

Ruimtelijke onderbouwing

Herziening bestemmingsplan "Pastoor Castelijnsstraat 51 Handel"



Vastgesteld – maart 2021

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 <i>Aanleiding.....</i>	3
2. PLANBESCHRIJVING.....	3
2.1 <i>Locatie</i>	3
2.2 <i>Gebiedsbeschrijving.....</i>	5
2.3 <i>Planbeschrijving</i>	6
2.4 <i>Geldend bestemmingsplan</i>	7
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID	8
3.1 <i>Rijksbeleid.....</i>	8
3.2 <i>Provinciaal beleid</i>	9
3.3 <i>Gemeentelijk beleid.....</i>	11
4. UITVOERINGSASPECTEN	14
4.1 <i>M.e.r.-beoordeling.....</i>	14
4.2 <i>Bodem en Grondwater</i>	15
4.3 <i>Geluid</i>	15
4.4 <i>Luchtkwaliteit.....</i>	15
4.5 <i>Cultuurhistorie en Archeologie</i>	17
4.6 <i>Water</i>	18
4.7 <i>Natuurwaarden</i>	18
4.8 <i>Verkeer en Parkeren</i>	19
4.9 <i>Geur.....</i>	19
4.10 <i>Externe Veiligheid.....</i>	20
4.11 <i>Bedrijven en Milieuzonering.....</i>	22
5. JURIDISCHE ASPECTEN	23
6. UITVOERBAARHEID	23
7. CONCLUSIE	23

1. INLEIDING

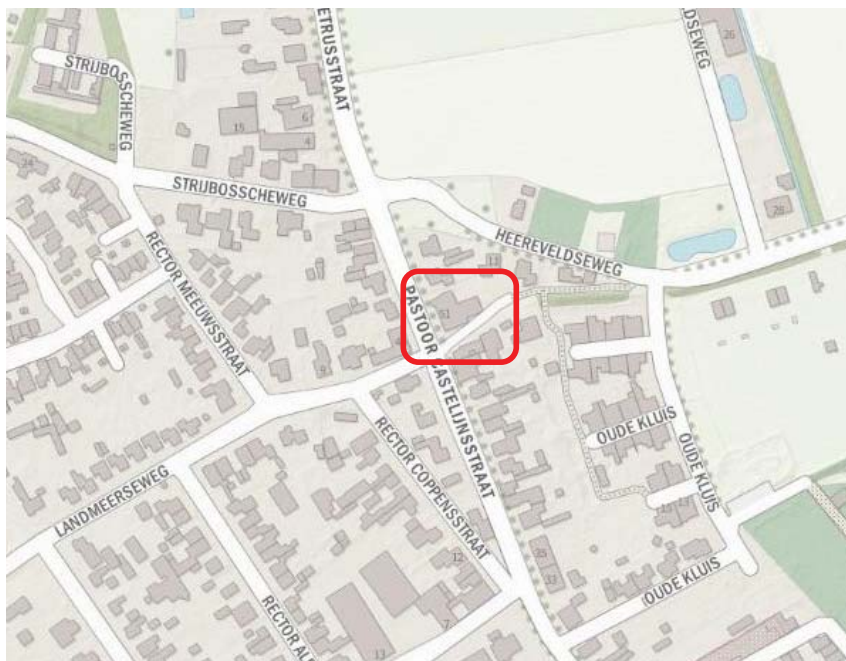
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het voormalig winkelpand aan de Pastoor Castelijnsstraat 51 in Handel en is voornemens het pand te verkopen, de gegadigden wensen op de plek te gaan wonen. De bestemming (Bedrijf met bedrijfswoning) laat wonen zonder bedrijf niet toe. Initiatiefnemer opteert voor een herziening van het bestemmingsplan, zodat aan de locatie de bestemming Wonen wordt toegekend. Deze notitie dient ter onderbouwing van dat initiatief.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

De planlocatie is gelegen in de kern Handel, aan de noordoostzijde. Het pand is gelegen aan de Pastoor Castelijnsstraat, de doorgaande weg door het dorp.



