norm van 1 parkeerplaats per woning.

De bestaande kantoorruimte van 198 m² is thans bestemd voor commerciële dienstverlening. Voor deze kantoorfunctie geldt een norm van 3 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Dit houdt in dat er thans 6 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn. Alle parkeerplaatsen zijn gesitueerd in de openbare ruimte.

De parkeerbehoefte in de openbare ruimte veranderd door het project in positieve zin. Van 6 parkeerplaatsen in de huidige situatie naar 3 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie.

4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Ontwerp-Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In juni 2011 heeft de regering de ontwerp-Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Na aanvaarding door de Tweede en Eerste Kamer zal de SVIR verschillende bestaande nota's, waaronder de Nota Ruimte, vervangen. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In deze structuurvisie worden de ambities van het Rijk tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geschetst. De in de Nota Ruimte opgenomen trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen, wordt versterkt in de SVIR.

Conclusie voor plan

Het project past binnen het beleid in de ontwerp-Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (ook wel AMvB Ruimte genoemd) in werking getreden. Het Barro stelt regels aan lokale overheden ter bescherming van de onderstaande nationale belangen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Het plan is niet van invloed op de genoemde nationale belangen.

Conclusie

Het Barro is derhalve niet rechtstreeks van toepassing op het project.

4.1.3 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op het project.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het project wordt aan deze twee documenten getoetst.

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Analyse

Op de bij de SVRO behorende kaart is de kern Gemert aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen).

Het project omvat het toevoegen van maximaal drie woningen binnen een kern in het landelijk gebied.

Conclusie

Het project past binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Verordening ruimte

Op 1 juni 2012 is de Verordening ruimte 2012 in werking getreden. Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Het plan omvat het toevoegen van woningen binnen de dorpskom van Gemert. Voor het plan zijn specifiek de artikelen 3.2 en 3.5 van toepassing.

*"Artikel 3.2 - Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied
Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.*

Artikel 3.5 - Regels voor nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;*
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw."*

Analyse

ad art. 3.2 Onderhavig plan betreft een stedelijke ontwikkeling en ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

ad art. 3.5 De gemeente Gemert-Bakel ligt binnen regio De Peel. In deze regio vindt het regionaal planningsoverleg tweemaal per jaar plaats. Regio De Peel heeft zo'n 152.000 inwoners. Verwacht wordt dat de bevolking weinig zal groeien en rond 2015 (licht) zal krimpen. De woningvoorraad zal tussen 2008 en 2020 nog met zo'n zesduizend woningen moeten toenemen. Het project draagt bij aan de gewenste woningbouw. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

Conclusie

Het project voldoet aan de Verordening ruimte 2012.

4.2.3 Overig provinciaal beleid

Het overige provinciale beleid is niet specifiek van toepassing op het project.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie + Gemert-Bakel 2011-2021

In juni 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 vastgesteld. De Structuurvisie+ wordt gehanteerd als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen.

Met betrekking tot het wonen is in de Structuurvisie+ het volgende opgenomen:

- De woningbehoefte en de woningvoorraad moeten op elkaar worden afgestemd.
- Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Analyse

Het project omvat drie woningen. De woningen worden geacht te passen in de woningbehoefte. Het project betreft een vorm van verdichting. De nieuwe woningen worden ontsloten op bestaande infrastructuur. Er zijn slechts minimale interne aanpassingen nodig om de woningen te realiseren.

Conclusie

Het project past binnen het beleid in de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.

4.3.2 Centrumvisie 2011-2021

Op 21 september en 8 oktober 2011 is de "Visie op de ontwikkeling van Gemert centrum 2011-2021", kortweg Centrumvisie, vastgesteld. De Centrumvisie vormt het beoordelingskader voor ontwikkelingen in het centrum.

De verschillende deelgebieden van het centrum zijn afzonderlijk beschreven. Met betrekking tot de Kerkstraat is in de Centrumvisie opgenomen dat deze straat onderdeel is van de hoofdas (Binderseind, Ridderplein, Kerkstraat, Nieuwstraat, Haageijk). Dit is het gebied waar detailhandel, horeca en dienstverlening en wonen een primaire functie hebben. Het toevoegen van woningen is geen doel op zich maar past in de visie van een levendig centrum. Om activiteit buiten de winkeltijden te bevorderen wordt wonen boven winkels gestimuleerd.

Analyse

Het project omvat woningbouw en betekent een verlevendiging van deze locatie buiten winkeltijden en kantooruren. Dit is in lijn met het beleid voor de Kerkstraat.

