

Bijlage 1

Ruimtelijke onderbouwingen nieuwe ontwikkelingen

1. Doonheide ong.
2. Groeskuijlen 116 – 118
3. Groeskuijlen ong.
4. Grootmeesterstraat Molenstraat 59
5. Prinses Irenestraat

1.	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2.	PLANBESCHRIJVING	5
3.	BELEIDSKADER	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Regionaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	11
4.	UITGANGSPUNTEN	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Archeologie	14
4.3	Bodem	14
4.4	Ecologie	14
4.5	Externe veiligheid	15
4.6	Geluid	16
4.7	Kabels en leidingen	16
4.8	Luchtkwaliteit	16
4.9	Waterparagraaf	17
5.	UITVOERBAARHEID	19
5.1	Economische uitvoerbaarheid	19
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens twee woningen te realiseren op de locatie tussen Doonheide 44 en 48 te Gemert, gemeente Gemert-Bakel. Deze voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regels uit het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. De gemeente Gemert-Bakel is voornemens medewerking te verlenen aan het initiatief en wil hiertoe het middel van de omgevingsvergunning inzetten. Onderdeel van de procedure van de omgevingsvergunning is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend rapport voorziet in de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is om de omgevingsvergunning aan te vragen.

1.2 Ligging plangebied

De locatie waarop de twee nieuwe woningen geprojecteerd zijn is gelegen aan de zuidzijde van Doonheide tussen de woningen met nummer 44 en nummer 48. Aan de achterzijde grenst het gebied aan een agrarisch akkergebied. De noordzijde van het perceel wordt begrensd door de weg Doonheide. Aan de oost- en westzijde grenst het gebied aan de zijdelingse perceelgrenzen van de aanliggende woningen. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied indicatief weergegeven middels de rode cirkel.



Het perceel maakt momenteel deel uit van het aangrenzende agrarische perceel. Er is geen bebouwing of waardevol groen aanwezig. Wel zijn er concrete plannen om het gebied ten zuiden van voorliggend plangebied in de toekomst te bebouwen met circa 130 woningen.

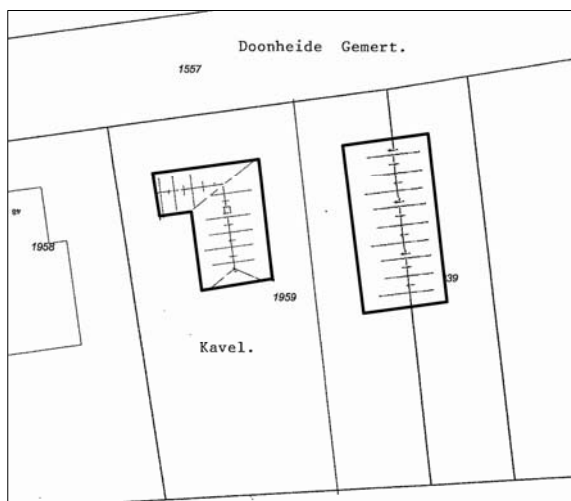
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het bouwplan voor de twee nieuwe woningen aan Doonheide verder toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader beschreven dat op het plangebied van toepassing is. Dit geeft een impressie van het planologisch kader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de uitgangspunten van het plangebied besproken. Hierbij gaat het om de milieutechnische randvoorwaarden in het plangebied. In hoofdstuk 5 tenslotte wordt aangegeven of het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is.

2. PLANBESCHRIJVING

Bouwplan

Het bouwplan betreft de bouw van twee vrijstaande grondgebonden woningen aan de Doonheide te Gemert.



De voorgevelrooilijn van beide woningen liggen gelijk met de naastegelegen woning (nr. 48). De woningen worden op minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen gerealiseerd. Beide woningen worden uitgevoerd in één bouwlaag (goothoogte maximaal 3,5 meter) met kap (nokhoogte maximaal 9 meter).

Verkeer en Parkeren

De ontsluiting van de twee woningen zal rechtstreeks op Doonheide plaatsvinden. Voor deze weg is een verkeersbesluit genomen dat vaststelt dat hier een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Er zijn geen aanpassingen aan de inrichting van Doonheide noodzakelijk als gevolg van de realisatie van de twee woningen.

Het parkeren ten behoeve van de twee nieuwe woningen vindt op eigen terrein plaats. Elke woning zal voorzien worden van een garage met een oprit voor twee auto's. Hiermee wordt voldaan aan een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woningen zoals ook gesteld is voor de planontwikkeling van het aangrenzende toekomstige woongebied Molenbroek.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk komt het actuele beleid aan bod met een ruimtelijke component die van belang kan zijn voor dit bestemmingsplan. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, is een nota van het Rijk waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de Ruimtelijke Hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota staat ‘ruimte voor ontwikkeling’ centraal en gaat het kabinet uit van het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van ‘toelatingsplanologie’ naar ‘ontwikkelingsplanologie’. ‘Ruimte voor ontwikkeling’ betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

Nota wonen

De Nota Wonen (mei 2000) is opgezet onder het motto “de burger centraal” Daarbij wordt veel aandacht besteedt aan de individualisering van de samenleving. In de nota wordt uitgegaan van drie uitgangspunten:

- Meer keuzevrijheid voor burgers.
- Aandacht voor maatschappelijke waarden.
- Betrokken overheid bij beheerste marktwerking.

Aan de hand van deze drie uitgangspunten zijn vijf kernthema’s benoemd:

- Zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten.
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities.
- Wonen en zorg op maat bevorderen.
- Stedelijk woonklimaat verbeteren.
- Groene woonwensen faciliteren.

Deze nota geeft richting aan veranderingen in het woningbouwbeleid. Van de kwantitatieve woningbouwinspanningen vanuit de VINEX wordt nu de weg ingeslagen van de kwalitatieve woningbouw.

Daarbij speelt de overheid een andere, meer betrokken rol. In de interactieve samenleving, zo wordt gesteld, zal deze overheid het in toenemende mate van wilsovereenstemming moeten hebben. Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen partijen. Dat wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is. Er wordt in deze nota een integrale ordeningswet gepresenteerd: de Woonwet. Deze zal in de komende jaren worden ingevoerd. Het doel van deze wet is het stelsel onder het woonbeleid integraal en wettelijk te verankeren. Daarmee worden als het ware het speelveld en de spelregels afgebakend.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen komt in bredere kring steeds meer in de belangstelling te staan en geleidelijk aan krijgen milieuaspecten een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheeren van een woonwijk. Belangrijk hierbij is de onderlinge verwevenheid van ruimtelijke schaalniveaus en bouwsectoren. Bouwen zal in alle fasen van het bouwproces moeten gebeuren met een verantwoordelijkheid voor het milieu. Tegen deze achtergrond is door het ministerie van VROM een aanpak geformuleerd die erop gericht is duurzaamheidsaspecten een sterkere en op termijn vaste positie te geven in de besluitvorming over de inrichting van de gebouwde omgeving, het zgn. Plan van aanpak Duurzaam Bouwen (1995).

Resumé

Het bovengenoemde rijksbeleid doet geen specifieke uitspraken voor onderhavig project. Als gevolg van dit beleid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkelingen aan Doonheide te Gemert.

3.2 Provinciaal beleid

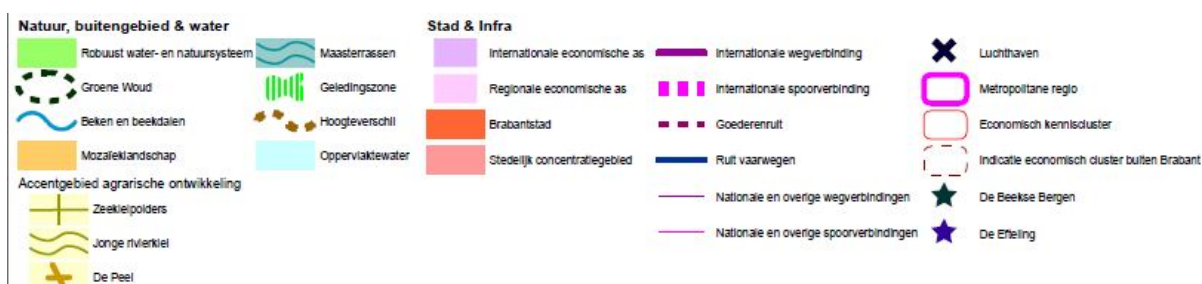
Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant door Provinciale Staten vastgesteld. Op 1 januari 2011 treedt deze Structuurvisie in werking. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Dit betekent enerzijds inzet op de ontwikkeling van functies die de grootschaligheid en de openheid van de kleigebieden ondersteunen. Anderzijds het versterken van het mozaïeklandschap (waaronder onderhavig plangebied valt) van het Brabantse zand door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. De stad (rood) staat niet tegenover het land (groen), maar ontwikkelen zich in balans met elkaar, het zogenaamde 'stadteland'.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen spelen in op de karakteristieken van de verschillende Brabantse landschappen. De provincie vindt het belangrijk dat bij ruimtelijke ontwikkelingen ook de cultuurhistorische waarden worden betrokken. Landschappen met hoge cultuurhistorische waarden worden op gebiedsniveau behouden en versterkt zodat ze het verhaal van het Brabantse landschap in optima forma vertellen.



Uitwerkingsplan/Regionaal structuurplan Zuidoost Brabant

De Regieraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft op 7 december 2004 het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) vastgesteld als herziening van het RSP '97. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 8 maart 2005 het herziene Regionaal Structuurplan regio Eindhoven goedgekeurd. Bovendien hebben ze, op basis van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven, een Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld als uitwerking van het Streekplan 2002.



Vanwege de intensieve samenwerking tussen het SRE en de provincie Noord-Brabant zijn deze beide nagenoeg identieke plannen in één boekwerk samengevoegd.

Ten aanzien van wonen wordt in het Uitwerkingsplan gestreefd naar een aantrekkelijk centrumstedelijk woonklimaat dat voldoet aan de eisen van (potentiële) werknemers in de technologische kennissector: een aantrekkelijke binnenstad met een ruim aanbod van winkels en cultuur, met op relatief korte afstand een mooi buitengebied. Bij dat buitengebied hoort ook aantrekkelijk 'Brabants' wonen in de landelijke gemeenten van de regio. Dit betekent ook een passend woonaanbod voor de lokale vraag met aandacht voor starters, ouderen en bijzondere doelgroepen. De gemeente Gemert-Bakel is één van deze landelijke gemeenten. Binnen deze gemeenten mogen zoveel woningen gebouwd worden als minimaal nodig zijn voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo-nul). De prioriteit ligt bij inbreiden, herstructureren en intensiveren van bestaand bebouwd gebied. Uitbreiden is pas aan de orde, als is aangetoond, dat er geen reële mogelijkheden zijn woningbouw te realiseren binnen bebouwd gebied. Voor de subregio De Peel, waarin Gemert-Bakel is gelegen, dienen in de periode 2005-2010 in totaal 2.360 woningen gebouwd te worden.

Ter plaatse van het plangebied is de aanduiding 'beheer en intensivering' opgenomen. Dit zijn die delen in het stedelijk gebied, waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken.

