

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3.	Doel van het plan	2
1.4.	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.5.	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1.	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	5
2.2.	Bestaande situatie	5
3.	Toekomstige situatie	7
3.1.	Stedenbouwkundige structuur	7
3.2.	Functionele structuur	11
3.3	Vertaling in de periodieke herziening van het bestemmingsplan	14
4.	Beleidskader	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Regionaal beleid	22
4.4.	Gemeentelijk beleid	23
5.	Randvoorwaarden	27
5.1.	Bodemkwaliteit	27
5.2.	Water	27
5.3.	Luchtkwaliteit	30
5.4.	Geluid	32 31
5.5.	Bedrijven en milieuzonering	33 32
5.6.	Externe veiligheid	34 33
5.7.	Flora en fauna	35 34
5.8.	Archeologie	38 37
5.9.	Cultuurhistorie	40 39
5.10	Kabels en leidingen	40 39
5.11	Geur	41 40
5.12	Bezonnig	42 41
5.13	Vormvrije m.e.r. beoordeling	42 41
6.	Uitvoerbaarheid	4443
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	44 43
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44 43

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van deze bestemmingsplantoelichting met onderzoeken is de geplande herontwikkeling van het perceel aan de Sportlaan 2-4 te Gemert. Op deze locatie wordt de bestaande woonboerderij gesplitst in 5 woningen. Aan de westzijde van het perceel worden 6 grondgebonden woningen gerealiseerd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de percelen aan de Sportlaan 2-4, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie M, nummer 2466 (gedeeltelijk). Het gebied ligt in het noordoosten van de kern Gemert nabij het sportpark Molenbroek. De begrenzing van het plangebied is als volgt:

- Aan de noordzijde: de achtertuinen van de vrijstaande woningen aan de Pater Doktor Loffeldstraat;
- Aan de oostzijde: het honkbalveld van sportpark Molenbroek;
- Aan de zuidzijde: naast de sporthal van sportcentrum Molenbroek is een nieuw Integraal Kindcentrum opgericht;
- Aan de westzijde: een groenstrook en de woningen aan de overzijde van de Overste Suijsstraat.



Figuur 1: Topografische situatie met globale aanduiding plangebied (rood)

1.3 Doel van het plan

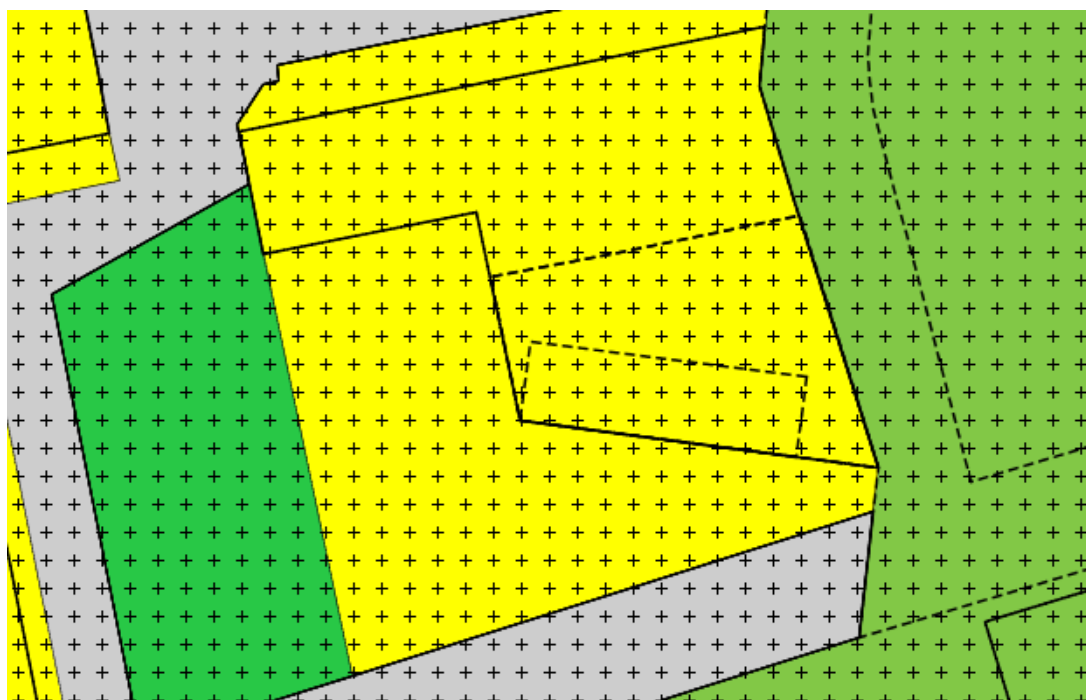
Het doel van dit plan is om nieuwe woningbouw te realiseren op het perceel Sportlaan 2-4. Het plan bevat een bestemmingsplantoelichting en vereiste onderzoeken voor de herontwikkeling van het perceel aan de Sportlaan 2-4 te Gemert om mee te kunnen liften

met het veegplan c.q. periodieke herziening van het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'.

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad Gemert-Bakel vastgesteld op 29 juni 2011. De huidige bestemming van het terrein is 'Wonen' en heeft een functieaanduiding 'bedrijf'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' zijn bedrijven toegestaan die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven alsmede bedrijven die genoemd staan in milieucategorie 3.1 van de Staat van bedrijven in combinatie daar waar deze bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' en als zodanig zijn opgenomen in de Lijst van bedrijven, die als bijlage is toegevoegd aan de regels.

Het bestemmingplan geeft echter alleen een bouwvlak en dus bouwmogelijkheid op en achter de huidige locatie van de woonboerderij binnen dit bouwvlak. Woningssplitsing is hier echter niet toegestaan en ook het geplande woningen aan de westzijde vallen buiten het bouwvlak. Het toevoegen van woningen/ wooneenheden is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om deze reden is een afwijking van het bestemmingsplan nodig om omgevingsvergunning voor de bouwplannen te kunnen verkrijgen.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan

Op het perceel zit op dit moment de aanduidingen 'Specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1', beeldbepalend pand (Sportlaan 4) en de functieaanduiding 'bedrijf'. Er ligt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' op het perceel. Aan de westzijde is een gedeelte bestemd als "Groen".

In het bestemmingsplan is onder artikel 19.6 opgenomen dat het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning tot geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand over te gaan. Voor de herbouw van het beeldbepalende pand Sportlaan 4 dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden indien overgegaan wordt op grondige renovatie (buitenmuren blijven staan) van het beeldbepalende pand. In de gemeentelijke monumentenverordening zijn geen criteria opgenomen wanneer wel/niet gesloopt mag worden.

1.5. Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 6 beschreven.

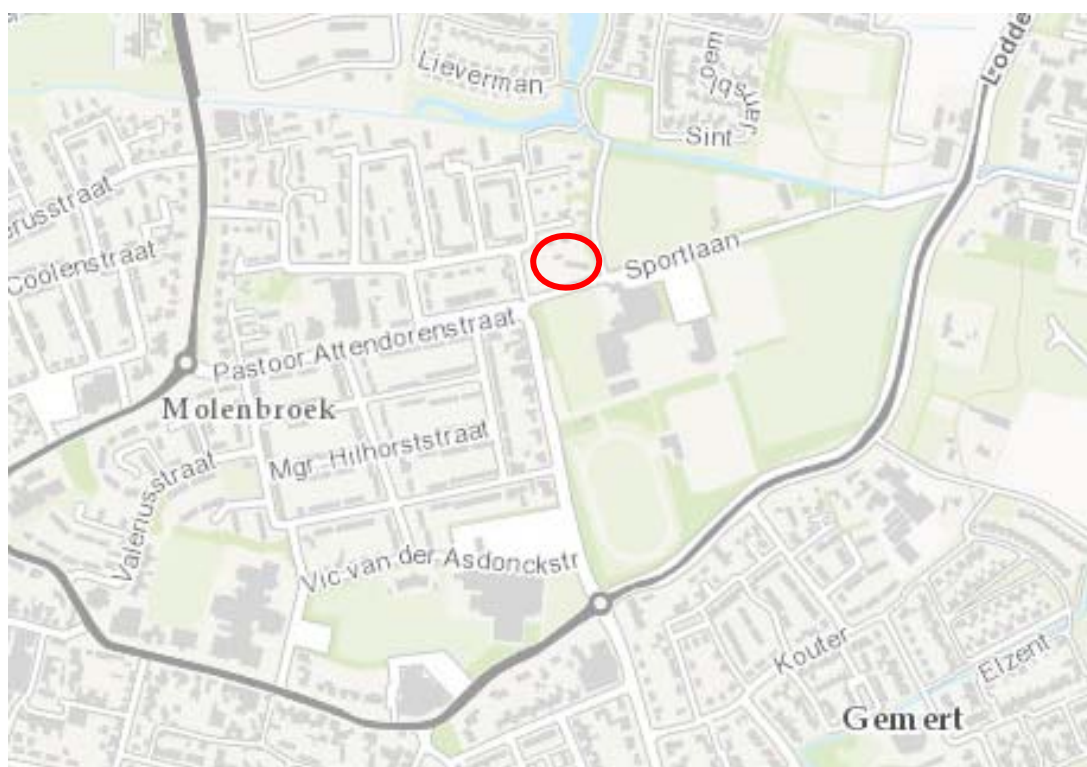
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Het terrein ligt centraal binnen de kern Gemert. De belangrijkste functie van de omgeving zijn wonen en sport.

Aan de noord- en westzijde ligt de naoorlogse woonbuurt Molenbroek, die grotendeels bestaat uit rijwoningen in twee bouwlagen met zadeldak. In het gebied komen echter ook andere functies voor zoals detailhandel, kleinschalige kantoren horeca en diverse maatschappelijke voorzieningen. Het perceel wordt aan de westzijde direct begrensd door een plantsoen met speeltoestellen.

Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied zijn de sportcomplexen van sportpark Molenbroek gelegen. Op deze locatie zijn diverse sportverenigingen geclusterd. Op het deel van het sportcomplex dat het dichtst bij het plangebied zijn de honkbalvelden gelegen. Aan de zuidzijde bevindt zich de sporthal van sportcentrum Molenbroek en is een nieuw Integraal Kindcentrum ontwikkeld met onder andere een basisschool.



Figuur 3: Topografische situatie met globale aanduiding plangebied (rood)

2.2. Bestaande situatie

Op dit moment is in het plangebied een langgevelboerderij gelegen, die is aangeduid als beeldbepalend pand. De woonboerderij heeft een lengte van 33,2 meter en is 9,5 meter breed. De gronden rond de langgevelboerderij zijn ingericht als tuin. Er loopt een lang inrit over het perceel om bij de langgevelboerderij te komen. Aan de noord-oostzijde van de boerderij is een bakhuisje gesitueerd. Voor de overige opstallen op de locatie Sportlaan 2 geldt dat deze enige tijd geleden reeds zijn geamoveerd. Op dit moment is het toegestaan de boerderij te benutten voor wonen en kleinschalige bedrijvigheid van bedrijven in

milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze kleinschalige bedrijvigheid is op dit moment uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie bij wonen. Kleinschalige bedrijvigheid en andere functies dan wonen komen niet als zelfstandige functies voor.



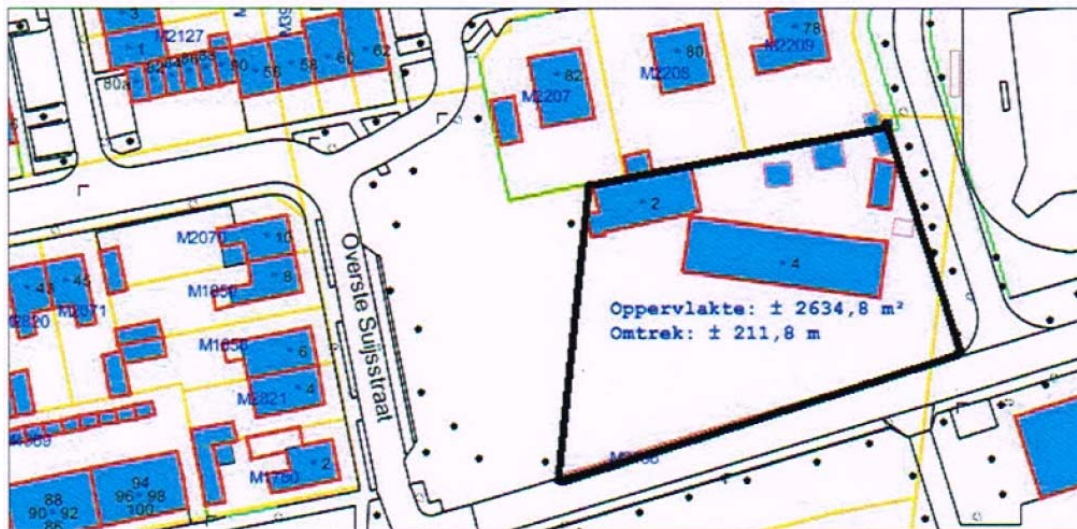
Figuur4: Luchtfoto van het plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1. Stedenbouwkundige structuur

Initiatiefnemer wil aan de Sportlaan 2-4 woningbouw realiseren.

De initiatiefnemer heeft in eerste instantie ca. 2.600 m² grond en opstallen aan de Sportlaan 2 en Sportlaan 4 aangekocht. Op onderstaande figuur zijn de opstallen op van Sportlaan 2 en 4 zichtbaar.



Figuur 5: Opstallen Sportlaan 2 en 4

Met het aankopen van een deel van het aanliggende perceel is het perceel rechtgetrokken en is een perceel met een omvang van circa 3.105 m² ontstaan.

Aan de westzijde van het perceel worden 6 nieuwe grondgebonden woningen gebouwd. De zes geschakelde nieuwe woningen zullen voor een deel in dit gedeelte van het plangebied worden gerealiseerd. Deze locatie is thans in gebruik als speelvoorziening met omringend groen (bomen en struikenbegroeiing). Een groot deel van deze speeltuin zal gehandhaafd blijven.

De 6 nieuw te bouwen woningen worden aaneengebouwd in de vorm van een langgevelboerderij c.q. schuur. De vormgeving van de woningen biedt de mogelijkheid alle functies gelijkvloers te plaatsen of er voor te kiezen slaapkamers en de badkamer op de eerste verdieping te situeren. Deze nieuwe woningen zijn met hun voorzijde georiënteerd op de bestaande langgevelboerderij.

Om de overlast voor omwonenden te beperken zal langs de nieuwbouwwoning 1 een pad worden gecreëerd van 1,50 meter breedte t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens waar dus geen bebouwing plaats zal vinden. Voor deze stroken grond is een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – achterpad' opgenomen.

Op het perceel is een bestaande langgevelboerderij aanwezig. Vanuit welstand en cultuurhistorie gaat de voorkeur uit naar behoud van deze boerderij. Er wordt getracht de bestaande boerderij te renoveren zodat de boerderij en de beeldbepalende elementen

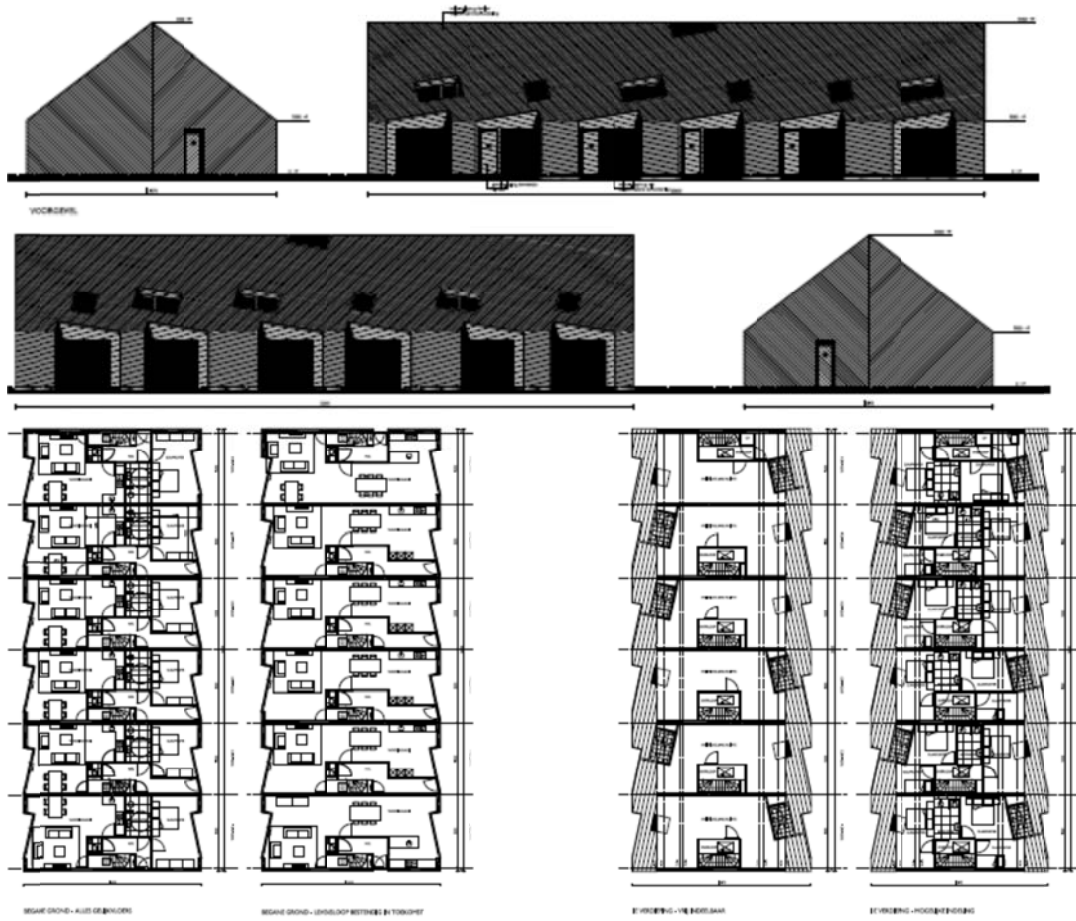
behouden blijven. Indien zich omstandigheden voordoen die behoud van de boerderij niet mogelijk maken zal de boerderij grondig gerenoveerd worden waarbij de buitenmuren blijven staan. Op het moment dat dit zich voordoet zal bij de omgevingsvergunning ten behoeve van de sloop een asbestonderzoek aangeleverd worden. De bestaande oppervlakte en inhoud van de boerderij blijft gelijk.

Op dit moment rust er op de bestaande langgevelboerderij een bestemming 'wonen' met functieaanduiding 'bedrijf'. In het verleden en recent is in het achterste deel van de boerderij bedrijvigheid ondergebracht. De langgevelboerderij krijgt de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'bedrijf' komt te vervallen.

Het bestaande bakhuis aan de noord-oostzijde van het perceel blijft behouden en zal gebruikt worden als bijgebouw bij de meest rechts gelegen gesplitste woning. Ook dit worden levensloopbestendige of starterswoningen. De bestaande langgevelboerderij en de nieuwe aaneengebouwde woningen komen te liggen aan een autoluw hofje.