Conclusie

Het project past binnen het beleid in de Centrumvisie 2011-2021.

4.3.3 Bestemmingsplan Centrumgebied Gemert 2012

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert 2012' in werking treden op 5 juli 2012.

Bestemming en strijdigheid

Het project is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat het niet is toegestaan meer wooneenheden te realiseren dan reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan.

4.3.4 Woonvisie 2009-2015

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in ongeveer 11.400 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.

4.3.5 Regionaal woningbouwprogramma 2012-2022

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's.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2012-2022 neer op de toevoeging van 1021 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio De 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 bouwen.

4.3.6 Huidige situatie woningvoorraad Gemert-Bakel

Tabel 1: Veranderingen in de woningvoorraad 2008-2012 gemeente Gemert-Bakel

	2008	2009	2010	2011	2012
Voorraad totaal 1 januari	10.669	10.919	11.138	11.252	11.424
Nieuwbouw totaal (+)	357	223	118	177	-
Toevoeging anderszins (+)	3	9	4	9	-
Onttrekkingen totaal (-)	142	5	10	14	-
Administratieve correcties (+/-)	32	-8	0	0	-
Voorraad totaal 31 december	10.919	11.138	11.250	11.424	-

afbeelding 7: CBS statistiek ontwikkeling woningvoorraad - bewerking ABF Research

5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. water.

5.1 Milieu

5.1.1 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmataregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Het project betreft een interne verbouwing. Derhalve is nader onderzoek in de vorm van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.1.2 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 1 Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

Ad. 2 Transport

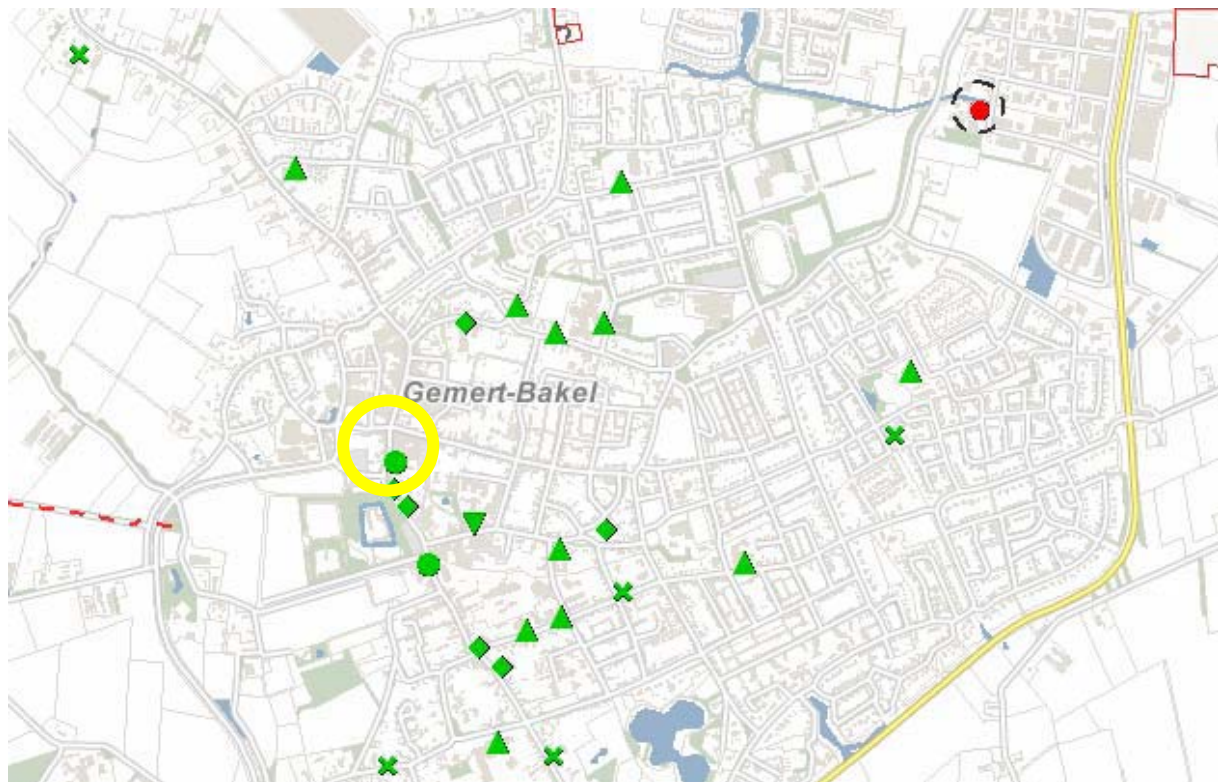
In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De Risicoatlas levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen. De risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld.