Afbeelding 1. De planlocatie (kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie B nummer 1842)



Afbeelding 2. Foto's van de planlocatie

2.2 Gebiedsbeschrijving

Historische structuur

Handel vormt al eeuwenlang een bekend bedevaartsoord waar ook in 21ste eeuw jaarlijks duizenden bedevaartgangers komen bidden tot Maria. Uit de historische informatie is bekend dat in Handel al in 1368 Maria-vereringen plaatsvonden. Handel was lange tijd niet meer dan een gehucht, bestaande uit een kapel en twee "huizen", namelijk de hoeve Handel van de Duitse Orde en de hoeve Strijbosch (ten noorden van de planlocatie). De oude kadastrale kaarten (bijvoorbeeld onderstaande uit 1900) laten zien dat in de loop der tijd voor de directe omgeving van de planlocatie veel is veranderd. Het wegennet is echter nog grotendeels hetzelfde gebleven en duidelijk herkenbaar. De Pastoor Castelijnsstraat vormt nu nog steeds de ruggengraat. De bebouwing in Handel was in 1900 nog beperkt tot de directe omgeving van de kerk daarna is het lint verder aangevuld en in oostelijke en westelijke richting uitgebreid.



Afbeelding 3. Historische topografische kaart (1900) (bron: topotijdreis.nl)

De 'driehoek' die van oudsher gevormd wordt door de Heerenveldseweg en de Pastoor Castelijnsstraat, is nog herkenbaar aanwezig.

Stedenbouwkundige structuur

De planlocatie maakt stedenbouwkundig gezien onderdeel uit van het bebouwingslint aan de Pastoor Castelijnsstraat. De voorzijde is op de straat georiënteerd en de vrijstaande bebouwing past in het straatbeeld ter plaatse. Ten zuiden van de locatie is een ondergeschikt pad gelegen (Heerenveldseweg), waaraan de garage is gelegen.

2.3 Planbeschrijving

Het plan behelst dat het totale pand in gebruik wordt genomen als één woning, dus ook het voormalige winkelgedeelte. Hieronder is een plattegrond van het pand opgenomen (zie ook de bijlage).

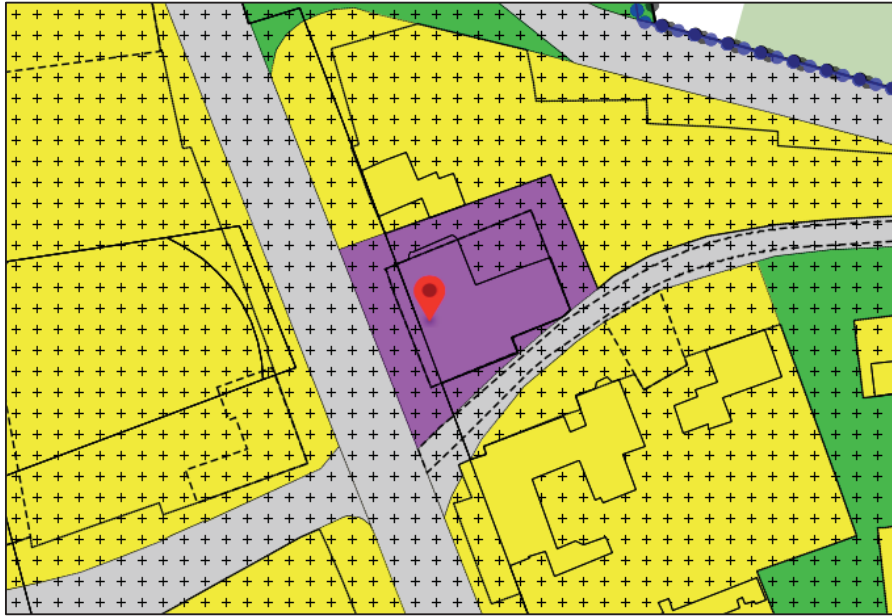


Afbeelding 4. Plattegrond van het pand

De perceeloppervlakte is 930 m², de woonoppervlakte wordt 506 m² (inclusief grote garage/hobbyruimte).