Er zijn nog geen definitieve bouwtekeningen voor de locatie beschikbaar. De definitieve situering van de 6 nieuwe woningen, de vormgeving van het gebouw en de exacte invulling van de bestaande boerderij met woningen staat nog niet vast. Het definitieve ontwerp van de woningen dient te passen binnen de situering van het bouwvlak zoals opgenomen op de verbeelding en de overige voorwaarden uit de regels over onder andere nok- en goothoogtes.

Wel zijn in navolgende figuren een aantal impressiebeelden opgenomen. Tevens is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als bijlage bij de regels wordt vastgesteld.



Figuur 6: impressie



Figuur 7: impressie verbouw bestaande boerderij (boven) en nieuwe woningen (onder)

3.2. Functionele structuur

Ontsluiting

Het plangebied is ontsloten via de Sportlaan. Dit is een doodlopende straat die uitkomt bij de tennisvereniging. Ook de Viool, de weg die aan de kopse kant langs de bestaande boerderij is gelegen, is een doodlopende weg voor gemotoriseerd verkeer. De Sportlaan sluit via de Overste Suijsstraat aan op de Predikant Swildensstraat. Deze weg is via de Lodderdijk en de Scheiweg ten noordoosten van het plangebied verbonden met de randweg om Gemert.

Met een gemiddelde van 7 verkeersbewegingen per dag per woning zal het aantal verkeersbewegingen van de 10 toe te voegen woningen (boven op de bestaande woning Sportlaan 4) met ongeveer 70 verkeersbewegingen per dag toenemen. Gezien het profiel van de Sportlaan en omliggende wegen kunnen deze wegen de lichte toename van het aantal verkeersbewegingen goed verwerken.

Verkeer en parkeren

Op 21-11-2013 is de parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel vastgesteld. In deze nota wordt gesteld dat de gemeente de parkeercijfers gebruikt volgens de ASVV 2012. Hierin hanteert de gemeente per nieuw te bouwen en aan de woningvoorraad toe te voegen woningen een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woningen waarvan 1 op eigen terrein bij reguliere woningen (bvo > 75 m²) en 1,3 parkeerplaatsen bij senioren of starterswoningen (bvo < 75 m²), waarvan 0,6 op eigen terrein.

Ook het vigerend bestemmingsplan schrijft voor dat er ten minste één parkeerplaats op het eigen bouwperceel aanwezig te zijn.

In de leveringsakte van de gronden tussen gemeente en initiatiefnemer is vastgelegd dat door de koper per wooneenheid één parkeerplaats wordt gecreëerd op eigen terrein, in deze maximal 11 parkeerplaatsen. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanwezigheid van de overige parkeerplaatsen.

Langs de Sportlaan geldt een stop- en parkeerverbod. Dit in verband met het IKC (Integraal KindCentrum) dat er onlangs gebouwd is en de sportverenigingen die aan deze straat hun sportterreinen en –velden hebben liggen. Het is daarom ook niet gewenst om langsparkerplekken aan de Sportlaan te realiseren. Door de vele verkeersbewegingen komt de verkeersveiligheid in het geding.

Een voorwaarde van de gemeente is dat vanuit verkeersveiligheid geen toegang/ inrit vanuit de Viool mogelijk is. Ook de bestaande haag aan de Viool mag niet worden doorsneden. Dit is een langzaam-verkeerroute die intensief gebruikt wordt en waar menging met motorvoertuigen ongewenst is. Bovendien is het ook ongewenst aan die zijde nieuwe uitwegen te realiseren omdat daarmee waardevol openbaar groen verloren gaat.

Het plan voorziet in maximaal 11 woningen. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte wordt er vooralsnog uitgegaan van het feit dat alle woningen een bvo > 75 m² zullen hebben. Voor dergelijke woningen geldt een parkeernorm van 2,2 pp/wooneenheid. Bij 11 woningen betekent dit dat er 24,2 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Aangezien de gemeente akkoord is gegaan in de privaatrechtelijke overeenkomst met de aanleg van 1,0 pp per woning op eigen terrein moeten de resterende 13,2 parkeerplaatsen uit de omgeving komen. In het verkeerskundig onderzoek (zie bijlage: onderdeel uit rapport 12.0302-RO3 dd 31 mei 2012) van IKC Gemert-Noord is een parkeerbalans opgemaakt waaruit blijkt dat in de directe omgeving (door dubbelgebruik) voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De benodigde 13,2 parkeerplaatsen in de directe omgeving zijn daarmee beschikbaar.

De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn zorgvuldig ingepast in het totale terrein waarbij ligging van de parkeerplaatsen en de inpassing in groen voorop staan. Dit betekent dat de 11 parkeerplaatsen binnen het plangebied aan de erftoegangsweg op het eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Het openbaar groen langs de Viool wordt niet doorsneden met opritten.

Op basis van de huidige gemeentelijke parkeernorm dienen t.b.v. reguliere 11 woningen totaal 24,2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In de plantoelichting is onderbouwd dat, gezien de leveringsakte van de gronden tussen de initiatiefnemer en de gemeente, de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het realiseren van 11 parkeerplaatsen binnen het plangebied. De resterende 13,2 parkeerplaatsen zijn de verantwoording van de gemeente.

In de bijgevoegde bijlage 'programma van verkeerskundige eisen; IKC Gemert-Noord', welke is uitgevoerd t.b.v. de ontwikkeling van het nabijgelegen Integraal Kind Centrum (IKC), is een parkeerbalans opgemaakt waaruit blijkt dat in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De gemeentelijke parkeerbeleidsnota staat dubbelgebruik onder voorwaarden toe.

Uit het eerder genoemd rapport blijkt dat in de directe omgeving van de Sportlaan 143 parkeerplaatsen liggen. Deze parkeerplaatsen zijn vooral bedoeld om de piekvraag vanuit het sportpark tijdens de weekenddagen op te vangen. Op doordeweekse dagen zijn in de directe omgeving van het sportpark voldoende parkeerplaatsen aanwezig, m.a.g. dat de 143 parkeerplaatsen dan beschikbaar voor het IKC en voor de ± 60 op loopafstand omliggende bestaande woningen en de 10 nieuwe woningen.

Uit tabel 1 en 2 van voornoemd rapport blijkt verder dat het IKC overdag minimaal 50 parkeerplaatsen tot maximaal 92 parkeerplaatsen nodig heeft. Gevolg daarvan is dat er overdag tussen de 51 - 93 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de omliggende woningen. Voor de ± 60 bestaande omliggende woningen geldt de oude parkeernorm (voor 2013) van 1,7 parkeerplaatsen/ woning waarvan 0,7 in het openbaar gebied. Rekening houdend met een aanwezigheidspercentage 60% (conform de CROW-richtlijn) betekent dit dat de 60 bestaande woningen gedurende het drukste moment van de doordeweekse dag $((60 * 0,70) * 60\% =)$ 25,2 parkeerplaatsen nodig hebben, waardoor er overdag nog 26 tot 68 parkeerplaatsen resteren waarbinnen de parkeerbehoefte vanuit onderliggende planontwikkeling opgevangen kan worden.

In de avonden en de weekenden heeft het IKC geen parkeerbehoefte. Gevolg is dat in de avonden alle 143 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de omliggende woningen en dat enkel in de weekenden een parkeerprobleem kan ontstaan tijdens piekmomenten. Ontwerpen op basis van piekmomenten resulteert weliswaar altijd tot voldoende parkeerplaatsen maar echter ook, gedurende het grootste deel van de week, tot leegstaande parkeerplaatsen die de openbare ruimte er niet beter op maken Naast

bovenstaande theoretische benadering is, om aan te tonen dat sprake is voldoende parkeerplakken om de extra parkeerbehoefte van 13,2 parkeerplaatsen op te vangen, naar aanleiding van deze zienswijze d.d. december 2015 een parkeerdrukmeting uitgevoerd.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat onderliggende planontwikkeling niet leidt tot een onevenredige toename van de parkeerdruk en dat het woongenot als gevolg hiervan ook niet zal verminderen. Dit temeer omdat de loopafstand tussen de ontwikkellocatie en de woning van degene die onderliggende zienswijze heeft ingediend meer dan honderd meter bedraagt. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze wordt voorgesteld de plantoelichting aan te wijzigen en de parkeerdrukmeting d.d. december 2015 toe te voegen

Groen

De langgevelboerderij heeft een ruime voortuin met tal van geknipte struikvormen, hagen en een enkele Knotlinde. Het is geen typische boerderijtuin waarin heel bijzondere bomen of struiken staan voor behoud of instandhouding, uitgezonderd de knotlinde, de haagbeukhaag langs de Sportlaan en één magnolia.



Figuur 8 inrichtingsplan met beplanting

Aan de noordzijde grens het perceel aan de bestaande achtertuinen die op een eigen manier worden afgeschermd. Deze afscherming blijft vanzelfsprekend bestaan.

Erg belangrijk is de oostelijke begrenzing van een houtsingel met inlandse eiken die het sportpark (honk/-sofbalclub) begrenst. Deze singel maakt deel uit van de algehele randbeplanting van inheemse bomen en struiken. Er worden geen nieuwe gebouwen

opgericht op een kortere afstand van de bomen in deze singel dan de huidige langgevelboerderij met bestaand bakhuis. Hiermee wordt toekomstig overlast of schade voorkomen.

In de zuidelijke zijde van de boerijtuin staan geen laanbomen. Het overige deel van de Sportlaan is wel beplant met een laan van bomen. Deze laanstructuur in de Sportlaan wordt ook op het perceel van de Sportlaan 2-4 doorgetrokken middels het plaatsen van drie nieuwe Vleugelnoten (zie figuur 8)

Aan de westzijde is een plantsoen met speeltoestellen aanwezig. Direct grenzend aan het plangebied ligt een strook (driehoek) bosplantsoen. Deze strook is van waarde voor flora en fauna en draagt daarmee bij aan de leefbaarheid van de omgeving. In deze strook staan echter geen bomen of struiken van bijzondere waarde. Er is dan ook geen bezwaar tegen het rechte trekken van de perceelsgrens zodat het plangebied optimaal ingevuld kan worden.