Ad. 3 Luchthavens

Vastgesteld dient te worden of bebouwing in het plangebied gelegen is binnen verstoringszones van vliegvelden.

Beoordeling

Ten behoeve van het beoordelen van het aspect externe veiligheid zijn de risicokaart Nederland en de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen geraadpleegd. Geconstateerd wordt dat het plangebied niet is gelegen nabij een inrichting of een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook is het plangebied niet gelegen in een verstoringszone van een luchthaven.



Ongevallen gevaarlijke stoffen

Inrichtingen

- ☒ [LPG](#)
- ☒ [Opslag](#)
- ☒ [Ammoniak](#)
- ☒ [Emplacement](#)
- ☒ [Vervoer](#)
- ☒ [Vuurwerk](#)
- ☒ [Nucleair](#)
- ☒ [Defensie](#)
- ☒ [Overig](#)
- ☒ [BRZO](#)
- ☒ [Terreingrens](#)

Transport

- ☒ [Weg](#)
- ☒ [Spoorweg](#)
- ☒ [Waterweg](#)
- ☒ [Buisleiding](#)

Kwetsbare objecten

- ☒ [Woonverblijf](#)
- ☒ [Hotel/ pension](#)
- ☒ [Onderwijsinstelling](#)
- ☒ [Ziekenhuis](#)
- ☒ [Tehuis](#)
- ☒ [Publieksgebouw](#)
- ☒ [Kantoor/ bedrijf](#)
- ☒ [Ander object](#)

afbeelding 8: uitsnede uit de risicokaart Nederland. Het plangebied is weergegeven met een gele cirkel.
Bron: provincie Noord-Brabant

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de onderhavige ontwikkeling.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt

aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijnstof (PM₁₀) moet uiterlijk in 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaande kantoorruimte naar 3 appartementen. Gesteld kan worden dat deze ruimtelijke ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.1.4 Geluid

Toetsingskader

Ingevolge artikel 74 Wgh (Wet geluidhinder) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot wegverkeerslawaaï nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaaï;

1. de wegen rondom het plangebied;
2. de aan te leggen wegen binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van woningen vanwege de weg.

Beoordeling

De weg waaraan het project is gesitueerd, Kerkstraat, kent een snelheidsregime van maximaal 30 km per uur. Deze weg kent derhalve geen onderzoekszone in het kader van de Wet geluidshinder.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen nader onderzoek behoeft. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau in de woningen, zodat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen). Ter plaatse van het plangebied kan bij de beoordeling worden uitgegaan van het gebiedstype 'gemengd gebied'. Dit heeft tot gevolg dat bij diverse indices de richtafstand eventueel met een 'stap' kan worden teruggebracht.

Beoordeling

Uit het vigerende bestemmingsplan voor de kern Gemert blijkt dat in het plangebied en in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gelegen zijn die milieuhinder veroorzaken, zodanig dat deze van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