2.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan is bestemmingsplan "Handel, De Mortel en Elsendorp". Daarin heeft het perceel de locatie Bedrijf. Deze bestemming is bedoeld voor industriële en ambachtelijke bedrijven in maximaal milieucategorie 2. Ook de bedrijfswoning is toegestaan.



Afbeelding 5. Verbeelding bij bestemmingsplan "Handel, De Mortel en Elsendorp" (ruimtelijkeplannen.nl)

Voor het in gebruik nemen van het pand als woning kan de kruimelgevallenregeling (artikel 4 bijlage II Bor) worden toegepast, maar initiatiefnemers kiezen voor een duurzame herbestemming van het perceel. Vandaar dat ingezet wordt op herziening van het bestemmingsplan. De bestemming Bedrijf komt daarmee te vervallen.

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

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

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

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden.

Radarverstoringgebied

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringgebied behorende bij radarstation Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaantvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar. De planlocatie ligt binnen de genoemde afstand van radarstation Volkel. Hierbinnen geldt een hoogte tussen de 49 en 114 meter, afhankelijk van de afstand van de locatie tot het radarstation. Van deze maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

Ladder duurzame verstedelijking

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

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. In dit geval wordt een bestaand pand, inclusief bedrijfswoning, omgezet in een woonbestemming. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Onderhavig plan is niet strijdig met het beleid op nationaal niveau.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

Aangezien de provincie nu al volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet wil gaan werken is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

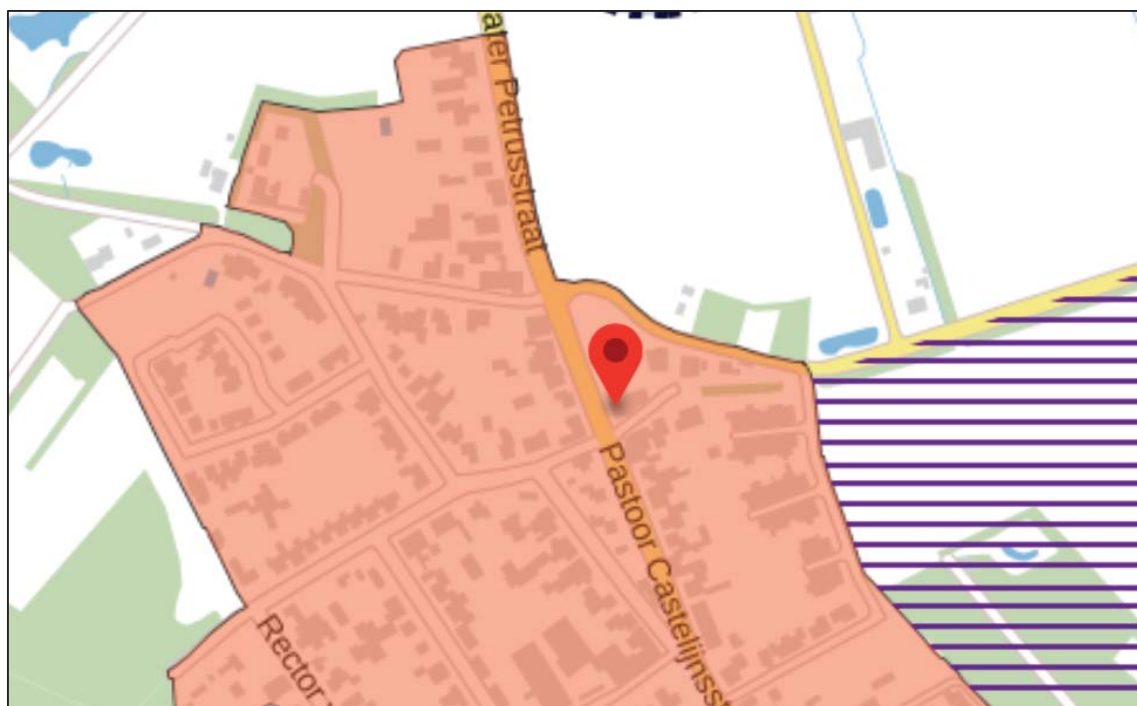
De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen.