Er is sprake van een ontwikkeling van 10 extra woningen. Volgens de groennorm in HOOR (Handboek Ontwerp Openbare Ruimte) zal er dan 100m² groen per woning beschikbaar moeten zijn. Het perceel is 3.005 m² groot, circa 700 m² wordt bebouwd. Het perceel grenst aan een groen speelveld aan de Overste Suijsstraat, ligt naast de sportvelden en de speelplaats van de Samenstroom. Gezien de grote hoeveelheid groene ruimte in de directe omgeving is strikte handhaving van de HOOR-norm niet noodzakelijk. Beter is het te streven naar een optimale kwalitatieve inrichting van het openbaar groen. Het plan voorziet in het aanplanten van een tweede knotlinde en het verplaatsen van de bestaande magnolia in het groene middennerf. Indien verplaatsing niet mogelijk is wordt er een nieuwe boom geplaatst.

Cultuurhistorie

De bestaande langgevelboerderij is aangemerkt als cultuurhistorisch pand. Vanuit welstand en cultuurhistorie gaat de voorkeur uit naar behoud van deze boerderij. De boerderij zal grondig gerenoveerd worden waarbij de buitenmuren behouden blijven.

Beeldkwaliteit

De gemeente heeft een beeldkwaliteitsplan "Rapport gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel" vastgesteld. De boerderij en de grondgebonden woningen worden conform deze regelgeving gerealiseerd. De waarborging voor het voldoen aan dit beeldkwaliteitsplan wordt juridisch verankerd in de bestemmingsplanregels.

3.3 Vertaling in de periodieke herziening van het bestemmingsplan

Het plan bevat een bestemmingsplantoelichting en vereiste onderzoeken voor de herontwikkeling van het perceel aan de Sportlaan 4 te Gemert om mee te kunnen liften met het veegplan c.q. periodieke herziening van het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'.

Er zijn nog geen definitieve bouwtekeningen voor de locatie beschikbaar omdat de definitieve situering van de 6 nieuwe woningen en de vormgeving van het gebouw nog niet vaststaan. Wel zijn een aantal varianten verder uitgewerkt. In paragraaf 3.2 zijn impressies opgenomen twee mogelijke varianten van de 6 nieuwe woningen. Hieronder is een voorzet gedaan voor de verbeelding en regels waarbinnen beide varianten uitgevoerd kunnen worden.

Het vigerend bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' bevat een regeling voor woningen. De regeling bevat voor de woningen een globaal bouwvlak voor een blok woningen. Er is dus niet per woning een eigen bouwvlak opgenomen. Dit komt de flexibiliteit ten goede. Voorsteld wordt aan te sluiten bij deze systematiek. In de twee bouwvlakken (een voor de langgevelboerderij en 1 voor de nieuwe rij woningen aan de oostzijde) wordt het maximaal aantal woningen opgenomen.

In het vigerend bestemmingsplan zijn de bestemming alle bestaande woningen toegestaan, zijnde aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, vrijstaande en gestapelde woningen. Daarbij behoren ook de bijbehorende bouwwerken. Voorgesteld wordt dit ook op deze wijze te regelen voor dit plan.

Voor de nieuw te bouwen woningen wordt uitgegaan van een maximale goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. De opgenomen hoogte is passend voor de omgeving en conform plaatselijk gebruik. De opgenomen hoogte voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Tot slot is het voorstel aan te sluiten bij het bebouwingspercentage en de regeling voor bijgehorende bouwwerken uit het vigerend bestemmingsplan.

Om de overlast voor omwonenden te beperken zal de eerste 1,50 meter van de woning ten opzichte van de achterperceels perceelsgrens onbebouwd blijven.

De omliggende woonerf wordt gebruikt ten behoeve van parkeren, langzaamverkeerroutes en de groenvoorziening en dient de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' te krijgen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor het plangebied gelden geen opgaven van nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

Ladder duurzame verstedelijking

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie 3 woningen niet, maar de bouw van 14 woningen wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252). Aangezien het hier gaat om het toevoegen van 10 nieuwe woningen (boven op de bestaande woning) is het de vraag of de ontwikkeling aangeduid kan worden als 'stedelijke ontwikkeling' en toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking noodzakelijk is. Ook een plan dat voorzag in een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van ca 2.360 m² en de mogelijkheid een bedrijfsgebouw van maximaal 400 m² te realiseren is door de Afdeling niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, vanwege de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden (AbRvS 23 juni 2014, nr 201306183/1/R3, JM 2014/83 m. nt. R. van Bommel).

Aangezien het hier gaat om het toevoegen van 10 nieuwe woningen (boven op de bestaande woning) is het de vraag of de ontwikkeling aangeduid kan worden als 'stedelijke ontwikkeling' en toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking noodzakelijk is. Volledigheidshalve is hieronder toch een toets aan de Ladder uitgevoerd.

Stap 1: actuele regionale behoefte

Door de gemeenten in het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven is het regionale woningbouwprogramma 2014-2014 opgesteld. Elke gemeente in de regio maakt plannen voor nieuwbouwwoningen. Deze plannen moeten op elkaar afgestemd worden,

bijvoorbeeld om te voorkomen dat elke gemeente voor dezelfde doelgroep gaat bouwen. Er moet ten slotte voor elke woonconsument een goede woning zijn. Om te zorgen voor zo'n evenwichtige woningbouwplanning maken de 21 gemeenten in de regio samen afspraken over de aantallen te bouwen woningen en de kwaliteit daarvan. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Regionaal Woningbouwprogramma.

Uit het regionale en gemeentelijk woonvisie blijkt dat er een regionale behoefte is aan nieuwe woningen. Uit het regionale woningbouwprogramma blijkt deze behoefte voor de gemeente Gemert-Bakel 1230 woningen in de periode 2014-2024 te bedragen.

De ontwikkeling aan de Sportlaan 2-4 is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma en blijft binnen de regionale woningbouwtaakstelling. Met de bouw van de levensloopbestendige woningen wordt voorzien in een specifiek marktsegment waar, volgens de Monitor Wonen 2014, veel behoefte aan is binnen de gemeente Gemert-Bakel. De rapporten 'Regionale Agenda Wonen (d.d. 16 december 2015)' en 'Woonbehoefte in Gemert-Bakel' zijn als bijlage toegevoegd.

Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de actuele regionale behoefte en dat voldaan wordt aan stap 1 van de Ladder duurzame verstedelijking.

Stap 2: bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling is een inbreidingslocatie in het bestaand stedelijk gebied van Gemert. Hiermee wordt voldaan aan stap 2 van de Ladder duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het bovengenoemde rijksbeleid doet geen specifieke uitspraken voor onderhavig project. Als gevolg van dit beleid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkelingen. De ontwikkeling Sportlaan 2-4 voldoet aan de Ladder duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Provincie Noord-Brabant

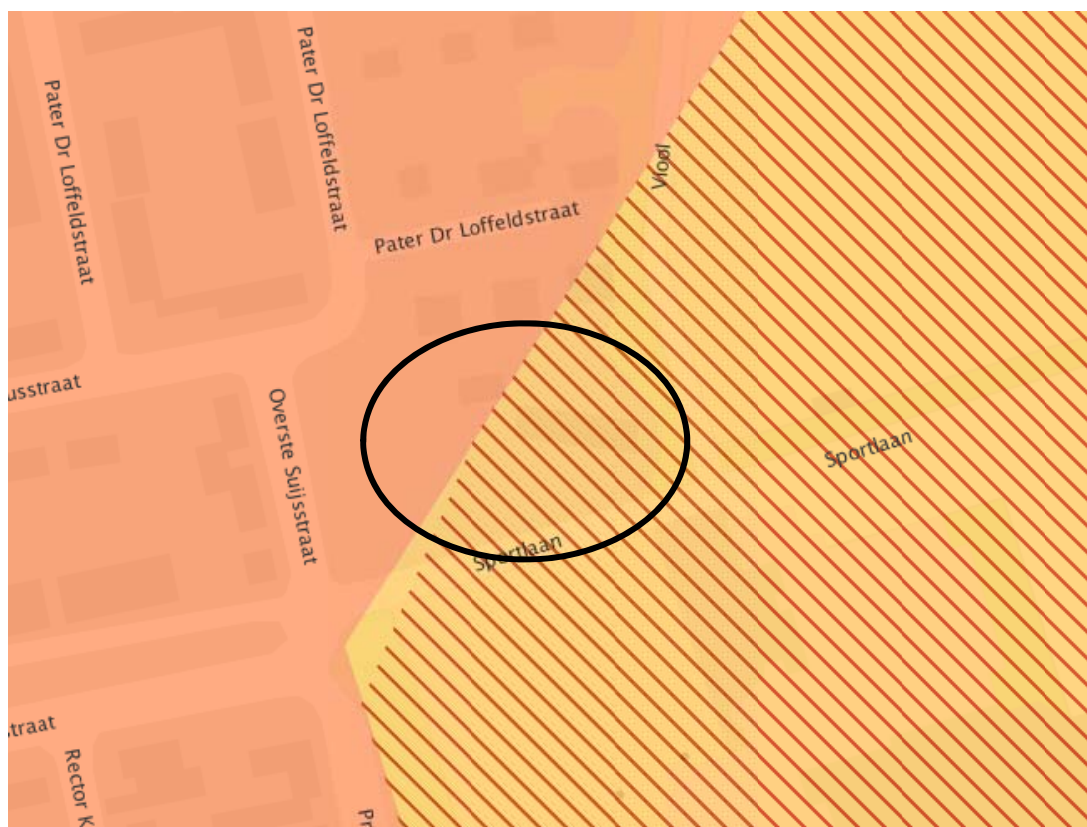
De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (Svro) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de ‘rode’ draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Structurenkaart

Op de structurenkaart, behorende bij de SVRO, is het deel van het plangebied waar de bestaande langgevelboerderij is gesitueerd aangeduid als ‘gemengd landelijk gebied’ en ‘zoekgebied verstedelijking’. Het overige deel van het plangebied is aangeduid als ‘kernen in het landelijk gebied’.