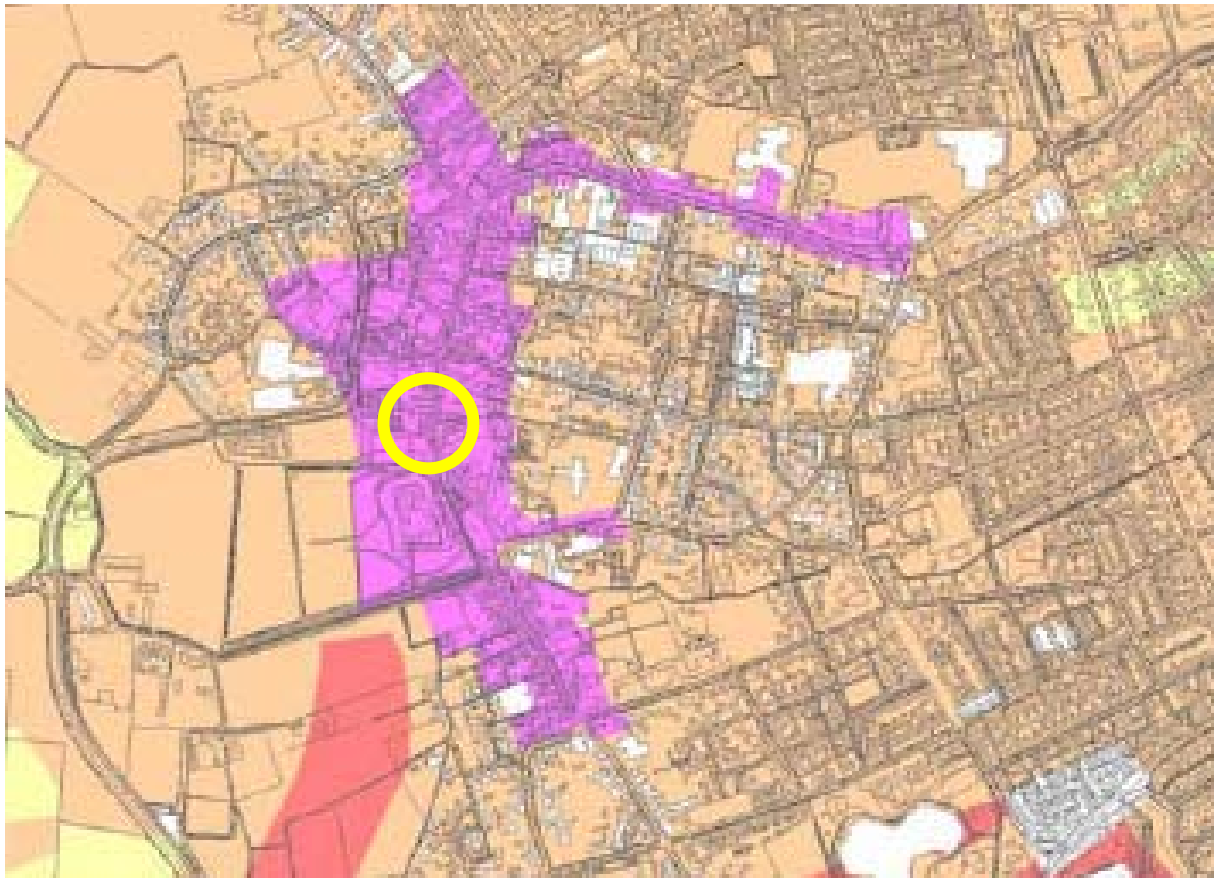
5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hiertoe wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Om het archeologisch belang goed mee te wegen in de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkeling is er op 28 januari 2010 gemeentelijk archeologiebeleid, een gemeentelijke archeologieverordening en een archeologische beleidskaart vastgesteld door de gemeente Gemert-Bakel.



afbeelding 9: uitsnede uit de archeologische beleidskaart van Gemert. Het plangebied is weergegeven met een gele cirkel

Het onderhavige plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern. Bij deze verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm onder het maaiveld.

Beoordeling

Het project behoeft geen archeologisch onderzoek daar het uitsluitend een interne verbouwing van de eerste verdieping betreft.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.2.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 treedt naar verwachting de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het

bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling

Binnen het plangebied zijn in cultuurhistorische zin waardevolle bouwwerken in de vorm van een beeldbepalend pand gelegen. De beeldbepalende panden in Gemert-Bakel worden beschermd door middel van bestemmingsplannen. Ook in deze afwijkingsprocedure wordt rekening gehouden met beeldbepalende panden. In het project is geen sprake van een beeldbepalend pand.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is zichtbaar dat het plangebied is gelegen aan een straat met een hoge historisch-geografische waarde; dit betreft de Nieuwstraat. Tevens is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge historisch-stedenbouwkundige waarde. De onderhavige ontwikkeling is relatief kleinschalig van aard en zorgt niet voor de aantasting van de karakteristiek van het centrum van Gemert.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- /// Zeer hoog
- /// Hoog
- /// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
- ↔

Archeologische Monumenten



Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

afbeelding 10: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een gele cirkel. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

5.2.3 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in

Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht.

Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht. Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Aangezien het project een interne verbouwing van een bestaande kantoorruimte op de eerste verdieping naar 3 appartementen betreft, en het perceel geen groen bevat, kan worden gesteld dat ter plaatse geen sprake is van een potentieel leefgebied voor beschermde soorten. Om deze reden kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van de beschermde soorten geen belemmeringen zijn en dat het plangebied enkel een potentiële habitat vormt voor een aantal (algemene) beschermde soorten en enkele soorten zoogdieren die zijn vermeld in categorie 1. Deze soorten zijn niet beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet of er geldt een algemene vrijstelling van art. 8 t/m 12 bij ruimtelijke ingrepen. Een ontheffing Flora- en Faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde. Met uitzondering van de vogels met een vaste verblijfsplaats die jaarrond beschermd zijn. Deze komen echter niet voor in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.3 Waterparagraaf

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een

goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Medio 2010 is de watertoets van Waterschap Aa en Maas (deels) digitaal gemaakt voor ruimtelijke plannen. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen via dit watertoetspakket. Hierbij is de beslisboom uit het pakket gevolgd. Gebleken is dat dit plan in waterhuishoudkundig opzicht klein en eenvoudig van opzet is. Dat wil zeggen dat de verhardingstoename of -afkoppeling minder dan 2.000 m² bedraagt. Verder zijn alleen de waterthema's hemelwater en huishoudelijk afvalwater van toepassing. De achterliggende selectiecriteria zijn in onderling overleg met gemeenten bepaald.

Beleidsmatig toetsingskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het provinciale waterplan van Noord-Brabant, het waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, Waterbeheer 21e eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Provinciaal waterplan 2010-2015 Noord-Brabant

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 en vormt een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord Brabant de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telosdriehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding. Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van Ecologische verbindingzones langs waterlopen

vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met waterkwantiteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap Aa en Maas voor de periode 2010-2015. Binnen het beheergebied is het waterschap Aa en Maas verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Waterschap Aa en Maas streeft de volgende missie na: "Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten."

Het waterschap wil met het waterbeheerplan inzetten op de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen voor water:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk water.

Dit draagt wezenlijk bij aan de leefbaarheid van de regio.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Waterplan Gemert-Bakel

In het waterplan Gemert-Bakel heeft de gemeente Gemert-Bakel samen met Waterschap Aa en Maas het lokale waterbeleid vastgelegd. Het waterplan vormt de basis voor het streven naar een duurzaam beheer van het watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. De gewenste toekomstige situatie met betrekking tot water is verwoord in een aantal streefbeelden, zoals Water als (mede)ordenend principe, Beperken van wateroverlast, Water vasthouden, Waterkwaliteit, Waterkwantiteit en Betrokkenheid. Onderdeel van het Waterplan is een maatregelenpakket, met daarin opgenomen de meest kansrijke maatregelen om de streefbeelden te verwezenlijken. Het plan is getoetst aan het waterplan. Aan de hand van deze waterparagraaf wordt uitgelegd hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in dit bestemmingsplan.

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- rekening houden met waterschapsbelangen.

Beoordeling

Beschrijving plangebied

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd. Het overgebleven deel van het plangebied is voorzien van terreinverhardingen. Gesteld mag worden dat de het plangebied in zijn geheel is 'versteend', hetgeen gebruikelijk is in centrumstedelijke gebieden. De waterhuishoudkundige situatie (riolering) is ingericht op deze situatie. Op de planlocatie zijn geen recente gevallen bekend van wateroverlast en/of water op straat.

Uit de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant is op te maken dat de bodem zeer waarschijnlijk uit eerdgronden bestaat. Uit gegevens van het DINO-loket blijkt dat de laatste jaren de hoogste grondwaterstand fluctueert tussen de 0.7 en 1.0 m-mv. Dit is een voldoende grote ontwateringsdiepte om woon- en bedrijfsbebouwing mogelijk te maken. Voorts is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, of boringvrije zone. Er hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met de Provinciale Milieuverordening van de provincie Noord-Brabant.

In het plangebied alsook in de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig. In de huidige situatie is in de Kerkstraat sprake van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat hemelwaterstromen en vuilwaterstromen via dezelfde riolering worden afgevoerd naar de RWZI.

Uitgangspunten gemeente Gemert-Bakel

In haar waterplan stelt de gemeente Gemert-Bakel dat in stedelijk gebieden de mogelijkheden voor afkoppelen zoveel mogelijk dienen te worden benut. In de huidige situatie is de planlocatie aangesloten op een conventioneel gemengd rioolstelsel.

Aangezien het project een interne verbouwing betreft is het aspect water derhalve niet van toepassing.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

6 FINANCIËLE ASPECTEN

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Het project wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Kostenverhaal

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht. Het project valt niet onder deze bouwactiviteiten. Derhalve is een exploitatieplan niet van toepassing.