Door de omzetting van bedrijfsbestemming naar een woonbestemming wordt een positieve bijdrage geleverd aan de woonomgeving, aangezien mogelijk nadelige (milieu)effecten door een bedrijfsinvulling worden geëlimineerd. In die zin is onderhavig plan ook in lijn met de Omgevingsvisie Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet maakt de provincie Noord-Brabant eerst een Interim Omgevingsverordening. Deze Interim Omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. De Interim Omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als "Stedelijk gebied, landelijke kern" (oranje op onderstaande kaart).



Afbeelding 6. Verbeelding Interim omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de planlocatie heeft deze verordening geen consequenties. Binnen het stedelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, onder de voorwaarde dat het past in de regionale afspraken (zie paragraaf 3.3.2) en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het plan bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit met een gezonde en veilige leefomgeving. Er wordt bovendien geen nieuwe woning toegevoegd.

De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, moeten passen in de omgeving. Het pand is bestaand en wordt niet gewijzigd.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.5 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daartoe wordt rekening gehouden met:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 3.6.* Dit betekent dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. De ontwikkeling leidt niet tot nieuw ruimtebeslag, het betreft een bestaand pand waarvan enkel de bestemming wordt gewijzigd.
- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, artikel 3.7.* De effecten van de ontwikkeling op de diverse lagen zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 4 van deze notitie.
- *Meerwaardecreatie, artikel 3.8.* Daarmee wordt bedoeld dat de mogelijkheden worden benut om ontwikkelingen en opgaven te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Door onderhavige ontwikkeling wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse verbeterd, omdat bedrijfsmatig gebruik duurzaam wordt omgezet in een gebruik als woning.

Onderhavig plan is niet strijdig met het beleid op provinciaal niveau.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024 en woningbouwprogramma

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 9 juli 2020 de Woonvisie 2020-2024 vastgesteld. Daarin zijn de belangrijkste doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting vastgelegd. Gemert-Bakel wil een aantrekkelijke woongemeente zijn en blijven. Prettig en passend wonen draagt bij aan de kwaliteit van leven, van huishoudens, de leefbaarheid van buurten, dorpskernen en de gemeente als geheel. Daartoe werkt de gemeente samen met haar partners aan een goed functionerende woningmarkt.

Men verwacht op basis van de demografische ontwikkelingen dat het aantal huishoudens in de komende jaren toeneemt en dat daardoor de vraag naar nieuwe woningen zal stijgen. Er is een noodzaak om woningen aan de voorraad toe te voegen. Overigens is daar in dit geval geen sprake van, aangezien er al een bedrijfswoning aanwezig is.

Er zijn woningen nodig voor alle sectoren van de woningmarkt, voor elke portemonnee. Ook jongeren of senioren moeten een passende woning kunnen vinden. Door het aanpassen van bestaande woningen wordt de voorraad ook aantrekkelijker gemaakt. Onderhavig initiatief voorziet in het aanpassen van bestaande bebouwing met een voorheen ander gebruik tot een (ruime) woning, zowel geschikt voor een gezin als voor senioren met een behoefte om ruim te wonen. De woning is met gemak levensloopbestendig te maken door slaap- en badkamervoorzieningen op de begane grond te positioneren.

3.3.2 Structuurvisie +

In de Structuurvisie + 2011-2020 zijn samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering als sleutelwoorden benoemd. Samenwerking omvat de samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid is de stedelijke invloed van belang. Ten aanzien van concentratie is het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Onderhavig plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Uit de verbeelding bij de Structuurvisie blijken geen specifieke doelstellingen voor deze locatie.