Figuur 9: uitsnede structurenkaart

In de 'kernen in het landelijk gebied' wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen. De provincie stuurt op een concentratie van verstedelijking.

In het 'gemengd landelijk gebied' dienen ontwikkelingen zoals wonen qua aard, schaal in de omgeving passen en rekening worden gehouden met omgevingskwaliteiten. Het gebied bevat geen bijzonder omgevingskwaliteiten die behouden dienen te blijven. Wel is de bestaande langgevelboerderij aangewezen als beeldbepalend pand. Daarom gaat de voorkeur uit naar het niet slopen maar benutten voor vijf woningen.

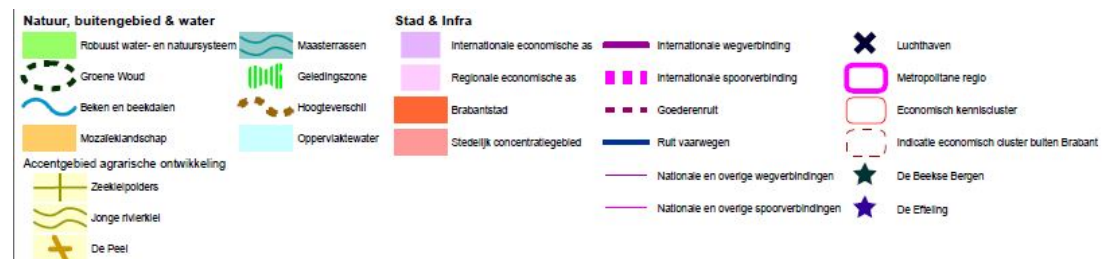
In het 'zoekgebied voor verstedelijking' kan de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen worden (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeente

om in regeionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe 'migratiesaldo-nul'.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een stedelijke ontwikkeling aan de rand van het stedelijk gebied van Gemert. Ter plaatse is geen sprake van een 'inham' in het bebouwd gebied van de kern maar de locatie is aan alle zijden omgeven door stedelijk ruimtebeslag. Hierdoor leent de locatie zich uitstekend voor inbreiding. De bouw van de woningen en de splitsing van de bestaande langgevelboerderij is dan ook in lijn met het provinciale beleid in het kader van concentratie van verstedelijking.

Visiekaart

Op de visiekaart, behorende bij de SVRO, is het plangebied aangeduid als 'Mozaïeklandschap'.



Figuur 10: uitsnede visiekaart

De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Juist deze kwaliteiten, het zogenaamd 'mozaïek', staan onder druk. De belangrijkste opgave voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen. De opgave is om een goede balans te vinden tussen

rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geleidingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt. De provincie wil het mozaïeklandschap van het Brabantse zand versterken door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. De stad (rood) staat niet tegenover het land (groen), maar zij ontwikkelen zich in balans met elkaar, het zogenaamde 'stadteland'.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft de ontwikkeling van nieuwe woningen in het bestaand stedelijk gebied. De bouw van de woningen is in lijn met het beleid om de lokale verstedelijkingsopgave plaats te laten in het bestaand stedelijk gebied.

Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. Inmiddels is de Verordening Ruimte een aantal malen gewijzigd.

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

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrenst.

Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' binnen de 'kernen in landelijk gebied'.



Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling:

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied

Figuur 11: uitsnede plankaart Verordening Ruimte

In het bestaand stedelijk gebied is stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het beter benutten van het bestaand stedelijk gebied door inbreiding, herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is een vorm van inbreiding in het stedelijk gebied en past daarmee binnen de Verordening Ruimte. Immers de Verordening Ruimte noemt het belang van inbreiding van bestaand stedelijk gebied.

4.3 Regionaal beleid

Regionaal Woningbouwprogramma 2014-2024

Door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is een regionaal woningbouwprogramma opgesteld. Dit programma is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeenten. Het programma vormt een goede basis voor afspraken en overleg tussen de 21 gemeenten in het gehele werkgebied van het SRE en voor de Peelgemeenten in het bijzonder. Het regionaal woningbouwprogramma wordt jaarlijks bijgesteld.

Het programma wordt als zodanig positief beoordeeld omdat dit programma in lijn ligt van volkshuisvestingsdoelstellingen en –beleid van de gemeente Gemert-Bakel.

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 de huisvesting van buitenlandse werknemers en statushouders. Deze laatste is echter alleen van toepassing wanneer de gemeente geconfronteerd wordt met substantieel en structureel grote aantallen buitenlandse werknemers en statushouders, die de aantallen waarmee in de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose rekening is gehouden overschrijden. In de prognose is immers al rekening gehouden met een bepaald aantal woningen voor statushouders en een schatting van het aantal buitenlandse werknemers dat een woning in een gemeente vraagt.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2014) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2014-2024 neer op de toevoeging van 1230 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. Voor de gemeente Gemert-Bakel geldt 40%.

Onderstaand wordt toegelicht hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionaal gemaakte afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. In het plangebied zijn minimaal 10 nieuwe woningen gepland. Dit past in het RWP; in totaal zijn voor de periode 2014-2024 1230 woningen voorzien. Het RWP kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave; voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf maar ook in regionaal verband (SRE) de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zonodig bijstelling plaats van planning en programmering.

Conclusie

De ontwikkeling van de grondgebonden woningen past binnen de randvoorwaarden zoals gesteld in het regionale beleid.

4.4. Gemeentelijk beleid

Woonvisie Gemert-Bakel 2009

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. De woonvisie staat niet op zichzelf en dient in een breder kader geplaatst te worden. Er is een nauwe samenhang met andere beleidsvelden zoals ruimtelijke ordening, welzijn en economie. De woonvisie is dan ook nauw verbonden met andere kaderstellende beleidsplannen zoals de structuurvisie en het WMO-beleidsplan.

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.

De woonvisie 2009 is een actualisatie van de woonvisie 2004. De accentverschuivingen ten opzichte van 2004 gaan over de volgende punten:

- Senioren. Het aantal ouderen zal de komende jaren stijgen. Hierdoor zal de vraag naar het soort woningen veranderen. Het is belangrijk dat het woningaanbod blijft voldoen aan de woningvraag.
- Starters. De starterslening is bedoeld om startende kopers te ondersteunen. Daarnaast zal ook op de huurmarkt gekeken worden hoe de behoefte van starters ingevuld kan worden.
- Wonen, welzijn en zorg. Door de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) ligt de verantwoordelijkheid van welzijn en zorg steeds meer bij de inwoner. De gemeente vervult een regie rol, zodat inwoners hun eigen leven kunnen regisseren en zorgbehoevende op een goede manier gefaciliteerd worden.
- Kwaliteitseisen. De demografische ontwikkelingen vragen om een andere soort woning. Het moet mogelijk zijn om de woning gemakkelijk om te bouwen zodat het ook voor een andere doelgroep geschikt kan zijn. Zo kan er in een eengezinswoning rekening worden gehouden met de mogelijkheid om het tot een zorgwoning om te bouwen. Daarnaast is Gemert-Bakel een Millenniumgemeente en is er oog voor duurzaamheid. De gemeente stimuleert energiebesparende maatregelen en gaat met Goed Wonen een pilot voor duurzame woningen opstarten.
- Verdeling over de kernen. Door de demografische ontwikkelingen zal het aantal ouderen groeien ten opzichte van het aantal jongeren. Deze veranderingen zullen zorgen voor een andere bevolkingssamenstelling en een andere vraag naar onder andere voorzieningen, woningen en zorg. Het is belangrijk dat er regelmatig afstemming plaatsvindt zodat er ingespeeld kan worden op de veranderende vraag.
- Woonruimteverdeling. Om te zorgen dat ook de lagere inkomens een betaalbare (huur)woning hebben, is het wenselijk dat er een goede doorstroming komt. De gemeente kan hier geen actieve rol in spelen, maar kan wel door middel van verleiding zorgen.

Er is inmiddels een projectplan Woonvisie verschenen voor het opstellen van een nieuwe woonvisie. Het uitgangspunt voor de nieuwe woonvisie zal een passende woning voor iedereen zijn.

Structuurvisie+ Duurzaam Verbinden Gemert-Bakel 2011-2021

De Structuurvisie+ Duurzaam Verbinden Gemert- Bakel 2011-2021 is een actualisatie van de Structuurvisie+ uit 2004. De Structuurvisie+ is een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen.

Het doel is oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de structuurvisie. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk

en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Op onderstaande kaart van de Structuurvisie + is het plangebied aangeduid als stedelijk gebied.



Figuur 12: Uitsnede kaart Structuurvisie Gemert-Bakel

Taak van de gemeente is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Er worden nieuwe woonvormen waaronder huisvesting voor jongeren en ook kleinschalige woonzorginitiatieven, levensloopbestendige of mantelzorgwoningen gerealiseerd. Het huisvesten van jonge én oude mensen is een manier om wijken vitaal en leefbaar te houden.

De gemeente stimuleert levensloopbestendig bouwen. Bedoeld wordt dat er zodanige woningen gebouwd worden dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven in kunnen (blijven) wonen. Dit wordt bereikt door onder meer vrije indeelbaarheid en flexibiliteit, het voldoen aan woningeisen voor senioren, gebruiksgemak (domotica), veiligheid, toegankelijkheid en aanpasbaarheid. Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande

voorraad. In het regionaal woningbouwprogramma voor 2014-2024 wordt uitgegaan voor Gemert-Bakel van nieuwbouw van 1230 woningen.