Daarnaast is ten noorden van het plangebied de aanduiding 'te ontwikkelen woongebied' opgenomen. Met deze aanduiding zijn buitenstedelijke locaties opgenomen ten behoeve van woongebieden met een omvang van meer dan 5 hectaren. Het ontwikkelen van de twee woningen past hiermee in de lijn van het beleid als gesteld in het Uitwerkingsplan, aangezien intensivering van het ruimtegebruik plaatsvindt en aangesloten wordt op een geprojecteerde uitbreidingslocatie.

De Structuurvisie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de twee woningen aan de Doonheide.

Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

Het Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleiduitvoering wordt gegeven. Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

Resumé

In bovengenoemde provinciale beleidsstukken wordt de onderhavige locatie niet specifiek aangeduid. Ook worden er geen algemene uitgangspunten aangegeven die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van de twee woningen.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal woningbouwprogramma

Door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is een concept 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 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 (2008) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2010-2020 neer op de toevoeging van 930 woningen aan de woningvoorraad. Hiervan worden op basis van regionale afspraken 3 woningen afgetrokken voor het project Providentia in Heeze-Leende.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio de Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector.

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 2 woningen gepland. Dit past in het RWP; in totaal zijn voor de periode 2010-2020 930 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.

Beleid waterschap Aa en Maas

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst Waterbeheer 21e Eeuw (WB21, (rijksbeleid ten aanzien waterhuishoudkundige situaties) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen in het kader van de watertoets een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze zijn van belang als

vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven:

In de beleidsnota 'Uitgangspunten Watertoets Aa en Maas' van 2007 zijn de principes beschreven die richtinggevend zijn bij de waterschapadvisering over ruimtelijke plannen. Deze principes zijn in het kort:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer';
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling.

De ontwikkelingen in het denken over water, maken het noodzakelijk om een 7e uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, namelijk wateroverlast vrij bestemmen. Dit tegen de achtergrond van een van de taken van het Waterschap, namelijk de zorg voor waterkwantiteit- en waterkwaliteit beheer.

Voor nadere uitwerking van deze stappen wordt verwezen naar de circulaire 'Uitwerking Uitgangspunten Watertoets' opgesteld door Waterschap Aa en Maas in 2007. Het waterschap hanteert per 1 februari 2008 een nieuwe normering, gebaseerd op een regen duurlijn bij T=10 + 10% en T = 100 + 10%. Hiermee dient bij nieuwe planvorming rekening mee worden gehouden.

Resumé

De ontwikkeling van de twee vrijstaande grondgebonden woningen past binnen de randvoorwaarden zoals gesteld in het regionale beleid. Op het aspect water wordt nader ingegaan in paragraaf 4.9 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.4 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.

StructuurvisiePlus Gemert-Bakel

Door de gemeente is een StructuurvisiePlus vastgesteld in december 2005 waarin een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld voor de gehele gemeente is neergelegd. Het beleid zoals dit wordt verwoord voor Gemert, is gericht op het behoud en het versterken van de dorpse structuur en het omringende landschap. Voor het in stand houden van de leefbaarheid van de kern leeft de nadrukkelijke wens op korte termijn woningbouw te realiseren.

De visie is opgebouwd uit drie lagen. De eerste laag betreft de ondergrond. De bodemkundige opbouw, cultuurhistorie, landschap en watersysteem liggen hieraan ten grondslag. De tweede laag bestaat uit de infrastructuur welke in de huidige situatie ontwikkelingen kan kanaliseren en faciliteren. De derde laag betreft het ruimtegebruik.

In het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is de noordrand van Gemert aangegeven als nieuwe mogelijkheid voor stedelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling is op de Actiekaart 2004-2006 geconcretiseerd in de vorm van wonen. Met de onderhavige ontwikkeling van de twee grondgebonden woningen wordt aangesloten op de ontwikkeling zoals aangegeven in de StructuurvisiePlus.

Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop de twee nieuwe woningen geprojecteerd zijn, zijn juridisch planologisch geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert", vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Gemert op 14 november 1985. In dit bestemmingsplan heeft onderhavig plangebied de bestemming 'Agrarische doeleinden, kernrandzone'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan de woningbouw niet gerealiseerd worden. De gemeente Gemert-Bakel wenst echter medewerking te verlenen aan het bouwplan en zal het plan hiertoe meenemen in de bestemmingsplanactualisatie.

Duurzaam bouwen

Met duurzaam wordt bedoeld op ontwikkelingen die voorzien in de behoeften van huidige generaties, zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. In de praktijk wordt het begrip duurzaam bouwen vaak "verengd" tot het niveau van het gebouw. In relatie tot het bestemmingsplan is de term duurzame stedenbouw dan ook beter op zijn plaats. Voorts is door de gemeente Gemert-Bakel de "Leidraad Duurzaam Bouwen" opgesteld. Hierin is een checklist opgenomen voor het toetsen van bouwplannen op

duurzame bouwaspecten. Deze lijst dient door aanvrager te worden ingevuld en samen met de bouwaanvraag te worden ingediend. Deze checklist is in januari 2000 middels een convenant met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) vastgesteld. Voor de duurzaamheid met de betrekking tot de woningbouw zullen de woningen en de daarbij behorende bijbouwen voldoen aan het convenant Duurzaam Bouwen. Binnen het kader van deze ontwikkeling wordt gestreefd naar een hoog ambitieniveau voor duurzaamheid.

Resumé

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van de twee nieuwe woningen aan Doonheide past binnen het gestelde in het gemeentelijk beleid van de gemeente Gemert-Bakel.

4. UITGANGSPUNTEN

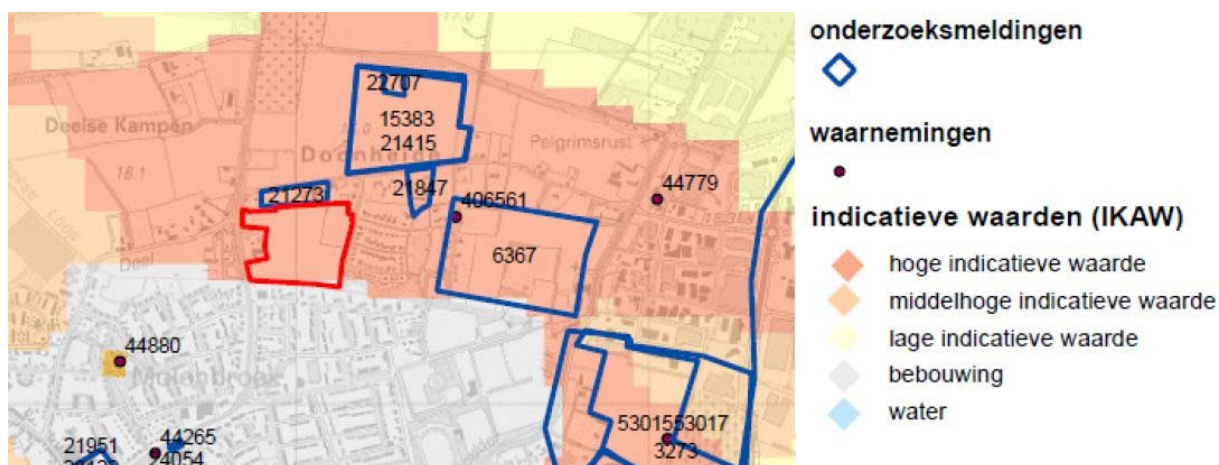
4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft diverse elementen binnen en buiten het plangebied die een eventuele belemmering kunnen vormen voor de uitvoering van het initiatief. Het betreffen onder andere milieutechnische aspecten, die in geval van een nieuwe ontwikkeling een onderzoek vergen. Daarnaast zijn ook ecologische, archeologische en wateraspecten van belang.

Welke consequenties de verschillende aspecten voor onderhavig plan hebben, is in dit hoofdstuk uitgewerkt.

4.2 Archeologie

Volgens de gemeentelijke archeologiebeleidskaart is het plangebied gelegen in een zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Volgens de rijksdatabase ARCHIS is er in 2007 een booronderzoek in het plangebied uitgevoerd. Het onderhavige plangebied is een onderdeel van een groter onderzoeksgebied dat de percelen kadastraal bekend als O 1937 tot en met 1939 en O 1956 tot en met 1959 omvatte. Bureau RAAP heeft in het totale onderzoeksgebied in totaal 15 boringen gezet (onderzoeksmelding 21.273). Uit de boringen is gebleken dat het onderzoeksgebied grotendeels verstoord is en dat vervolgonderzoek daarom niet noodzakelijk wordt geacht.



De archeologische verwachting voor het plangebied kan hierdoor naar een lage verwachting worden omgezet. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Bodem

PM Het verkennende bodemonderzoek wordt momenteel uitgevoerd. De resultaten zullen na afronding worden ingevoegd.

4.4 Ecologie

De Flora- en faunawet -die sinds april 2002 in werking is getreden- beschermt een groot aantal inheemse planten en dieren (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen (o.a.) niet gedood, verjaagd, gevangen en verontrust worden. Voorliggend plangebied betreft een agrarisch gebied. Daarnaast heeft in december 2009 in het kader van het aangrenzende

bestemmingsplan Doonheide/Molenbroek een quickscan natuurwaarden plaatsgevonden waaruit het volgende geconcludeerd werd:

Mogelijk benut een klein aantal vogelsoorten (FFlijst 3) het gebied als foerageergebied (roofvogels) of als broedgelegenheid (weidevogels). Het deel foerageergebied zal verdwijnen, maar in de directe omgeving zijn voldoende alternatieven aanwezig om naar uit te wijken. De huidige akker met daarop foeragerende vogels zal plaatsmaken voor huizen met daar omheen bomen en struiken. Deze omgeving is meer geschikt voor cultuurvolgende vogelsoorten.

Met betrekking tot broedgelegenheden geldt dat bij verdwijnen van de akker mogelijk broedplaatsen van algemeen voorkomende soorten worden vernietigd. Omdat het plangebied deel uit maakt van een uitgestreker open landschap waarin voor vogels voldoende geschikte broedgelegenheden beschikbaar blijven, is het verlies hiervan verwaarloosbaar voor de hiervan gebruikmakende vogelsoorten. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd buiten het broedseizoen, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Concluderend kan gesteld worden dat:

- de aanbevelingen ten aanzien van vogels in acht genomen dienen te worden
- de werkzaamheden voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

4.5 Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid kunnen de volgende invalshoeken relevant zijn:

1. Externe veiligheid als gevolg van vervoer over de weg.
2. Externe veiligheid als gevolg van vervoer over het water.
3. Externe veiligheid als gevolg van luchtverkeer.
4. Buisleidingen.
5. Externe veiligheid bij inrichtingen.

Het bouwplan is getoetst aan de zogenaamde "Risicokaart". De Risicokaart geeft inzicht in de in de omgeving van de planlocatie gelegen risicovolle inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Uit de Risicokaart blijkt dat de projectlocatie niet in de nabijheid van risicovolle transportroutes van gevaarlijke stoffen is gelegen. Externe veiligheid als gevolg van luchtverkeer blijkt niet aan de orde. Ook zijn er geen buisleidingen in of in de nabijheid van het plangebied gelegen die van invloed zijn.