Afbeelding 7. Uitsnede verbeelding Structuurvisie + (roze = aanduiding stedelijk gebied)

3.3.3 Gemeentelijke groennorm

Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad een besluit genomen met betrekking tot de uitwerking van de groennorm en de Verordening Groenfonds. De groennorm wordt toegepast voor initiatieven die een vergroting van het bestand aan woningen beogen. De groennorm is in dit geval niet van toepassing, omdat geen woning wordt toegevoegd aan het woningbestand.

Onderhavig plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of in verband met deze ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De activiteit 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' komt voor in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is echter alleen vereist bij projecten waar 2000 of meer woningen bij betrokken zijn. Dat is hier bij lange na niet het geval. De wet stelt dat wel dient te worden getoetst of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden door de voorgenomen activiteit(en), op grond waarvan mogelijk toch een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt onder andere dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de navolgende paragrafen volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

4.2 Bodem en Grondwater

Het betreft een wijziging van het gebruik, niet van de bebouwing. Er wordt niet bijgebouwd of gesloopt zodat de bodem niet verstoord wordt. Bodemonderzoek is niet nodig en dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3 Geluid

De Pastoor Castelijnsstraat is een 30 km-weg en derhalve is de locatie vrijgesteld van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai. Bovendien betreft het een bestaande woonsituatie (bedrijfswoning). Industrielawaai is niet aan de orde. Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

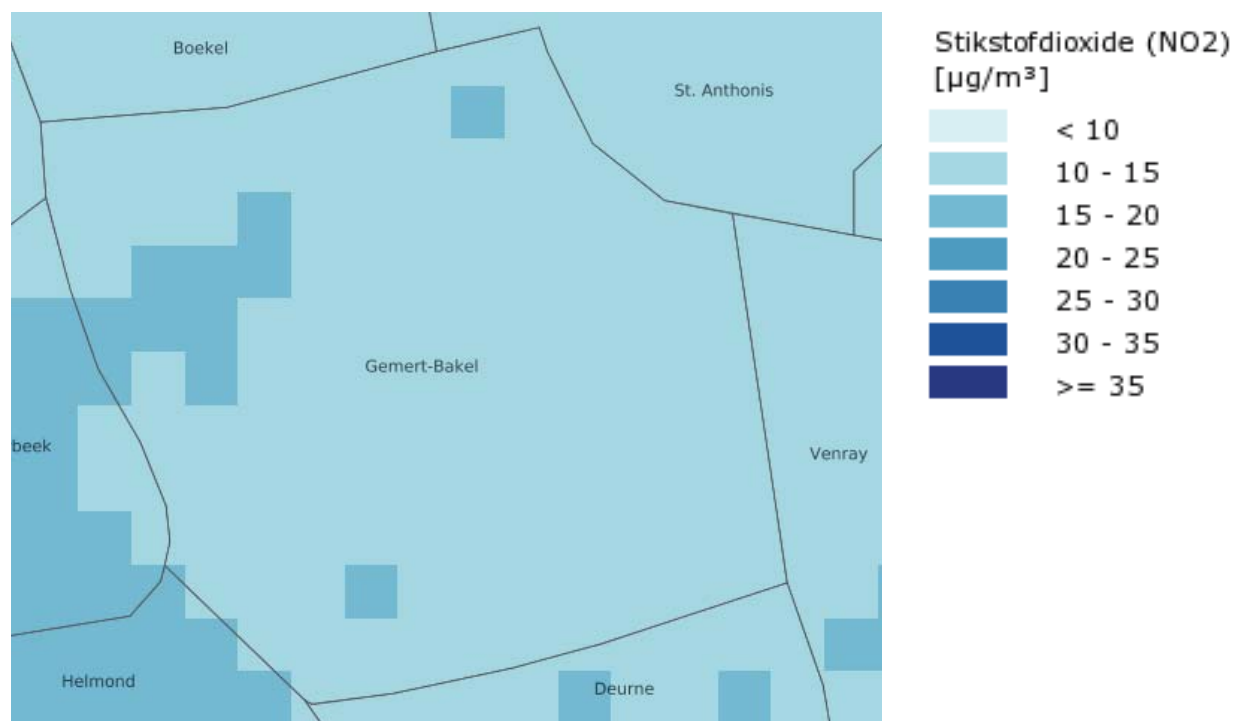
4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd. Op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd (en feitelijk wordt er geen woning toegevoegd). Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de concentratie fijnstof PM10 in Gemert-Bakel hooguit 22 mg/m³ en is de concentratie NO₂ binnen de gemeente maximaal 25 mg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 mg/m³. Voor NO₂ bedraagt de

jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 mg/m³. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.