Conclusie

Het plan voorziet in de bouw van levensloopbestendige en starterswoningen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen het gestelde in het gemeentelijk beleid van de gemeente Gemert-Bakel.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1. Bodemkwaliteit

Plangebied

Voor een ruimtelijke ontwikkeling dient gekeken te worden of de bodem geschikt is voor de toekomstige functie. In juli 2012 is een verkennend bodemonderzoek NEN5740 uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens kan de locatie vooralsnog als niet-verdacht worden beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) plaatselijk zeer licht verontreinigd is met cadmium. De grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is plaatselijk licht verontreinigd met PAK's. Het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen.

Naar aanleiding hiervan is op basis van de onderzoeksresultaten gebleken dat geen restricties gesteld behoeven te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie. De licht verontreinigingen in de grond en het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.

Indien bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling mits de puinhoudende bovenlaag op een juiste manier wordt afgevoerd.

5.2. Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft

gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Vierde Nota Waterhuishouding

Het nationaal beleid op het gebied van water is onder andere beschreven in de 'Vierde Nota Waterhuishouding'. Het doel, zoals beschreven in deze nota, is het creëren van duurzame en veilige watersystemen of het behouden van dergelijke systemen. In de Nota Ruimte wordt gesteld dat de waterhuishoudingskwaliteit moet worden gewaarborgd. Concreet komt het neer op het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad.

Als vanzelfsprekend werken deze doelen, opgesteld op het hoogste schaalniveau, door naar het beleid van de provincie en gemeente. Voor het plangebied geldt echter dat er weinig directe invloed is.

Plangebied

Tritium advies BV heeft op 28 mei 2015 een waterparagraaf opgesteld. Een samenvatting van deze quickscan is hieronder uiteengezet. Het volledige rapport is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Om dit moment is er sprake van een hoge grondwaterstanden in het gebied, met name in de winterperiodes, dat tot problemen leidt.

Er is in de onderhavige situatie sprake van een toename van het verhard oppervlak. Deze extra verharding bestaat uit circa 450 m² aan dakoppervlak (zes nieuwe woningen) en circa 150 m² terreinverharding vanwege de aanleg van 11 parkeerplaatsen. Hierbij wordt opgemerkt dat voorheen een groot deel van het terrein bij de boerderij al verhard was omdat er een loods/schuur met aanzienlijk omliggend verhard terrein was gelegen naast de boerderij, welke onlangs is verwijderd. De loods was niet aangesloten op het gemeentelijk riool, derhalve zal de berekende toename van 600 m² in werkelijkheid aanzienlijk minder m² bedragen.

Waterbergingsadvies

Conform het gemeentelijke beleid bedraagt de maatgevende berging 25,7 m³ uitgaande van een toename van het verhard oppervlak met circa 600 m², waarbij een hoeveelheid van 31,2 m³ geen overlast bij derden mag veroorzaken.

Het hemelwater afkomstig van de daken zal bij voorkeur ter plaatse worden geborgen, bijvoorbeeld door het plaatsen van een regenton.

Als alternatieve oplossing voor de wateropgave op het eigen terrein kan er worden gedacht aan de realisatie van een zogenaamd "groen dak" (of vegetatiedak).

Het terrein zal voorts tot de erfgrans worden voorzien van een gescheiden stelsel. Zowel alle verharde oppervlakten (daken/bestrating) als het vuilwater zal op deze terreinriolering worden aangesloten. De eventueel te treffen voorzieningen zitten (vertraagd) ook op dat gescheiden stelsel. De exacte locatie en dimensionering van de eventueel te treffen voorzieningen zullen bij de technische uitwerking nader worden bepaald. De uitwerking van het rioleringsstelsel zal in samenspraak met de gemeente Gemert-Bakel worden bepaald.

Wateroverlast vanwege extreme buien (T=100) wordt voorkomen doordat onder andere de Sportlaan met trottoirbanden is uitgevoerd zodat extreme neerslag niet meteen tot natte voeten zal leiden.

Door de hoge grondwaterstand wordt kritisch bekeken of er aanleiding is om het bouwpeil verder te verhogen. Met het verhogen van de peilen van de woningen wordt voorkomen dat er vochtproblemen ontstaan in de woningen.

Advies gemeente

Het gemeentelijke waterbeleid is in deze leidend omdat de waterhuishoudkundige situatie op deze plek aandacht vraagt. Op pagina 20 van in het gemeentelijk watertakenplan is opgenomen dat bij dergelijk initiatieven i.o.m. de gemeente een oplossing moet worden aangedragen t.b.v. waterberging. Tevens vraagt het grondwateraspect op deze locatie aandacht, omdat hier sprake is van hele hoge grondwaterstanden met name in de winterperiodes. In overleg met de gemeente is besloten om het regenwater van de woningen te verzamelen via een verzamelleiding met een inhoud van 31,2 m³ in combinatie met een leegloopconstructie. De waterberging heeft een overstort en leegloopconstructie op het gemeentelijke regenwaterriool dat in de nabij gelegen Predikant Swildenstraat ligt. Deze leiding heeft een afvoer richting oppervlaktewater zodat wateroverlast wordt voorkomen. Technische uitwerking volgt in de fase van de omgevingsvergunning.



Figuur 13 inrichtingsplan met locatie verzamelleiding

Initiatiefnemer komt tegemoet aan deze verplichting door aanleg van een hemelwaterleiding van 65 meter lang met een diameter van 800mm en een inhoud van 32,7 m³. Het definitieve bouwpeil wordt in overleg met de gemeente bepaald.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling mits de adviezen uit de waterparagraaf en het advies van de gemeente opgevolgd worden.

5.3. Luchtkwaliteit

Beleid

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

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. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) 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 als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

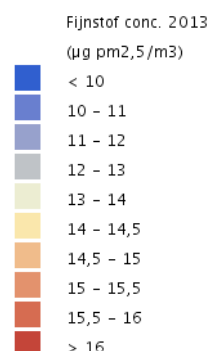
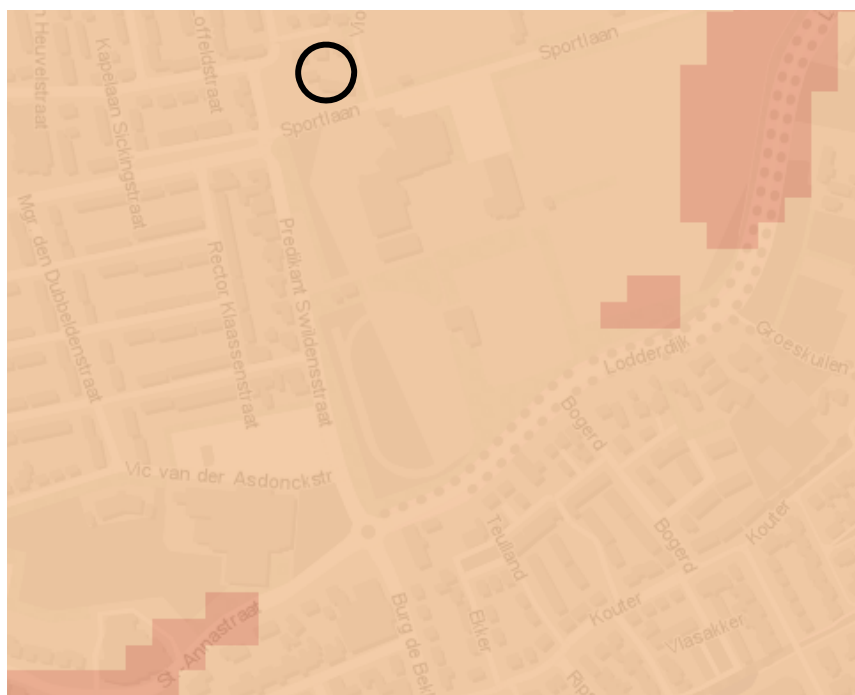
Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Plangebied

Het planvoornemen betreft het oprichten van maximaal 10 nieuwe woningen. Hiermee wordt onder de getalsmatige grenzen van de NIBM gebleven

Volgens de atlas leefomgeving van het RIVM is de concentratie fijnstof tussen de 14,5 en 15 26 ug pm_{2,5}/m³. De luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van de woningen waarbij een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.



Figuur 14 Uitsnede atlaskaart RIVM

Er is geen sprake van een onevenredige uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen. Als gevolg van de bovenstaande aspecten zal realisatie van onderhavig plan geen significante verkeersaantrekkende werking op de gemeente tot gevolg hebben en zal de luchtkwaliteit binnen de gemeente niet significant nadelig worden beïnvloed.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4. Geluid

Beleid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en

nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de Sportlaan en aan de Viool. Beide wegen hebben een snelheidsregime 30 km/uur. Voor deze wegen geldt geen geluidszone en wordt een akoestisch onderzoek volgens de Wet geluidhinder niet noodzakelijk geacht. Het wegverkeerslawaai vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

In de nabijheid van het plangebied ligt geen spoorweg. Er is daarom geen sprake van spoorweglawaai. Ook is er geen industrie gelegen nabij de locatie zodat er tevens geen sprake is van industrielawaai.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.5. Bedrijven en milieuzonering

Beleid

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand. Hieronder is een tabel met bedrijven in de omgeving van de deellocaties weergegeven.

Plangebied

Momenteel is het toegestaan de boerderij te benutten voor wonen en kleinschalige bedrijvigheid Milieucategorie 1 en 2. De boerderij krijgt alleen de bestemming wonen en de aanduiding ‘bedrijvigheid’ verdwijnt. Derhalve is een onderzoek/functieaanduiding bedrijvigheid niet van toepassing.