Wel is de locatie gelegen op 130 meter van het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir van het LPG-tankstation Obers gemert B.V. Op een afstand van 400 meter kunnen er nog secundaire branden ontstaan. Verder kunnen personen die aanwezig zijn binnen een afstand van 150 meter slachtoffer worden ten gevolge van de druk en hitte van een Blevé (Boiling liquid expanding vapour explosion).

Het groepsrisico ligt in de huidige situatie ruimschoots onder de oriëntatiewaarde. De geplande uitbreiding van de twee woningen leidt niet tot een verhoging van het groepsrisico en het aantal slachtoffers neemt ook rekenkundig niet toe.

Er is advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. Zij adviseren om enkele maatregelen te nemen:

- Het communiceren door het bevoegd gezag (eventueel via een voorlichtingsbijeenkomst) aan de bewoners van de wijk over het handelingsperspectief en de risico's van het LPG-tankstation Obers Gemert B.V. ;

- Een warme Blevé heeft grote gevolgen voor bouwwerken binnen 200 meter van de LPG-tankwagen. Het is bijna niet mogelijk om bouwkundige maatregelen te treffen tegen instorting. Het is wel mogelijk om het aantal gewonden en doden als gevolg van rondvliegend glas te verminderen, door het toepassen van splintervrije beglazing richting de risicobron. Specifieke informatie over dit soort glas staat beschreven in de catalogus 'Bouwkundige maatregelen externe veiligheid'. Wij adviseren u om deze bouwkundige voorziening met de betrokken projectontwikkelaar te bespreken;
- De mogelijkheid tot het vestigen van groepen van verminderd zelfredzame personen uitsluiten in het bestemmingsplan.

Bovenstaande maatregelen worden in acht genomen. Het aspect Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van voorliggend bouwplan. Het volledige advies is een bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.

4.6 Geluid

Wegverkeer

Bij een procedure ten behoeve van de realisering van een bouwplan met een geluidsgevoelige bestemming in afwijking van een bestemmingsplan, dient op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar geluidsbelasting door wegverkeer. Bedraagt de geluidbelasting 50 dB(A) of minder, dan heeft die betreffende weg geen zogenaamde 'zone' als bedoeld in artikel 74 Wet geluidhinder en hoeft er geen nader akoestisch onderzoek plaats te vinden. Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied, alsmede wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt, hebben evenmin een zone. Voor wat betreft de projectlocatie geldt dat een verkeersbesluit genomen is welke regelt dat de locatie in een 30 km/u-gebied gelegen is. Een akoestisch onderzoek in het kader van geluidshinder door wegverkeer hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd.

Railverkeer

De locatie is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. Geluid in het kader van railverkeer is dan ook niet aan de orde.

Industrielawaai

De locatie is niet gelegen in de nabijheid van bedrijvigheid/industrie. Geluid in het kader van industrie is dan ook niet aan de orde.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen gelegen welke juridisch-planologisch een bescherming moeten krijgen.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma

luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AmvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m³. Deze 3%-grens is in een gelijknamige ministeriële regeling voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies gekwantificeerd als:

- woningen: 1.500 woningen met één ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met één ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.
-

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van twee woningen 'niet in betekenende mate' leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.9 Waterparagraaf

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft beleidsuitgangspunten geformuleerd voor het duurzaam omgaan met water bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De beleidsuitgangspunten luiden als volgt.

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Bij alle nieuwe bouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Indien mogelijk, wordt alleen het vuile water aan de riolering aangeboden. Het schone hemelwater moet worden geïnfiltreerd in de bodem. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen, dienen geen uitloegbare of uitspoelbare bouwmaterialen te worden toegepast. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering – afvoer". In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Waterschap Aa en Maas heeft in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties in de projectlocatie en het beïnvloedingsgebied. Concreet betekent dit dat:

- De afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- De omvang van grondwateraanvulling in de projectlocatie gelijk blijft of toeneemt;
- De grond- en oppervlaktewaterstanden gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;

- De (grond)waterstanden in de projectlocatie moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van de projectlocatie zelf;
- De projectlocatie zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving die van invloed zijn op de (grond)waterstanden niet leiden tot knelpunten in de projectlocatie.

PM overleg met Waterschap inzake de watertoets

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bouwplan betreft een particulier initiatief en wordt middels de initiatiefnemer gefinancierd. De ontwikkeling zal voor de gemeente Gemert-Bakel kostenneutraal verlopen. Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid van onderhavig project gewaarborgd is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM Gemeente, wordt het plan ter inzage gelegd.

Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van
het splitsen van een boerderij aan Groeskuilen 116 in Gemert

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2	
Inleiding.....	3	
Relatie met reconstructie.....	3	
Provinciaal beleid.....	3	
Bestemmingsplan.....	4	
Beleidsnotitie.....	4	
Bestuurlijk standpunt college B&W.....	5	
Gebiedsoriëntatie.....	5	
Natuur en landschap.....	5	
Milieu (hinder en veiligheid).....	5	
Milieu (water).....	6	Verwijderd: 5
Milieu (geluid).....	6	
Milieu (luchtkwaliteit).....	6	
Landbouw en veeteelt.....	6	
Cultuurhistorie/Beeldkwaliteit.....	6	
Projectoriëntatie.....	7	
Natuur en landschap.....	7	
Milieu (hinder en veiligheid).....	7	
Milieu (water).....	7	
Milieu (geluid).....	7	
Landbouw en veeteelt.....	7	
Cultuurhistorie/Beeldkwaliteit.....	7	
Financiële aspecten.....	8	
Procedure.....	8	
Planstukken.....	8	
Afweging.....	8	
Conclusie.....	9	Verwijderd: 8

Inleiding

Er is een verzoek binnengekomen om planologische medewerking te verlenen aan het splitsen van een boerderij aan Groeskuilen 116 in Gemert. Het betreft een gemeentelijk monument, dat onlangs in eigendom is overgedragen. In het overdrachtscontract is opgenomen dat verbouw/restauratie van het pand tot twee woningen mogelijk is. Wanneer van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, is er sprake van twee burgerwoningen. De eveneens op het perceel aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing dient in dat geval aangemerkt te worden als *voormalige* agrarische bedrijfsbebouwing. Dergelijke VAB's komen in aanmerking voor de vestiging van een categorie 1 of 2 bedrijf. Om bovenstaande planologische wijzigingen mogelijk te maken, dient een procedure ex artikel 19, lid 2 van de wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen te worden.

Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat medewerking aan bovenstaand verzoek kan worden verleend.

Relatie met reconstructie

Het verzoek betreft het toevoegen van een woning en het hergebruik van een loods op een locatie in het woongebied van de kern Gemert. Het Reconstructieplan is hierop niet rechtstreeks van toepassing. De reconstructie voorziet in een ruimtelijk raamwerk om de leefbaarheid van het platteland te vergroten. Onderhavige locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Gemert. Het realiseren van nieuwe woningen binnen de kernen boven realisatie in het buitengebied komt de leefbaarheid in het reconstructiegebied ten goede. Het verlenen van medewerking aan inbreidingslocaties eerder dan aan uitbreidingslocaties ligt in de lijn van de doelstellingen van het Reconstructieplan.

Provinciaal beleid

Streekplan Brabant in Balans 2002

Het provinciale beleid is gericht op het zoveel mogelijk concentreren van wonen in de kernen. Uitgangspunt is dat het aansnijden van nieuwe ruimte pas aan de orde is, als blijkt dat de bouwopgave niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. Inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de prioriteit. Onderhavig project voorziet onder andere in het toevoegen van een woning binnen bebouwd gebied en is daarmee passend binnen provinciaal beleid. Ten aanzien van het splitsen van boerderijen kan dezelfde redenering worden gevolgd als welke geldt voor het splitsen van boerderijen in het buitengebied, namelijk dat dit kan bijdragen aan het behoud van kenmerkende boerderijgebouwen.

De boerderij aan Groeskuilen 116 is een gemeentelijk monument, dat recentelijk in eigendom is overgegaan. De nieuwe bewoners willen bijdragen aan het instandhouden en restaureren van het monument. De splitsing draagt bij aan de financiële ondersteuning van dit initiatief.

Op 16 mei 2006 heeft het college van Gedeputeerde Staten een limitatieve lijst van gevallen vastgesteld, waarvoor artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan worden toegepast.

Conform categorie III, sub b van de door het college van Gedeputeerde Staten vastgestelde regeling d.d. 16 mei 2006, is het mogelijk met toepassing van artikel 19, lid 2 WRO medewerking te verlenen aan onderhavig verzoek.

Middels de procedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt voor de bestemming 'agrarisch bedrijf' vrijstelling verleend. Deze vrijstelling geldt derhalve ook voor de bijgebouwen vallend onder de agrarische bestemming. Wanneer er naar aanleiding van deze vrijstelling geen agrarische activiteiten meer op het perceel plaatsvinden, vallen de agrarische bijgebouwen te beschouwen als *voormalige* agrarische bedrijfsgebouwen (VAB).

Het hergebruik van het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw past hierbij ook in het leidende principe van de provincie om zuinig om te gaan met de ruimte om ons heen. Gestimuleerd wordt dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde wijze vorm krijgen. Dit betekent, dat bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk moeten worden benut. In het provinciale beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties speelt zuinig ruimtegebruik eveneens een belangrijke rol.

In het Streekplan is bepaald dat, buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en buiten de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte' in bebouwingsconcentraties buiten de groene hoofdstructuur het toegestaan is dat voormalige agrarische bedrijfslocaties benut worden voor bijvoorbeeld startende bedrijven.

Aangezien het hier gaat om een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw binnen de bestaand bebouwd gebied(woongebied) kan deze bestemming niet worden gehandhaafd voor de opvang van een te verplaatsen agrarisch bedrijf.

Daarvoor gelden de volgende voorwaarden.

- het hergebruik moet passen in de omgeving;
- in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het om een kleinschalige activiteit gaan, met in beginsel slechts enkel werknemers;
- als het om een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer gaat, mag het in beginsel slechts een inrichting zijn die behoort tot de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfstypen, opgenomen in de uitgave '*Bedrijven en milieuzonering*' (1999 of latere versie) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;
- detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;
- de bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximale oppervlakte van 400 m²;
- overtollige bebouwing moet worden gesloopt;
- buitenopslag is niet toegestaan.

Het project voorziet in het mogelijk maken van bedrijvigheid met milieucategorie 1 en 2, in de loods aan de achterzijde van het perceel. Gezien het feit dat het hier om kleinschalige bedrijvigheid gaat, nabij een bedrijventerrein (Wolfsveld) past deze ontwikkeling in deze omgeving. In de nabijheid zijn namelijk ook meerdere bedrijven gevestigd. Aangezien hier geen grootschalige activiteiten mogen plaatsvinden, brengt het geen onevenredige bezwaren met zich mee dat de locatie aan de rand van het woongebied is gelegen. Hergebruik van het bijgebouw leidt tevens niet tot een aantasting van de monumentale waarden van de boerderij. Het bijgebouw staat er al en wordt niet wezenlijk veranderd of verbouwd. Het hergebruik van de loods past dan ook in de omgeving en zal tevens aan alle overige voorwaarden voldoen.