Afbeelding 8. Concentratie PM10 en NO2 (bron: GCN/GDN)

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

Op de Erfgoedkaart Gemert-Bakel is alle beschikbare informatie over landschappelijke kwaliteiten en waarden en te waarderen bebouwing en historische infrastructuur verzameld. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om historisch landschap en gebouwde cultuurhistorie een plaats te geven in het ruimtelijk beleid. Door de kaarten als instrument in te zetten bij de ontwikkeling van gebiedsvisies en bij het welstandsbeleid, wordt cultuurhistorie een integraal onderdeel van het beleid. Daarbij gaat het niet alleen om het behoud van en het versterken van cultuurhistorische elementen en structuren, maar ook om het gebruiken van het beeld van historisch landschapsgebruik als inspiratie voor de toekomstige inrichting van de gemeente Gemert-Bakel.



Afbeelding 9. Uitsnede Erfgoedkaart Gemert-Bakel

De Pastoor Castelijnsstraat wordt als infrastructurele verbinding middelhoog gewaardeerd (gele kleur). Aan de overzijde van de straat is met een lichtblauw blokje een beeldbepalend pand aangeduid en ook als zodanig opgenomen in de bij de Erfgoedkaart behorende lijsten en tabellen.

Aan de uitstraling van het pand verandert door het plan niets en de herbestemming doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Het betreft een wijziging van het gebruik, niet van de bebouwing. Er wordt niet bijgebouwd of gesloopt zodat de bodem niet verstoord wordt. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.6 Water

De bebouwing wijzigt niet, deze krijgt enkel een nieuwe bestemming als woning. De afhandeling van hemel- en afvalwater blijft onveranderd. De wijziging van de bedrijfsbestemming naar wonen heeft tot gevolg dat geen bedrijfsafvalwater meer wordt aangeboden aan de riolering (dit was al niet het geval).

4.7 Natuurwaarden

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied of in gebieden die behoren tot het Natuur Netwerk Brabant. Het dichtst bij gelegen Natura 2000-gebied is De Bult op ruim 12 kilometer.

In Januari 2020 heeft de Rijksoverheid de Handreiking 'Woningbouw en Aerius' uitgebracht, bedoeld om initiatiefnemers, gemeente en provincie te ondersteunen bij het in kaart brengen van de stikstofdepositie. De Handreiking bevat een indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de te bouwen woningen en het natuurgebied. De conclusie is dat wanneer een woningbouwproject tot 50 woningen op meer dan 7 kilometer van een Natura 2000-gebied, op zandgrond, gasloos gebouwd wordt, er geen Aerius-berekening gemaakt hoeft te worden omdat de stikstofdepositie in die gevallen gemiddeld genomen 0,0 mol/ha is. Dat is hier het geval. Daarnaast heeft de gemeente Gemert-Bakel een referentie bepaald op basis van een plan met 23 woningen, gelegen in Milheeze. Dit gaf eveneens een resultaat van 0,0 mol/ha op het Natura 2000-gebied. Vandaar dat plannen voor de bouw van maximaal 23 woningen op grotere afstand van het natuurgebied niet verder doorgerekend hoeven te worden.

Los van dit uitgangspunt is er geen sprake van nieuwbouw van een woning en dus ook geen bouwactiviteiten met uitstoot van stikstof. De stikstofdepositie in de gebruiksfase blijft gelijk omdat het pand reeds als woning wordt gebruikt en neemt in theorie zelfs af omdat bedrijfsmatig gebruik niet meer mogelijk is.