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich het integraal Kindcentrum en de ateliek-, voetbal-, tennis- en honk- en softbalvereniging van Gemert met bijbehorende voorzieningen en speelvelden. De gronden ter plaatse van het integraal Kindcentrum hebben een enkelbestemming ‘maatschappelijk’ en functieaanduiding ‘onderwijs’. De grootste richtafstand bedraagt hier 10 meter voor gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Voor de speelvelden ter plaatse van de sportvereniging wordt uigegaan van de enkelbestemming ‘sport’, waardoor voor gemengd gebied en richtafstand wordt aangehouden (veldsportcomplex met verlichting). Aan deze afstand wordt ter plaatse van de zes geschakelde nieuwe woningen voldaan.

Conclusie

Het aspect Wet milieubeheer vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.6. Externe veiligheid

Beleid

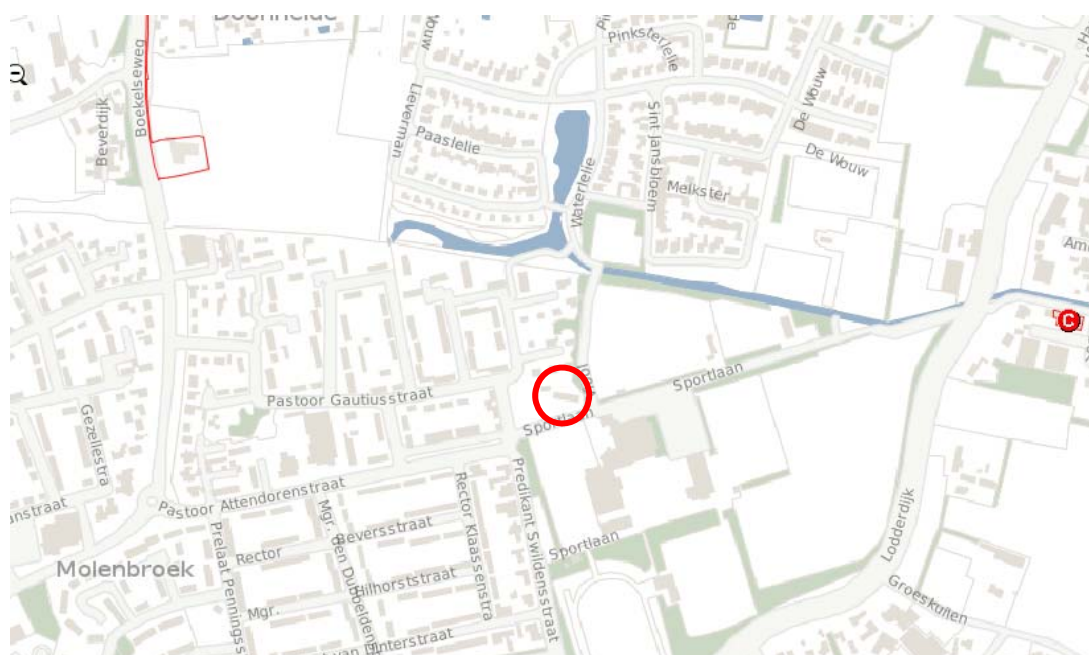
Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Plangebied

Uit de risicokaart blijken er in de omgeving van het plangebied zich wel risicovolle inrichtingen bevinden. Een uitsnede van de risicokaart is toegevoegd als figuur 14. Echter deze liggen op een zodanige afstand dat deze inrichtingen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen gevaarlijke transportroutes of buisleidingen.



Figuur 15 Uitsnede Risicokaart met aanduiding plangebied (rood) bron: www.risicokaart.nl

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.7. Flora en fauna

Beleid

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe “nee, tenzij”. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Algemene Maatregel van Bestuur

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Flora en faunawet aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt.

Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden. Voor de meest algemene soorten is er een vrijstelling van de verbodsbepalingen gekomen. De interpretatie van een aantal artikelen is, mede vanwege het ontbreken van Jurisprudentie, nog niet op alle onderdelen geheel helder.

Bij het toepassen van de Flora- en faunawet wordt voortaan een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermende soorten:

1. *De algemene beschermde soorten;*
Hiervoor geldt ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht.
2. *De in Nederland als bedreigt beschouwde soorten;*
Hiervoor geldt een strikter beschermingsregime. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
3. *De strikt beschermde soorten;*
Hieronder vallen alle vogel- plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn aangewezen. Hiervoor kan geen vrijstelling of ontheffing worden verleend voor verstoring.

Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, onder voorwaarde dat gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Bij ruimtelijke ingrepen is altijd een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen nodig.

Naaste deze drie categorieën is er een zeldzame kleine categorie van zeldzame soorten, die voorkomen op de Bijlage II van de Habitatrichtlijn, maar niet beschermd zijn op grond van de Flora en faunawet. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid om

onthefing te vragen voor ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Natura 2000

In de Natura 2000 staat onder andere de Vogelrichtlijn aangegeven. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd.

Naast de Vogelrichtlijn staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. Deze richtlijn heeft tot doel de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna.

De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantsoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet is sinds eind 2005 van kracht. Middels deze wet zijn verschillende gebieden in Nederland beschermd vanwege de aanwezigheid van flora en fauna. Het doel van de Natuurbeschermingswet is het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. De beschermde gebieden die onder Natura 2000 zijn aangewezen vallen onder de Natuurbeschermingswet.

Indien een plan negatieve gevolgen heeft of kan hebben is een vergunning noodzakelijk. Hierbij geldt eveneens het “nee, tenzij principe”. Ook als de ingreep in de omgeving van een beschermd gebied plaats vindt moet de externe werking worden onderzocht.

Plangebied

Tritium advies BV heeft op 27 mei 2015 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Een samenvatting van deze quickscan is hieronder uiteengezet. Het volledige rapport is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Het plangebied is op relatief grote afstand van zowel Natura 2000-gebieden als EHS-gebieden gelegen. Gezien de afstand, aard en relatief beperkte omvang van de ingreep zal er geen negatief effect te verwachten zijn op de wezenlijke kenmerken en waarden van zowel de EHS als Natura 2000-gebieden. Hierdoor is er geen noodzaak voor toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (gebiedsbescherming). In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter niet waargenomen tijdens het veldbezoek. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.

Soorten van FFlijst 1

In het plangebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Op basis van de in hoofdstuk 4 van de als bijlage toegevoegde quickscan omschreven bevindingen kan het binnen het plangebied voorkomen van verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten in alle redelijkheid geheel worden uitgesloten.

Tijdens het veldbezoek zijn er geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Met name de ligging nabij de grens van de bebouwde kom maakt het onderzoeksgebied voor vleermuizen geschikt als mogelijke verblijfplaats en als onderdeel van het foerageergebied. Op basis van de uitgevoerde inspectie valt niet uit te sluiten dat vleermuizen van zowel de te rooveren bebouwing (boerderij en bakhuisje) als eventueel te amoveren opstallen gebruik maken als verblijfplaats aangezien er geschikte sparingsen zijn geconstateerd.

Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, hopen of scheuren van voornamelijk grote bomen. Verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen komen voor in bomen met een diameter op borsthoogte (dbh) van globaal groter dan 30 cm. In en nabij het plangebied zijn geen grote bomen aangetroffen met voor vleermuizen geschikte gaten, hopen of scheuren.

Inventarisatie 2017

Aan de andere zijde van de Sportlaan is in 2012 door Staro Natuur en Buitengebied een quickscan natuurwaarden uitgevoerd voor de realisatie van een multifunctionele accommodatie. Het plangebied van de Sportlaan 2-4 behoorde indertijd ook tot het onderzoeksgebied en is derhalve onderzocht. Uit het onderzoek werd geconcludeerd dat in de boerderij mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Naar aanleiding van de uitkomsten van beide quickscans van 2012 en 2015 is een eenmalige inventarisatie van vleermuizen bij de boerderij uitgevoerd.

Bij deze inventarisatie zijn overvliegende en foeragerende gewone dwergvleermuizen en laatvliegers waargenomen. Tijdens de inventarisatie zijn geen aanwijzingen waargenomen dat de boerderij als vaste rust- en verblijfplaats fungeert.

Conclusie

Er komen zeer waarschijnlijk geen beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor in het plangebied. De eventuele aanwezigheid van algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Vleermuizen benutten het plangebied mogelijk als foerageergebied. Ook dit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Negatieve effecten op zowel de foerageerfunctie als op vaste vliegroutes zijn niet te verwachten. Ondanks dat is gebleken dat binnen in de bestaande boerderij geen vaste rust- en verblijfplaatsen zijn, zal de boerderij niet worden gesloopt, maar grondig worden herbouwd.

Het genoemde nadere onderzoek naar vleermuizen dient voorafgaande aan een eventuele sloop van voornoemde gebouwen te worden uitgevoerd. Bij een interne verbouwing waarbij de buitengevelconstructie blijft gehandhaafd is een nader onderzoek niet aan de orde.

Er zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen.

Zorgplicht

Voor alle soorten (met uitzondering van de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Gedragcode

De initiatiefnemer werkt met de gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector, die is opgesteld door Bouwend Nederland en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen NEPROM. Deze gedragscode geeft aan hoe bedrijven zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten op bouwplaatsen kunnen omgaan.