Daarbij kan tevens opgemerkt worden dat de bovenstaande voorwaarden in het Streekplan zijn opgenomen om activiteiten die niet aan het buitengebied zijn gebonden te beperken (niet agrarische activiteiten). Dit omdat er vanuit wordt gegaan dat de VAB's met name in het buitengebied zullen ontstaan. Nu is de VAB aan de Groeskuilen 116 gelegen in het binnengebied. Het hergebruik van deze loods past dan ook in het beleid van de provincie om dit soort stedelijke activiteiten te concentreren in de stedelijke gebieden (kernen).

Bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert' en heeft een tweeledige bestemming. Het woongedeelte plus één gedeelte van een bijgebouw van de boerderij heeft als bestemming 'woondoelinden' en het voormalige stalgedeelte van de boerderij is bestemd als 'agrarisch bedrijf', evenals de overige bijgebouwen. Het verzoek is in strijd met artikel 5, lid 2, sub a van de bestemmingsplanvoorschriften.

Beleidsnotitie

Structuurvisie-Plus Gemert-Bakel

Op 24 mei 2004 heeft de raad van de gemeente Gemert-Bakel de 'Structuurvisie-Plus Gemert-Bakel' vastgesteld. De gemeente stelt een grote prioriteit bij de invulling van inbreidingslocaties. In de 'Structuurvisie Plus Gemert-Bakel' wordt in hoofdstuk 5, Strategie en Programma, gesteld dat naast de herstructurering van delen van bestaand stedelijk gebied wordt ingezet op inbreiding en verdichting. Waar dit ruimtelijk en kwalitatief mogelijk en wenselijk is worden extra woningen toegevoegd aan bestaand stedelijk gebied.

Tevens vermeld de Structuurvisie plus dat de gemeente een kans moet zien in bedrijfshuisvesting van kleinschalige bedrijven in de woonomgeving en vrijkomende agrarische bedrijven (VAB). Om meer arbeidsplaatsen te creëren moet er meer ruimte voor nieuwe bedrijvigheid zijn, in zowel de grote als kleine kernen. De gemeente wil met name het starten van nieuwe bedrijven stimuleren. Instrumenten die hiervoor worden ingezet zijn de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, het creëren van (kleinschalige) bedrijfshuisvesting in/nabij de kernen en langs de hoofdontsluitingswegen, het uitbreiden van de mogelijkheden om woningen te combineren met bedrijfspanden en het combineren van wonen en werken in ruime woningen, het benutten van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voor andere vormen van bedrijvigheid, het ontwikkelen van woon/zorg-complexen en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

Het toevoegen van een woning in het bestaand stedelijk gebied alsmede het hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Groeskuilen 116 past in het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Plus 2004.

Bestuurlijk standpunt college B&W

In zijn vergadering van 7 juni 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten voornemens te zijn medewerking aan onderhavig verzoek te verlenen middels het doorlopen van een procedure ex artikel 19.2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

In zijn vergadering van 12 september 2006 heeft het college besloten de tegen voornoemd voornemen ingediende zienswijze deels gegrond te verklaren en op grond daarvan deze ruimtelijke onderbouwing aan te passen.

De aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing heeft in deze versie reeds plaatsgevonden.

Gebiedsoriëntatie

Natuur en landschap

Het perceel is gelegen in het gebied ten noordoosten van de bebouwde kom van de kern Gemert. De bestemming 'agrarisch bouwblok' heeft zijn oorsprong in het voorheen aanwezige agrarische bedrijf aan de Groeskuilen 116. Dit gebied maakt deel uit van het oorspronkelijke kampenlandschap. De ruimtelijke kwaliteit wordt hier sterk bepaald door de reeds gerealiseerde uitbreidingen van het industrieterrein Wolfsveld en van de kern Gemert. Het feit dat het gebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert' wijst op de sterk aanwezige stedelijke functies in het omliggende gebied.

Op grond van het Streekplan is het gebied waarin het perceel gelegen is, aangeduid als bebouwd gebied. Er zijn geen natuurlijke waarden aan toegekend.

Milieu (hinder en veiligheid)

locatie	Functie / activiteit	bestemming	Hindercirkel tot	
			Cat 1	Cat 2
Groeskuilen 124	Aluminiumbedrijf	bedrijfsdoeleinden	50 m	50 m
Wingerd 27	Grondverzetbedrijf	bedrijfsdoeleinden	50 m	50 m

Tabel 1: Hindercirkels volgens aanwezige milieuvergunningen

Zoals in bovenstaande tabel is aangegeven is in de nabijheid van de boerderij een aluminiumbedrijf en grondverzetbedrijf gelegen. Op grond van de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG valt een aluminiumbedrijf in milieucategorie 3, met de daarbij behorende maximale afstand van 100 meter. Dit betreft een indicatieve categorie-indeling waar gemotiveerd van afgeweken kan worden. Een dergelijke motivatie is gelegen in een akoestisch onderzoek dat aantoont dat er ondanks een mindere dan de aangegeven afstand tot een geluidsgevoelig object, toch geen sprake is van (geluids)overlast. Ten behoeve van onderhavig project is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De hoogste waarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege de activiteiten bij het aluminiumbedrijf bedraagt 27 dB(A).

Het maximale geluidsniveau tijdens het zagen in het aluminiumbedrijf bedraagt 37 dB(A).

De toelaatbare geluidsbelasting van de woningen wordt in de Wet Milieubeheervergunning getoetst volgens de normstelling zoals toegelicht in de 'Handreiking industrielawaai en vergunningverlening'.

Met de resultaten uit het akoestisch onderzoek wordt aan de voorkeursgrenswaarden voldaan.

Het grondverzetbedrijf behoort maximaal tot categorie 3.1 (SBI-code 014). De indicatief aan te houden afstand bedraagt 50 meter. De boerderij Groeskuilen 116 is op meer dan 50 meter afstand gelegen. Ook de woonwijk aan de Groeskuilen is destijds gebouwd op 50 meter afstand van het grondverzetbedrijf. Kennelijk werd die afstand toen ook voldoende geacht.

Daarbij speelt tevens dat de inritten van de bedrijven aan de andere zijde zijn gelegen, namelijk aan de Oost- Om. In het kader van de verkeersveiligheid zijn deze bedrijven dan ook geen belemmering voor de woning aan de Groeskuilen 118.

Milieu (water)

'Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt (T=25) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die eenmaal in de 25 jaar voorkomt, binnen vier uur totaal 42,9 mm neerslag valt. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,0429m.³
Voor infiltratie van hemelwater in de bodem dient enerzijds de waterdoorlatendheid voldoende te zijn, anderzijds moet er sprake zijn van een voldoende diep gelegen hoogste grondwaterstand (0,7 m- maaiveld).

Milieu (geluid)

Ten behoeve van onderhavig project is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de invloed van het nabijgelegen aluminiumbedrijf aan de Groeskuilen 124.
De hoogste waarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege de activiteiten bij het aluminiumbedrijf bedraagt 27 dB(A).
Het maximale geluidsniveau tijdens het zagen in het aluminiumbedrijf bedraagt 37 dB(A).

De toelaatbare geluidsbelasting van de woningen wordt in de Wet Milieubeheervergunning getoetst volgens de normstelling zoals toegelicht in de 'Handreiking industrielawaai en vergunningverlening'.
Met de resultaten uit het akoestisch onderzoek wordt aan de voorkeursgrenswaarden voldaan.

Milieu (luchtkwaliteit)

Besluit Luchtkwaliteit 2005

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inspraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant. De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (fijn stof, PM₁₀) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven.

Gemeentelijk luchtkwaliteitplan

De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in mei 2006 een onderzoek naar de luchtkwaliteit gemeente Gemert-Bakel gedaan en daarvan rapport uitgebracht. Het onderzoek is uitgevoerd aangaande de toekomstige luchtkwaliteit voor de gehele gemeente. Op basis van de nu bekende gegevens is een doorblik gegeven naar de jaren 2010 en 2015. Uit het onderzoek is gebleken, dat voor wat betreft de gemeente Gemert-Bakel geen sprake is van overschrijdingen van het jaargemiddelde concentraties van alle in voornoemd besluit aan de orde zijnde stoffen, met uitzondering van de etmaal gemiddelde concentratie fijn stof. Echter, gezien de problematiek omtrent fijn stof is het reëel te veronderstellen dat de werkelijke achtergrondconcentratie waarvoor de norm bedoeld is (beschermen tegen gezondheidsbeperkende stoffen) in de praktijk lager zal liggen. Bij elke correctie van de achtergrondconcentratie zal bovendien de etmaal gemiddelde concentratie eveneens gecorrigeerd worden, waardoor deze waarschijnlijk niet meer wordt overschreden. Uit de rapportage kan aldus worden geconcludeerd dat er overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen.

Onderhavig project voorziet in het splitsen van een boerderij en het in pandig realiseren van een woning. Er is sprake van dermate geringe effecten als gevolg van dit project dat de luchtkwaliteitsnormen bij realisatie van onderhavig project nergens overschreden zullen worden.

Landbouw en veeteelt

n.v.t.

Cultuurhistorie/Beeldkwaliteit

Op grond van de welstandsnota van de gemeente Gemert-Bakel is het gebied rond de projectlocatie geoormerkt als 'zone 2'. De gebieden en/of gebouwen in deze zone hebben een sterke representatieve waarde doordat het oriëntatiepunten zijn in de bebouwde kom of buitengebied. Oriëntatie is een waarde die door burgers en bezoekers herkenbaar en benoembaar moet zijn.

Het uitgangspunt van de welstandsnota voor de bebouwde kom is het handhaven van het huidige karakter van de dorpsbebouwing, waarbij schaal en maat bepaald worden door traditionele bouwvormen.

Vanwege de ligging van het gebied op de grens van bebouwde kom en buitengebied dient ook gekeken te worden naar de beeldkwaliteit zoals die geldt voor het buitengebied.

Algemeen wordt gesteld dat bij functieveranderingen die verandering inpasbaar in de omgeving moet zijn en duurzaam van karakter moet zijn. Passen in de omgeving wil zeggen passend bij de bestaande infrastructuur, bereikbaarheid, kwaliteit en vormgeving van de bebouwing in de omgeving. Duurzaam wil zeggen dat de bestaande kwaliteiten die per locatie bekend zijn ook op termijn niet aangetast worden.

Boerderijen hebben in veel gevallen een sobere representatie en waar dat het geval is zou die kwaliteit behouden moeten blijven.

Projectoriëntatie

Natuur en landschap

Het perceel waarop onderhavig project voorzien is, is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Gemert. Er zijn geen componenten van natuur en landschap van toepassing.

Milieu (hinder en veiligheid)

Onderhavig project voorziet onder andere in de splitsing van een boerderij. Er wordt inpandig een woning toegevoegd. Dit leidt niet tot belemmerende factoren ten aanzien van milieutechnische aard voor de omgeving.

Tevens wordt middels dit project bedrijvigheid met een maximale milieucategorie 2 mogelijk gemaakt.

Aan deze bedrijven zal doormiddel van de milieuwetgeving getoets worden of deze inpasbaar zijn op de locatie. Indien mogelijk worden er aanvullende voorwaarden verbonden aan de vestiging van de bedrijven.