Soortenbescherming

Het betreft een wijziging van het gebruik, niet van de bebouwing. Er wordt niet bijgebouwd of gesloopt zodat er geen kans is op verstoring van kwetsbare soorten. Een nader onderzoek naar de natuurwaarden is niet nodig.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.8 Verkeer en Parkeren

De locatie betreft een voormalige supermarkt en heeft nu een bedrijfsbestemming, hetgeen in beide gevallen een relatief hoge parkeernorm met zich meebrengt. Een vrijstaande koopwoning kent in de Nota Parkeernormen een norm van 2,3 parkeerplaatsen. Er is meer dan voldoende ruimte rondom de woning aanwezig om hierin te voorzien:

- Inrit aan de noordzijde van de woning, waar 1 auto kan parkeren;
- Tenminste 5 parkeerplaatsen aan de straatzijde voor het winkelpand;
- Inpandige garage

De woning wordt ontsloten vanaf de Pastoor Castelijnsstraat, hetgeen nu ook al het geval is. Verkeerskundig zijn er dus geen wijzigingen.

4.9 Geur

De gemeente Gemert-Bakel hanteert de geurverordening 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 februari 2014. In deze verordening zijn aan de hand van de geurgebiedsvisie van 2013 gebieden aangewezen met bijbehorende maximale waarden voor geurbelasting. Onderhavig plangebied is aangewezen als 'overige kernen'. Ter plaatse geldt een maximale belasting van 2 OuE/m³. Er zijn geen veehouderijen in de directe omgeving gelegen. De voorgrondbelasting hoeft niet getoetst te worden.

Daarnaast geldt ter uitwerking van de verordening de beleidsregel 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld d.d. 6 februari 2014. Deze beleidsregel is opgesteld om te bepalen wat onder een 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' wordt

verstaan bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed/voldoende wordt geclassificeerd. Voor de kern Handel geldt een norm 0-8 ouE/m³ (goed) of 9-11 ouE/m³ (voldoende).

Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 en 3 OuE/m³. Dit is lager dan de gestelde norm.