Conclusie

In onderstaande drie punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen (protocollen) met betrekking tot zowel de algemene zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- op basis van de uitkomsten van de onderzoeken van 2012 (Staro Natuur en Buitengebied), 2015 (Tritium Advies) en de eenmalige vleermuizeninventarisatie wordt geconcludeerd dat geen vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn in de boerderij; de werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

5.8. Archeologie

Beleid

Wet op de archeologische Monumentenzorg

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de nieuwe Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het belangrijkste uitgangspunt om rekening met te houden is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te behouden zodat deze beter geconserveerd worden. De

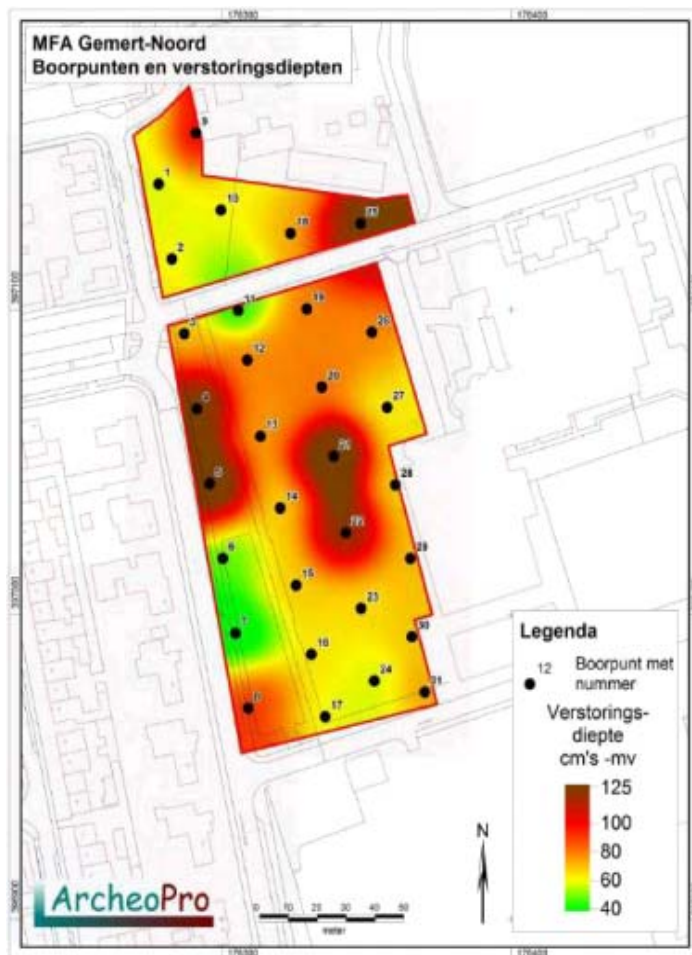
herziening van de monumentenwet bepaald dat gemeenten een eigen archeologiebeleid op stellen.

Gemeentelijke beleid

De gemeente Gemert-Bakel heeft in 2010 een archeologieverordening, archeologiebeleid en een archeologiebeleidskaart (onderdeel van de gemeentelijke cultuurhistoriekaart) vastgesteld. Dit beleid is op basis van de resultaten van onderzoek en voortschrijdend inzicht en kennis opgesteld. Het gemeentelijk beleid is hierdoor inhoudelijk onderbouwd, gedetailleerder en actueler. De archeologiebeleidskaart wordt als toetsingskaart gebruikt en wordt geïmplementeerd in de bestemmingsplannen.

Plangebied

Een gedeelte van het plangebied werd in het kader van de bouw van het Integraal Kind Centrum in Gemert Noord onderzocht. ArcheoPro heeft een inventariserend vooronderzoek uitgevoerd bestaande uit een bureau- en een karterend booronderzoek¹.



¹ R. Exaltus en J. Orbons, ArcheoPro Archeologisch rapport Nr. 12008. MFA, Gemert Noord Gemeente Gemert-Bakel Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend onderzoek (Maastricht 2012)

Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem (in het verleden) te kampen heeft gehad met sterk fluctuerende grondwaterstanden en dat de bodem voor een deel van het jaar slecht ontwaterd zal zijn. De slechte ontwatering kan veroorzaakt zijn door overstromingen vanuit de Peelsche Loop. De sterk fluctuerende grondwaterstanden zullen het plangebied in het verleden onaantrekkelijk hebben gemaakt voor bewoning. Tezamen met de sterke verstoring van de bodem en het ontbreken van relevante archeologische indicatoren, betekent dit er geen redenen zijn voor verder onderzoek. Dit gedeelte van het plangebied is door de gemeente vrijgegeven en de archeologische verwachting wordt daarvoor aangepast naar een gebied zonder archeologische verwachting. De rest van het plangebied, wat nog niet onderzocht is behoudt de dubbelbestemming waarde archeologie 5 (middelhoge archeologische verwachting). Hierbij is onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 2.500m² en dieper dan 40cm.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt vooralsnog geen belemmering voor de ontwikkeling. Een deel van het plangebied is door de gemeente vrijgegeven. Voor het noordelijke deel blijft de dubbelbestemming Archeologie 5 (middelhoge archeologische verwachting) van kracht. Hierbij is onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40cm. De verwachting is dat de oppervlakte van de bodemingrepen in dit gedeelte van het plangebied kleiner zullen zijn dan 2.500 m².

Als er archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen dan moet dit uiteraard worden gemeld bij de gemeente Gemert-Bakel. Deze nadere eis wordt ook in de omgevingsvergunning opgenomen.

5.9. Cultuurhistorie

In het plangebied is een boerderij aanwezig die in het vigerend bestemmingsplan is aangemerkt als 'karakteristiek'. Het betreft een langgevelboerderij. Het pand is gebouwd in 1974 en werd in het verleden gebruikt als stal met voorhuis. Het is een rechthoekig boerderijtype waarbij voorhuis, stal en schuur aan elkaar zijn gebouwd en alle deuren geplaatst zijn in de lange gevels. Het pand is voorzien van een zadeldak met oudhollandse rode dakpannen. Vanuit cultuurhistorie gaat de voorkeur uit naar behoud van deze boerderij. Er wordt getracht de bestaande boerderij te renoveren zodat de boerderij en de beeldbepalende elementen behouden blijven.

5.10 Kabels en leidingen

De gemeente Gemert-Bakel heeft in het kader van het opstellen van een risico-analyse voor het gebied een Klicmelding gedaan (zie figuur 15).



Figuur 16: klicmelding

Tussen de locatie en de weg is op dit moment geen nutstrace gelegen. Aanwezige kabels en leidingen op de locatie zijn:

- Huisaansluitingen (nr. 1 in figuur 17)
- KPN Datatransport (nr 2. In figuur 17)
- UPC Datatransport (nr 3. In figuur 17)

Op de zuidelijke grens van de locatie en de openbare weg zijn kabels gelegen voor datatransport van KPN en UPC. Bij de ontwikkeling van de locatie wordt een strook van minimaal 1,5 meter vrijgehouden voor het nutstracé.

5.11 Geur

Beleid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk hinder te laten ondervinden van agrarische bedrijven en anderzijds om de vergunde rechten van deze agrarische bedrijven niet (verder) te beperken door ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzocht dient te worden wat de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouderijen) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouderijen in de directe omgeving) op het plangebied is. Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor de nieuw te bouwen woningen.

De uitwerking van geurbeleid op basis van de Wet geurhinder en veehouderij vindt eigenstandig plaats. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen af te wijken van de standaard geurnormen, zoals gesteld in deze Wet. De gemeente Gemert-Bakel heeft hiervoor een geurverordening vastgesteld.

Plangebied

Het plangebied ligt midden in de kern Gemert en op grote afstand van intensieve veehouderijen. Geur vormt voor zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting geen belemmeringen.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.12 Bezonnig

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd om te kunnen beoordelen in hoeverre er mogelijk sprake is van een onredelijke beperking van het aantal zonuren als gevolg van de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt. De studie is als bijlage toegevoegd.

Hierbij dient opgemerkt dat in de oude situatie een loods op het terrein aanwezig en gebouwd tot aan de perceelgrens van aanwonenden welke een schaduweffect en verminderd uitzicht en lichtinval teweeg bracht. Daarnaast wordt de schaduw en lichtinval momenteel met name beïnvloed door een boom met behoorlijke omvang welke op enkele meters van de achtergrens van indieners van de zienswijze is gesitueerd. Deze boom geeft meer schaduw en vermindering van lichtinval in de tuin dan het toekomstig beoogde plan.

Er gelden geen formele eisen voor het berekenen van de bezonnig van woningen of andere bouwwerken. Het bouwbesluit stelt eisen aan de daglichttoetreding maar dit geldt niet voor bestaande situaties. De gemeente hanteert in dit geval de "lichte"- TNO norm voor bezonnig van woonkamers. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van een goede bezonnig bij tenminste 2 mogelijke bezonnigsuren per dag ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. De "lichte"- TNO norm is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geaccepteerd (LJN AY5061, uitspraak van 26 juli 2006; r.o. 2.12.1.1.).

Conclusie

Uit voornoemde bezonnigstudie blijkt dat plan hier ruimschoots aan voldoet. Het aspect bezonnig vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.13 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en)

die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(-beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Drempelwaarde lijst D

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijke ontwikkelingsproject. Het gaat in totaal om het realiseren van 11 woningen. Het bouwen van woningen valt onder de activiteit D.11.2. in bijlage II van het Besluit m.e.r. waarvoor de term 'stedelijke ontwikkeling'. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2. in bijlage II van het Besluit vermeld:

- Een oppervlakte van 100 ha of meer;
- Een aangesloten gebied en 2000 of meer woningen.

De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gevoelige gebieden

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 natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied is in geen van dergelijke gevoelige gebieden gelegen. Er is dus geen sprake van significante nadelige effecten voor het milieu.

Milieugevolgen

In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit etc. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Inmiddels is een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld. Tevens is een planschadeovereenkomst getekend tussen gemeente en initiatiefnemer.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan vormt de input voor het veegplan c.q. periodieke herziening van het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'. Dit bestemmingsplan zal als ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd en de gebruikelijke procedurestappen doorlopen om de maatschappelijke uitvoerbaarheid te waarborgen.