Milieu (water)

Onderhavig project voorziet in de splitsing van een boerderij en het hergebruiken van de VAB. Deze splitsing betreft een inpandige verbouwing. Voor het hergebruik van de VAB wordt geen nadere verbouwing dan wel uitbreiding gerealiseerd. Realisatie van het project levert dan ook geen toename aan verharding op. Er zijn ten gevolge van dit project geen effecten op de waterhuishoudkundige situatie ter plekke.

Milieu (geluid)

Onderhavig project voorziet in de splitsing van een boerderij. Er wordt inpandig een woning toegevoegd. Dit leidt niet tot belemmerende factoren ten aanzien van geluidstechnische aard voor de omgeving.

Tevens wordt middels dit project bedrijvigheid met een maximale milieucategorie 2 mogelijk gemaakt.

Gelet op de afstanden naar de woonomgeving zal er met een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de geluidsnormen op de gevels van de omliggende woningen worden gehaald.

Landbouw en veeteelt

n.v.t.

Cultuurhistorie/Beeldkwaliteit

Omschrijving bestaande situatie.

De boerderij Groeskuilen 116 is een Brabantse langgevelboerderij waarvan de woning in het westelijk gedeelte is ondergebracht. De boerderij is in 1930 gebouwd en is gekenmerkt als beeldbepalend pand. Dat wil zeggen dat verandering mogelijk is, maar dat de uitstraling als boerderij ongewijzigd moet blijven. Bij de ontwikkeling van het tegenoverliggende woongebied, gerealiseerd in de jaren 90 van de vorige eeuw, is de structuur (stratenpatroon) van de woonbuurt geënt op de woning van deze boerderij. De woning ligt in de zichtlijn van de Gaarde en vormt daar een visuele beëindiging van.

De boerderij voegt zich goed in de rest van de omgeving, omdat er op verschillende plekken oorspronkelijke bebouwing is gehandhaafd (Wingerd, Elsent en Groeskuilen).

De positie van de boerderij is kenmerkend voor het gebied met de lange gevel naar de weg gekeerd en met een geringe afstand tot de weg. Deze geringe afstand wordt ook bij de andere panden aan de Groeskuilen teruggevonden.

Op het erf zijn diverse opstallen in de vorm van schuren aanwezig. Deze vertegenwoordigen geen architectonische waarde.

Omschrijving gewenste situatie.

Gelet op de bovenstaande geïnventariseerde kwaliteiten is het ideaalbeeld dat de boerderij behouden blijft. Bij verbouwing van de boerderij dient de uitstraling van langgevelboerderij bewaard te blijven. Woonhuis aan de kopzijde handhaven; het creëren van woonruimte met bijruimten of een andere functie is in het voormalige schuurgedeelte onder voorwaarden mogelijk.

Beperkte verandering van vormgeving en details is voorstelbaar maar de schaal van het pand dient duidelijk in tact te blijven. Nieuwe losse bijbouwen zoals garages zijn in eerste instantie niet gewenst. Essentieel is dat alle eventuele nieuwe bebouwing via één bestaande inrit aan de Groeskuilen ontsloten moet worden die ingericht moet worden als 'oprijlaan'. In de bestaande situatie bestaan er reeds drie inritten. Eén inrit voor het woongedeelte van de Groeskuilen 116, één ten behoeve van het bedrijfsgebouwtje van de boerderij en één ten behoeve van de bedrijfsloods achter op het perceel.

Bouwmassa en beeldkwaliteit.

Aansluitend op de zonerings van Wolfsveld moet voor welstandstoets uitgegaan worden van in de toekomst zone 2 en dat betekent aandacht voor representativiteit.

Vanwege de ligging van het gebied op de grens van bebouwde kom en buitengebied dient ook gekeken te worden naar de beeldkwaliteit zoals die geldt voor het buitengebied.

Met opmaak: Niet Markeren

Financiële aspecten

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van realisatie van het project worden verhaald op de aanvrager. De gemeente heeft geen redenen om te twijfelen aan de liquide positie van de aanvrager.

Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims ten gevolge van de vrijstelling is door de gemeente met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

Procedure

Artikel 19.2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geeft de gemeenteraad de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van de verwezenlijking van een project. In de gemeente Gemert-Bakel is deze bevoegdheid gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders bij het raadsbesluit van 30 januari 2003.

Het verzoek van aanvrager is in principe onderschreven door het college van burgemeester en wethouders bij besluit d.d. 6 juni 2006.

Het verzoek om vrijstelling heeft, gelet op het bepaalde in artikel 19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ingevolge de afdeling 3:4 van de Algemene Wet Bestuursrecht, van 17 mei 2006 tot en met 31 juli 2006 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Op 24 juli 2006 is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is, bij besluit van het college van B&W dd. 12 september 2006, gedeeltelijk gegrond verklaard. Naar aanleiding van dit besluit is de ruimtelijke onderbouwing aangepast in die zin dat aanvullend is gemotiveerd dat de bedrijfsbebouwing op het perceel aangewend kan worden ten behoeve van een categorie 1 of 2 bedrijf.

Planstukken

Bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende planstukken meegestuurd. Een kadastrale kaart, de bestemmingsplankaart van bestemmingsplan 'Woongebied Gemert', alsmede de relevante voorschriften, een luchtfoto, het schetsplan en het akoestisch onderzoek.

Afweging

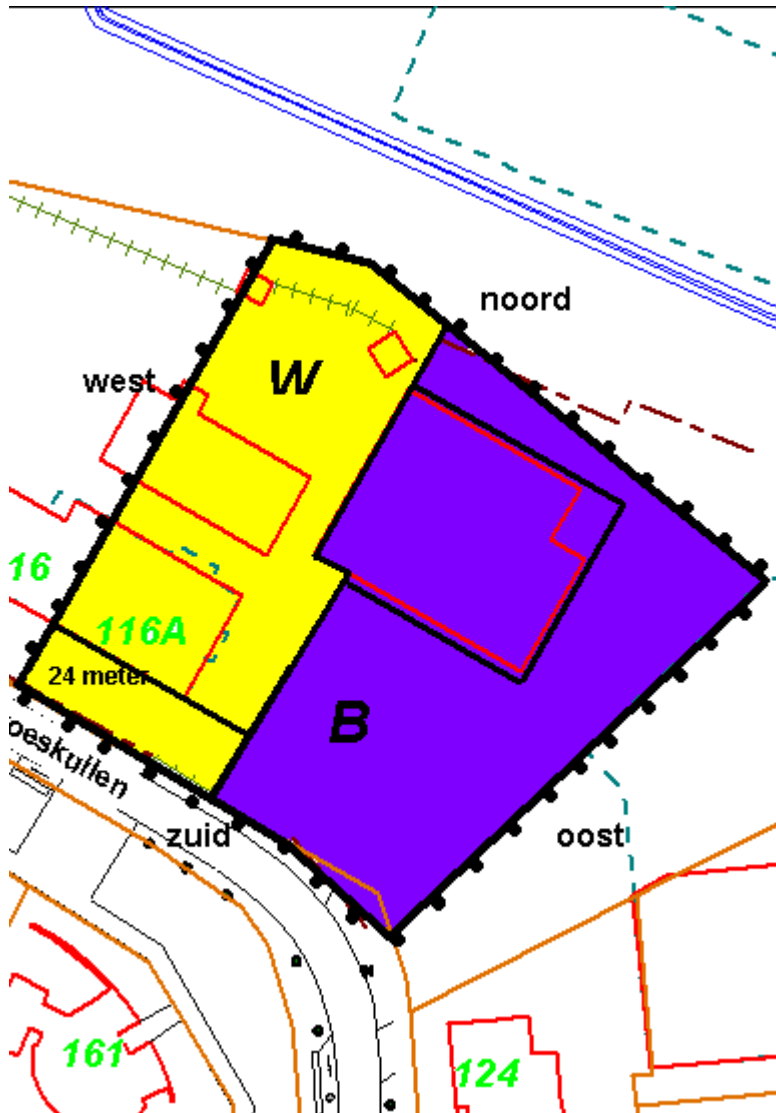
Aan het besluit om medewerking aan dit verzoek te verlenen ligt de volgende afweging ten grondslag:

- onderhavig plan voorziet in het splitsen van een boerderij;
- onderhavig plan voorziet in het hergebruik van de bedrijfsloods ten behoeve van bedrijvigheid met milieucategorie 1 en 2;
- onderhavig plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan ter plaatse;
- onderhavig plan is in overeenstemming met gemeentelijk en provinciaal beleid;
- onderhavig plan ligt in de lijn van de doelstellingen van het Reconstructieplan;
- onderhavig plan levert geen nadelige milieutechnische of geohydrologische effecten op;
- realisatie van onderhavig plan levert geen problemen van stedenbouwkundige of infrastructurele aard op.

Conclusie

Op grond van voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft het college besloten medewerking te verlenen aan het verzoek van aanvrager omtrent het splitsen van de boerderij op het perceel kadastraal bekend als gemeente Gemert-Bakel, sectie O, nummers 1775 en 1776, plaatselijk bekend als Groeskuilen 116 te Gemert. Hiertoe zal de procedure ex artikel 19.2 WRO worden gevolgd.

Aanpassing plankaart Woongebied Gemert ter hoogte van Groeskuilen 118 in Gemert



Omschrijving nieuwe bestemmingen:

1. kadastrale grenzen aanhouden ter bepaling van bestemmingsgrenzen aan de buitenzijde
2. de bestemmingsgrens tussen de bestemming Wonen en Bedrijf ligt ten zuiden van de kaart op 24 meter afstand van de westelijke bestemmingsgrens (Bestemming Wonen is 24 meter breed aan de zuidzijde) en haaks op de zuidelijke grens.
3. Noordelijker loopt de bestemmingsgrens tussen Wonen en Bedrijf langs de bestaande bebouwing gelegen in de bestemming Bedrijf.
4. Bouwvlak voor bestemming Wonen begint bij de voorgevelrooilijn en beslaat de rest van het noordelijke gedeelte van het bestemmingsvlak (zie ook hiervoor Groeskuilen 116 bestaande bestemming)
5. Het bouwvlak voor bestemming Bedrijf ligt om de bestaande bebouwing (loods) heen.