Afbeelding 10. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur

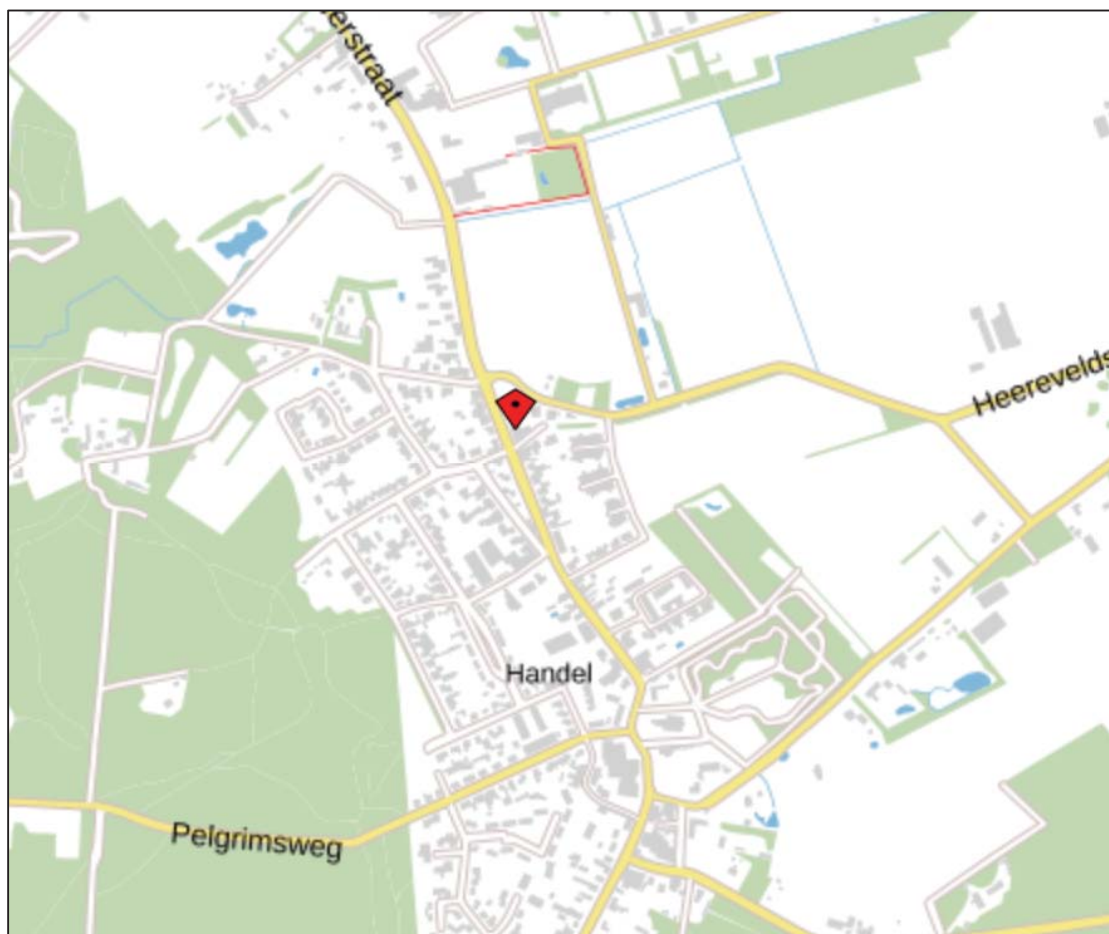
Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.10 Externe Veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar risicobronnen in of in de nabijheid van het plangebied. De wettelijk basis daarvoor wordt gegeven in de Besluiten externe veiligheid inrichtingen, buisleidingen en transportroutes en de daarbij behorende regelingen. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, moeten daartoe in beeld worden gebracht.

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Er zijn geen relevante inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico in de buurt van het plangebied.

De risico's verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en waterwegen zijn voor het plangebied niet aan de orde.



Afbeelding 11. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl), de blauwe stip geeft de planlocatie aan

Het plangebied ligt geheel buiten invloedsgebieden van risicobronnen in verband met transport over de weg of buisleidingen.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.11 Bedrijven en Milieuzonering

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen is het relevant om te bezien of er voldoende afstand is tot omliggende bedrijven in verband met mogelijke milieu-effecten. Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving gelegen, die het woon- en leefklimaat ter plaatse negatief zouden kunnen beïnvloeden of voor wie de wijziging van het gebruik beperkend zou kunnen zijn. Het kan juist als positief voor de direct omwonenden worden gezien dat het beoogde gebruik niet meer bedrijfsmatig is. Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

De ontwikkeling maakt planologisch deel uit van de herziening van het bestemmingsplan voor de Stedelijke Gebieden in Gemert-Bakel. De regels van dat plan zijn van toepassing op onderhavig plangebied. De bestemming Bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming Wonen met een aanduiding 'vrijstaand'. Vervolgens zijn de standaard planregels van toepassing.

6. UITVOERBAARHEID

Exploitatie-overeenkomst

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dat is hier het geval: tussen gemeente en initiatiefnemer is een exploitatie-overeenkomst opgemaakt, waarin ook de kosten en de afwikkeling van planschade zijn opgenomen voor het gehele exploitatiegebied. Een apart exploitatieplan is derhalve niet benodigd. Alle plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemers hebben de direct omwonenden ingelicht over het planvoornemen. Er zijn geen bezwaren of opmerkingen vooraf kenbaar gemaakt.

7. CONCLUSIE

Een voormalig winkelpand aan de Pastoor Castelijnsstraat 51 wordt omgezet in een woning. Aangezien al een bedrijfswoning aanwezig is, verandert feitelijk niets aan de ruimtelijke situatie. Er wordt geen woning toegevoegd en het pand wordt uiterlijk niet veranderd. Op milieuhygiënische en andere gronden zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Situatietekening