Groeskuilen ongen. in Gemert
Ruimtelijke onderbouwing:
voor twee woningen

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
1. INLEIDING	3
1.1 AANLEIDING	3
1.2 DOEL	3
2. PLANTOELICHTING	4
2.1 GEBIEDSOMSCHRIJVING EN BESTAANDE TOESTAND	4
2.1.1. Ligging van het plangebied	4
2.1.2. Plangrenzen	4
2.1.3 Bestaande toestand	4
2.2 PROJECTBESCHRIJVING	6
2.2.1 Aanleiding en projectbeschrijving	6
2.2.2 Randvoorwaarden en voorschriften	6
3. VIGEREND BELEID	8
3.1 RIJKSBELEID	8
3.1.1 Nota Ruimte	8
3.2 PROVINCIAAL BELEID	8
3.2.1 Voorontwerp Structuurvisie	8
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	9
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	10
3.3.1 Structuurvisie Plus	10
3.3.2 bestemmingsplan “Woongebied Gemert”	10
4. PLANONTWIKKELING	13
4.1 MILIEU	13
4.1.1 Bodem	13
4.1.2 Geluid	13
4.1.3 Geur	14
4.1.4 Lucht	14
4.1.5 Externe veiligheid	15
4.2 WATER	16
4.3 HISTORIE	18
4.3.1 Archeologie	18
4.3.2 Cultuurhistorie	19
4.4 ECOLOGIE	20
4.4.1 Vogel en/of habitatrictlijn	20
4.4.2 Flora– en faunawet	20
4.5 WONINGBOUW	23
4.6 VERKEER EN PARKEREN	23
4.6.1. Verkeer	23
4.6.2 Parkeren	23
4.7 KABELS EN LEIDINGEN	23
4.8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
BIJLAGEN	24
Bijlage 1: wandelpark Groeskuilen	25
Bijlage 2a: Verbeelding randvoorwaarden	30
Bijlage 3: bodemonderzoek, nadere voorwaarden	34
Bijlage 4: luchtkwaliteitseisen (milieuaspect)	35
Bijlage 5: waterhuishouding	37
LITERATUUR	40
Onderzoeken:	40
Nota’s en visies:	40

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De eigenaresse van Groeskuilen 102, kadastraal bekend onder GMT00 sectie O nr. 1478, is voornemens om op dit perceel twee woningen met bijgebouwen te realiseren. Daarbij is overeengekomen dat de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dat over het perceel een toegangsweg gerealiseerd wordt voor de aanliggende woningen.

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de gemeente Gemert-Bakel, provincie Noord-Brabant (regio De Peel).



Ligging plangebied in noordwesten van Gemert en grenzend aan bedrijventerrein Wolfsveld.

1.2 DOEL

Op bovengenoemd perceel ligt momenteel de bestemming 'agrarisch gebied'. Het realiseren van een woonbestemming op deze locatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert'¹. In de vergadering van 17-2-2009 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten "*voornemens te zijn medewerking te verlenen aan het onderhavige project*".

Deze ontwikkeling zal middels een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) planologisch geregeld worden. Door middel van onderliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de toevoeging van een woonbestemming voor twee woningen met bijgebouwen aan de Groeskuilen ongenummerd verantwoord.

¹ Companen 5, *Bestemmingsplan Woongebied Gemert*, Gemeente Gemert-Bakel, 28 september 2000.

2. PLANTOELICHTING

2.1 GEBIEDSOMSCHRIJVING EN BESTAANDE TOESTAND

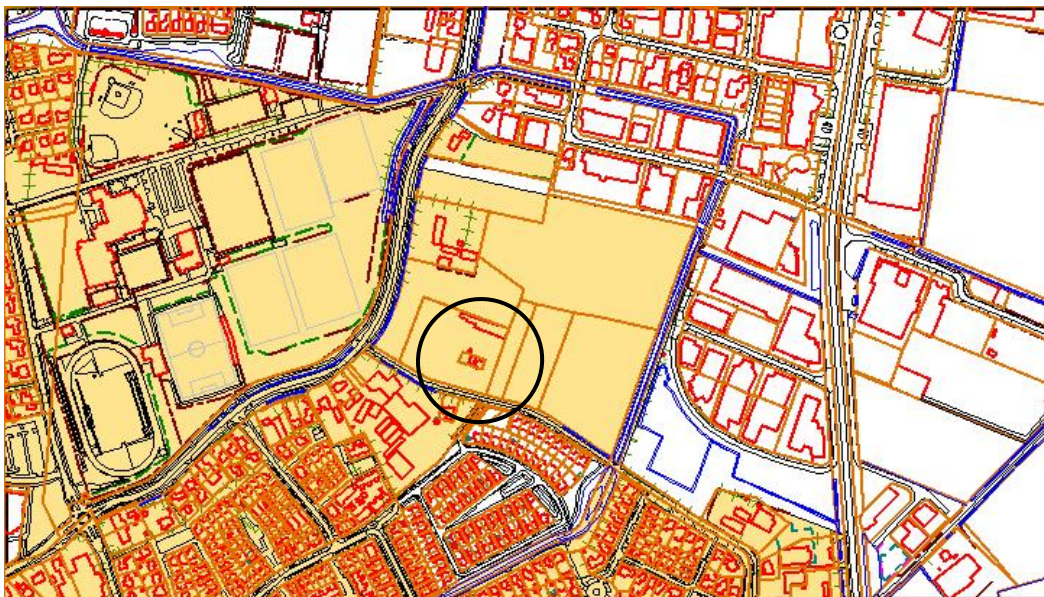
2.1.1. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het noordoostelijk deel van Gemert, tegenover het sportpark Molenbroek en tussen de woonwijk de Paashoef en het bedrijventerrein Wolfsveld.

2.1.2. Plangrenzen

De directe plangrenzen van het plangebied perceel worden gevormd door:

- bedrijventerrein Wolfsveld incl. het in ontwikkeling zijnde wandelpark Groeskuilen aan de oostzijde;
- de boerderij aan de Lodderdijk 33 + in ontwikkeling zijnde boerderij, noordzijde;
- de doorgaande weg de Lodderdijk aan de westzijde;
- de bestaande vrijstaande woning Groeskuilen 102 aan de zuidzijde.



Plangebied perceel Groeskuilen ongenummerd en haar directe omgeving

Het gebied wordt omgeven door belangrijke verkeersaders:

- Westzijde de aanvoerroute van Gemert naar Handel: de Lodderdijk (doorgaande weg);
- Zuidzijde de wijkontsluitingsweg van de woonwijk de Paashoef, de Groeskuilen (locale weg);
- Oostzijde de route naar Elsendorp: de Oost-Om/ N272 (hoofdweg) .

2.1.3 Bestaande toestand

Momenteel is op het perceel een vrijstaande woning met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en een paardenrijbak aanwezig. Het plangebied heeft nog een agrarisch en open karakter (zoals dat vroeger voor de hele omgeving gold). De bebouwing en beplanting aan de Lodderdijk behoort tot het stedenbouwkundig religieus complex van Handel. Zo heeft de langgevel-boerderij aan Lodderdijk 33 t een monumentaal karakter en zijn aan deze weg diverse Monumenten InventarisatieProject (MIP-objecten) gelegen.

De nieuwbouwwijk de Paashoef vormt een aansluiting met het woongebied van Gemert.



Plangebied: Groeskuilen ongenummerd in Gemert



Plangrens zuidzijde: Groeskuilen 102 in Gemert



Plangrens noordzijde: boerderij aan Lodderdijk 33 in Gemert



Woningen aan de Groeskuilen: de Paashoef

2.2 PROJECTBESCHRIJVING

2.2.1 Aanleiding en projectbeschrijving

De aanleiding tot het planvoornemen betreft, eerdere grondverkoop aan de Komweg door de initiatiefnemer aan de gemeente. In de koopovereenkomsten van 2007 is overeengekomen dat:

- door de gemeente een inspanningsverplichting aan wordt gegaan tot het oprichten van twee woningen met bijgebouwen, op het perceel kadastraal bekend GMT00 sectie O nr. 1478;
- de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen behoren bij de locatie Groeskuilen 102 in Gemert, worden in opdracht van én voor rekening van de initiatiefnemer gesloopt;
- in opdracht van én voor rekening van de initiatiefnemer wordt over het perceel, kadastraal bekend GMT00 sectie O nr. 1478, vanaf de Groeskuilen een ontsluitingsweg worden aangelegd t.b.v. de aanliggende woningen;

Belangrijke winst van het plan is de realisatie van een ontsluitingsweg voor de omliggende woningen én de mogelijkheid die ontstaat om aan te sluiten op het wandelpark (zie hiervoor bijlage 1). Door middel van de randvoorwaarden die door de gemeente zijn gesteld, volgt een natuurlijke overgang van park naar het plangebied (met een uiteindelijke begrenzing aan de Lodderdijk). Door de 100m-bebouwingsvrije zone die vanuit de Lodderdijk geldt, blijft het open karakter van het gebied gegarandeerd, terwijl de enkele bebouwing als een buffer voor het verkeer werkt.

2.2.2. Randvoorwaarden en voorschriften

Door de stedenbouwkundige(n) en de landschapsspecialist van de gemeente Gemert-Bakel zijn een situatie- en inrichtingsschets met bijbehorende richtlijnen opgesteld. Met de initiatiefneemster is overeengekomen dat het uiteindelijke bouwplan (incl. beplantings- en beheersplan) t.z.t. in overleg met de gemeente nader zal worden uitgewerkt.

Richtlijnen beeldkwaliteit

Stedenbouwkundige voorwaarden:

- Vanaf de Lodderdijk geldt een bebouwingsvrije zone van 100m;
- I.o.m. de medewerker beeldkwaliteit is de voorgevelrooilijn t.o.v. de Groeskuilen vastgelegd;
- De gemeente hanteert bij nieuwbouw op een niet eerder bebouwd perceel dat er eigentijds gebouwd wordt. Uitgangspunt vormt daarbij de 'Gereedschapskist voor landelijke eigentijdse bouwkunst' (De Loods) en het 'Inspiratieboek voor landelijke eigentijdse bouwkunst';
- Architectuur en vormgeving dienen landschappelijk worden ingepast, door:
 - o Meer kap dan gevel;
 - o Asymmetrische gevelbeelden;
 - o Landschap tot aan de voordeur;
 - o Onderlinge relatie tussen gebouwen door maatvoering, schaal, verhouding, vorm + materiaal;
 - o Gedekte kleuren.

Landschappelijke voorwaarden:

- Het ontwerp moet aansluiten op het wandelpark Groeskuilen (opgenomen in BP Wolfsveld);
- Groenstructuren en verloop van routing op het erf zoveel mogelijk bij het oude laten (incl. bocht). Daarbij dienen de grote bomen op het erf worden behouden en is het bestaande pad zoveel mogelijk in het inrichtingsontwerp verwerkt;
- Realiseren van groene erfafscheiding;
- Laurierstruiken vervangen door inheemse heesters.

Infrastructurele voorwaarden:

Ten behoeve van de uitvoering van de toegangsweg is door de landschapsspecialist van de gemeente Gemert-Bakel een inrichtingstekening opgesteld, zie hiervoor bijlage 2.

Daarbij dient de ontsluiting conform regelgeving en voorwaarden van de brandweer en openbaar beheer, van de gemeente Gemert-Bakel worden aangelegd;

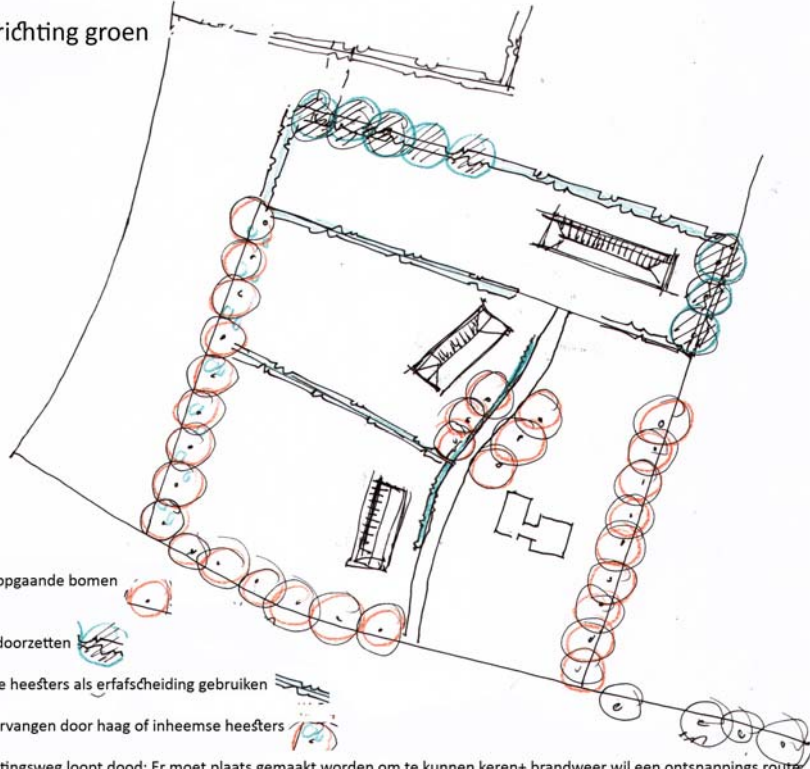
Na oplevering van de weg, zal de gemeente het beheer en onderhoud van de weg overnemen.

In de bijhorende exploitatieovereenkomst zijn nadere voorwaarden tussen de gemeente en de initiatiefneemster hierover vastgelegd.

Zie ook paragraaf 3.3.2.

Advies erfinrichting groen

Annemieke Gerris



Handhaven grote opgaande bomen

Singel beplanting doorzetten

Hagen of inheemse heesters als erfafscheiding gebruiken

Laurierstruiken vervangen door haag of inheemse heesters

Let op | : de ontsluitingsweg loopt dood; Er moet plaats gemaakt worden om te kunnen keren+ brandweer wil een ontsnappings route...
;

Landschap eisen

3. VIGEREND BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nota Ruimte

Algemeen

Het rijksbeleid tussen nu en 2010 is vastgelegd in de Nota Ruimte². In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol zal spelen. Met betrekking tot de woningbouwontwikkeling wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat: *“Om de openheid in het landelijke gebied te beschermen, woningbouwontwikkelingen zoveel mogelijk plaats dienen te vinden binnen bestaand gebied”*.

Plangebied

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van twee woningen in de bestaande woongebied van de kern Gemert, en sluit daarmee aan bij het beleid uit de Nota Ruimte.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

De provincie legt de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.1 Structuurvisie

Algemeen

De nieuwe structuurvisie van de provincie Noord-Brabant is in werking getreden. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid in de Interimstructuurvisie³ blijft echter ongewijzigd. Zo ook het principe van concentratie van verstedelijking. In deze visie is het provinciaal ruimtelijke beleid van Brabant er op gericht: *“om zich verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied”*. Daarbij staat *“respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke- en cultuurhistorische rijkdom centraal”* en dienen *“het eigen karakter, de specifieke kwaliteiten en de contrasten van Brabant duidelijk herkenbaar te zijn”*. Het hoofddoel van het provinciaal ruimtelijk beleid is het zorgvuldiger omgaan met ruimte. De volgende vijf principes worden daarbij gehanteerd:

- aandacht voor de onderste lagen;
- zuiniger ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Gemert ligt in de landelijke regio De Peel. Voor de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Nieuw stedelijk ruimtebeslag zal alleen worden toegestaan op plaatsen waar dat verantwoord is, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen het gebied.

Bovendien moet duidelijk zijn dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen het bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. E.a is als volgt geformuleerd, *“bij het zoeken naar ruimte op het vlak voor wonen, dienen de bestaande mogelijkheden binnen de bebouwde kom zo goed als mogelijk benut te worden. Het accent dient ook in landelijke regio's te liggen op het inbreiden, intensiveren en herstructureren van bestaande kernen waarbij het zuinig ruimtegebruik voorop staat.*

Plangebied

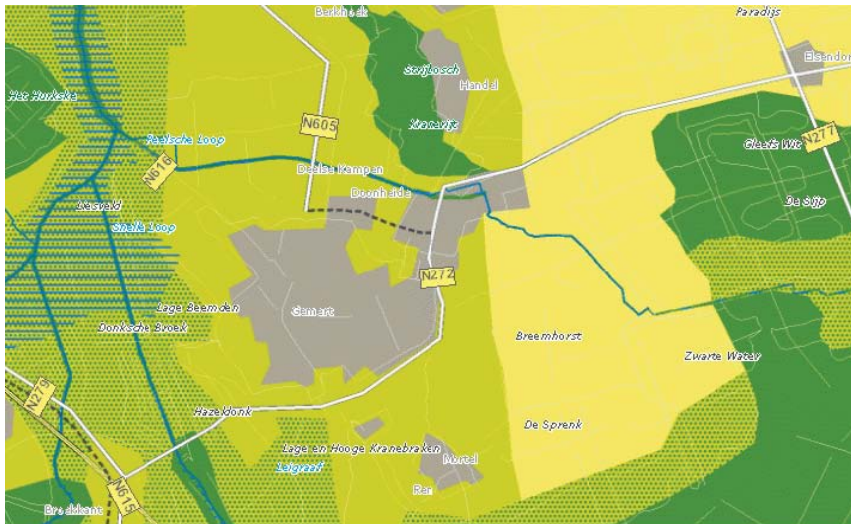
- Op bijgevoegde afbeelding van de plankaart 'Interim Structuurvisie' is te zien dat het plangebied zich binnen de bestaande bebouwing van Noord-Brabant bevindt. De oprichting van de boerderij past daarmee binnen het provinciale beleid;
- Op de kaart behorende bij het voorontwerp Structuurvisie is de kern Gemert, inclusief het plangebied aangeduid als 'landelijke kern'. Hiervoor geldt een lokale opvangtaak voor de groei van o.a de woningvoorraad. Bij het zoeken naar nieuwe ruimte voor nieuwe verstedelijking is

² Ministerie van VROM, *Nota Ruimte*, 27 februari 2006.

³ Provincie Noord-Brabant, *Interim Structuurvisie*, 2008.

zorgvuldig ruimtegebruik gewenst (toepassing SER-ladder). De woningen binnen de bebouwde kom van het woongebied Gemert gerealiseerd. Hiermee wordt de mogelijkheid van intensivering benut en wordt gehoor gegeven aan de doelstelling tot zuinig ruimtegebruik.

- Om de identiteit van het landschap optimaal beleefbaar te houden, streeft de provincie er bovendien naar dat afstand wordt gehouden van de (snel)weg. Om de beleving vanuit de kern Gemert naar het buiten gelegen landschap te ervaren, is door de gemeente een bebouwingsvrije zone van 100m aan de Lodderdijk opgelegd. De bebouwing ligt daarmee op geruime afstand van de doorgaande weg, zonder daarmee de beleving op de landschap te verstoren.



Uitsnede kaart behorende bij de Structuurvisie

Provinciaal beleidskader

De provincie leyt de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Algemeen

De provincie Noord-Brabant heeft ervoor gekozen om een Verordening ruimte⁴ op te stellen. Deze verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten binnen de structuurvisie. Hiermee kan de provincie de gemeente regels opleggen bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

Plangebied

T.b.v. van het planverzoek is de kaart 'stedelijke ontwikkeling' van belang. Hierop worden het bestaande stedelijke gebied en de zoekgebieden van nieuwe stedelijke ontwikkelingen weergegeven. De regels zorgen ervoor, dat eerst in het bestaand stedelijk gebied naar bouwmogelijkheden wordt gezocht, voordat de zoekgebieden mogen worden benut. Het planvoornemen past binnen dit beleid. Het plangebied is bestemd als "zoekgebied voor stedelijk ontwikkeling":

Stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1.3 kan een bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, voorzien in een stedelijke ontwikkeling indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat:
2. Uit de verantwoording als bedoeld in het eerste lid blijkt dat reële mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik:

⁴ Provincie Noord-Brabant, Verordening ruimte, 2010.

Plangebied

Het bouwplan ligt in het woongebied van Gemert en sluit direct aan op het bestaande stedelijk gebied van deze kern. Door op een bestaand bouwblok twee extra woningen in te breiden is sprake van een 'intensivering' van de woonbestemming. Bovendien zal in dit plan een ontsluitingsweg worden gerealiseerd t.b.v. de omliggende woningen en wordt met dit plan het Groenpark Groeskuilen 'afgrond' richting Lodderdijk. Zonder dit pad, worden een aantal woningen niet ontsloten. Hiermee wordt voldaan 'zorgvuldig ruimtegebruik' en vindt er feite een herstructurering van het gebied plaats (zie ook bijlage 1).

3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:
 - a. *de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaande stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;*
 - b. *bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleiding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen; Plangebied*

Plangebied

- Het bouwplan grenst aan de wijk De Paashoef. Om hierop aansluiting te vinden, is in de stedenbouwkundige randvoorwaarden de 'Gereedheidskist voor landelijke eigentijdse bouwkunst (De Loods)' en het 'Inspiratieboek voor landelijke eigentijdse bouwkunst' als voorwaarden opgenomen;
- Het bouwplan grenst aan de rechterzijde aan het wandelpark Groeskuilen. Dit park vormt een onderdeel van het bestemmingsplanuitbreiding Wolfsveld⁵ en doordat het landschapsplan hierop wordt aangesloten, wordt een afronding van het park richting Lodderdijk gerealiseerd. Hiermee ontstaat een groene long van uit de Lodderdijk naar Wolfsveld. Door een bebouwingsvrije-zone van 100 m vanuit de Lodderdijk (eis Beeldkwaliteitplan), is gewaarborgd dat dit deel van het plan ook in de toekomst onbebouwd zal blijven. Tenslotte zijn er t.a.v. de uitvoering nadere randvoorwaarden opgesteld waarbij behoud van het bestaande en aansluiting op het bestand voorop staan (zie paragraaf 2.2.2).

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Structuurvisie Plus

Algemeen

De Structuurvisie van de gemeente Gemert-Bakel is een afwegingskader, gericht op het sturen van veranderingen in de gewenste omgeving. Hierbij wordt gesproken over drie pijlers: economie, leefbaarheid en ruimte. In het kader van het onderliggende plan is de pijler leefbaarheid van belang, waar het aspect wonen onderdeel van uitmaakt. De gemeente streeft naar bouwen voor de eigen behoefte, om zo de natuurlijke bevolkingsgroei op te kunnen vangen. Daarbij dient het buitengebied zo min mogelijk worden ingezet. Bij nieuwbouw wordt daarom prioriteit gegeven aan: inbreiding, herstructureren en intensiveren van bestaand woongebied.

Plangebied

Het planvoornemen kan worden beschouwd als intensivering van het bestaande woongebied en sluit daarmee aan op bovengenoemd beleid.

3.3.2 bestemmingsplan "Woongebied Gemert"

Algemeen

Het plangebied valt onder de werking van het op 28 september 2000 door de gemeenteraad vastgestelde en vervolgens op 15 mei 2001 door Gedeputeerde Staten goedgekeurde bestemmingsplan "Woongebied Gemert"¹.

⁵ BRO, *Bedrijventerrein Wolfsveld, Gemeente Gemert-Bakel*, oktober 2010.

Plangebied

Bestemming en strijdigheid:

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming "agrarisch gebied". Het bouwen van twee woningen op deze locatie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat:



Plangebied perceel Groeskuilen ongenummerd in Gemert.

Artikel 16 - Agrarisch gebied

Doeleinden-omschrijving	Lid	<p>1. De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'Agrarisch gebied' zijn bestemd voor de navolgende doeleinden:</p> <ul style="list-style-type: none">a. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;b. tegengaan verdroging door handhaving en zo mogelijk verhoging van het gemiddelde grondwaterpeil;c. landschapsopbouw in de vorm van groene erfinrichting en landschapsinrichting;d. recreatief medegebruik in de vorm van routes voor het langzaam verkeer in elk geval ter plaatse waar deze als zodanig op de plankaart staan aangeduid.
Bebouwingsregeling	Lid	<p>2. Op of in de als zodanig bestemde gronden mogen enkel worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, daaronder begrepen erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2,50 m .</p>
Gebruiksregeling	Lid	<p>3. Onder het strijdig gebruik van de bouwwerken, als bedoeld in artikel 4, wordt in ieder geval begrepen het gebruik:</p> <ul style="list-style-type: none">a. voor bewoning;b. voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, met uitzondering van een agrarisch bedrijf.
Aanlegvergunningen	Lid	<p>4. Het is verboden, zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:</p> <ul style="list-style-type: none">a. het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;b. het diepploegen;c. het graven of verbreden van sloten;d. het aanleggen van drainage;e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².
	Lid	<p>5. Het verbod in lid 4. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke betreffen het normale onderhoud en beheer en/of noodzakelijk zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering.</p>
	Lid	<p>6. Voorts is geen aanlegvergunning nodig voor werken en werkzaamheden, genoemd in lid 4., onder a. t/m c., voorzover deze vóór de daadwerkelijke uitvoering worden aangemeld bij Burgemeester en Wethouders en uit de aanmelding blijkt dat deze niet leiden tot een versnelde waterafvoer en verlaging van het gemiddelde grond- en slootwaterpeil.</p>

- | | | |
|-----------|--------|---|
| | Lid 7. | Voorzover het bepaalde in lid 5. of lid 6., niet van toepassing is zijn de werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 4., slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in lid 1. genoemde doeleinden.
Op het vellen en/of rooien van beplanting is van toepassing de Boswet of kapverordening. |
| Procedure | Lid 8. | Bij toepassing van de aanlegvergunning als bedoeld in lid 4., geldt de procedure als vervat in de artikelen 44 e.v. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. |

Voor de oprichting van de woonboerderij met bijgebouwen is een bestemmingswijziging van "agrarisch gebied" naar "woondoeleinden" noodzakelijk.

BP-Procedure:

Deze ontwikkeling zal middels een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) planologisch geregeld worden. Door middel van onderliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de toevoeging van een woonbestemming voor twee woningen met bijgebouwen aan de Groeskuilen ongenummerd verantwoord.

Actualisatie van het Bestemmingsplan, Paraplubestemmingsplan, Welstandsnota en WABO

Omdat het huidige 'Bestemmingsplan Woongebied' dateert van 2000, wordt middels onderliggende herziening (BP Woongebied Gemert, 2011) het bestemmingsplan geactualiseerd.

Hierbij zijn in de bestemming "wonen" (artikel 18) de voorschriften uit het Paraplubestemmingsplan 2008⁶, de Welstandsnota 2008⁷ en de WABO verwerkt. Samen met bovengenoemde aanvullende voorwaarden uit paragraaf 2.2.vormen dit de criteria waaraan de bouwwerken moeten voldoen.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in welstandszone 2 (= de meer algemeen representatieve gebieden), hierin zijn andere bouwvormen zijn toegestaan mits het geheel zich voegt in de omgeving. Dit betekent ook dat het bouwplan t.z.t. door initiatiefneemster ter beoordeling aan Welstandscommissie Noord-Brabant moet worden voorgelegd.

⁶ Gemeente Gemert-Bakel, *Parapluplan Woninguitbreiding 2008, gemeente Gemert-Bakel, 2008.*

⁷ Gemeente Gemert-Bakel, *Welstandsnota, gemeente Gemert-Bakel, 2008.*

4. PLANONTWIKKELING

4.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt omschreven wat de invloed van het planvoornemen is op haar omgeving en het milieu. Onderliggend planverzoek is daarom in maart 2009 uitgezet bij de medewerker milieu van de gemeente Gemert-Bakel. Zijn bevindingen zijn in onderstaande paragraaf opgenomen.

4.1.1 Bodem

Algemeen

Bij het bouwen van twee woningen dient de bodemkwaliteit ter plaatse nader worden onderzocht.

Plangebied

Op 10 maart 2009 is daarom door Archipel⁸ een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 opgesteld. Hieruit bleek dat op verschillende plekken in het plangebied 'sterke verontreinigingen' (voornamelijk de paardenrijbak en aanvoerroute) werden aangetroffen en dat nader onderzoek noodzakelijk was. Ten gevolge hiervan is een proefsleuven onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de bodem van het plangebied als volgt is opgebouwd en verontreinigd:

- 0 - 0,05 m-mv = grindlaag
- 0,05 - 0,30 m-mv = zand met grind/puin
- 0,30 - 0,70 m-mv = puinlaag/granulaat:

Daarbij werd in de laag zand grind/puin een 'sterke verontreiniging' met Poly Aromatische Koolwaterstoffen (PAK's) aangetroffen', waarvan sanering noodzakelijk is. Omdat het haast onmogelijk is het grind van de verontreinigde bodemlaag te scheiden, is aangegeven dat ook deze laag gesaneerd moet worden. De verontreinigde grond kan niet worden hergebruikt en dient worden afgevoerd. De sanering dient, conform de 'Gedragslijnen inzake bodemverontreiniging in Staatseigendommen, van ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening (25 september 2009)', worden uitgevoerd

4.1.2 Geluid

Wegverkeerslawaaai

Algemeen

- Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er bij nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Onderliggend planverzoek is daarom uitgezet bij de medewerker milieu van de gemeente. Door hem is geconcludeerd dat: "geen aanvullend onderzoek nodig is";
- De toevoeging van 2 woningen heeft naar verwachting nauwelijks van invloed op het aantal verkeersbewegingen per etmaal

Plangebied

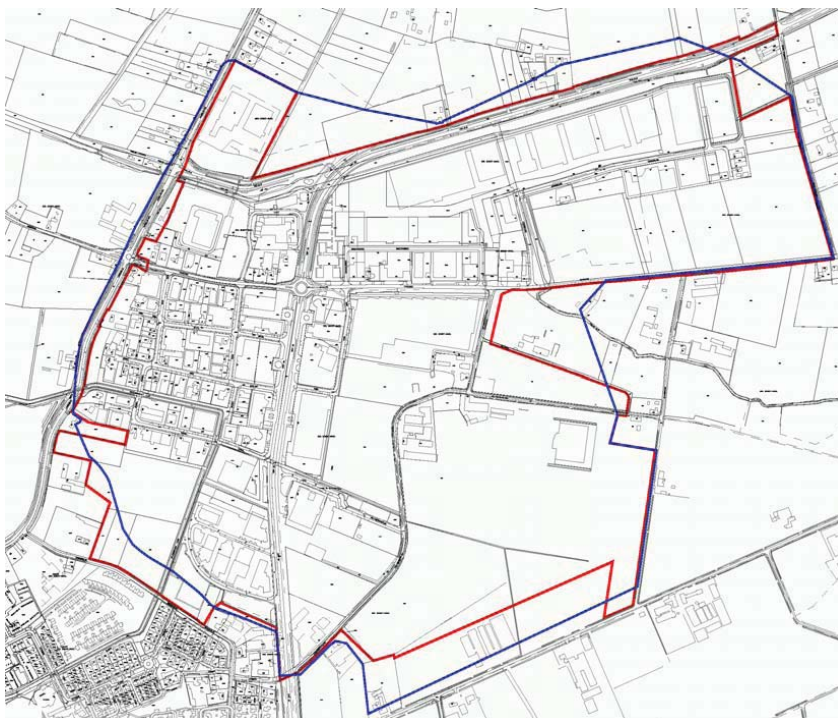
- De woningen komen minimaal 100 m vanaf de Lodderdijk te liggen, aanvullend onderzoek t.a.v. verkeerslawaaai is daarmee niet nodig (zie randvoorwaarden in paragraaf 2.3.2);
- De toevoeging van twee woningen heeft nauwelijks van invloed op het aantal verkeersbewegingen per etmaal.

Industrielawaaai

De voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld heeft mogelijk gevolgen op haar omgeving. In het (voorontwerp) bestemmingsplan Wolfsveld is daarom door SRE-Milieudienst een zoneringsonderzoek naar de wijziging van de geluidzone uitgevoerd. Op basis hiervan is voor het bedrijventerrein een 50 db(A) zonegrens ontworpen⁹.

⁸ Arcipel architecten en milieuvadvisers, *Verkennend bodemonderzoek Groeskuilen 102*, 2009.

⁹ SRE Milieudienst, *Zoneringsonderzoek wijziging geluidzone bedrijventerrein Wolfsveld Gemert*, 2009



Zoneringskaart uit ontwerp-BP uitbreiding bedrijventerrein Wolfsveld

Blaue lijn: de nieuwe grens van het gezoneerde industrieterrein Wolfsveld
 Rode lijn: grens van het bedrijventerrein Groeskuilen

Plangebied

Uit nader onderzoek van de medewerker milieu blijkt dat: “de woningen buiten de geluidzone van Wolfsveld komen te liggen” en dat geen geluids-onderzoek noodzakelijk is.

Op 26 oktober 2010 is door K+ advies groep BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat: “geen hogere waarde procedure nodig is”.

4.1.3 Geur

Algemeen

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen Wet geurhinder en veehouderij (januari 2007). Voor nieuwe geurgevoelige objecten (zoals een woning) dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Plangebied

Uit nader onderzoek van de medewerker milieu blijkt dat: “in de omgeving geen veehouderijen gelegen die invloed hebben op het betreffende gebied” en dat het project voldoet aan de geurnormen opgenomen in de Wgv (Wet geurhinder en veehouderij).

4.1.4 Lucht

Algemeen

- op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen in werking getreden (zie hiervoor bijlage 4);
- de gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in juni 2005 het deelrapport gemeente Gemert-Bakel uitgebracht. Uit deze rapportage kan worden geconcludeerd dat er overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen;
- inmiddels heeft de gemeente de SRE-Milieudienst ook een onderzoek naar de luchtkwaliteit in Gemert Bakel laten verrichten. Door de milieudienst zijn daarbij de volgende conclusies getrokken:
 - o “voor nieuwe plannen geldt dat deze kunnen zorgen voor een overschrijding van de normen van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 waarbij vooral gedacht moet worden aan locaties aan drukke wegen, smalle straten;

- o *in geval van andere locaties in de gemeente is dit niet het geval en treedt middels de berekening c.q. beoordeling per saldo geen verslechtering op*;
- o t.b.v. de uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld heeft de gemeente door de SRE-Milieudienst¹⁰ een nader luchtonderzoek laten uitvoeren. Daarbij is geconcludeerd dat: *“er vanuit Wet luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan”*.

Plangebied: uit de nadere onderzoeken blijkt dat de normen niet worden overschreden.

4.1.5 Externe veiligheid

Algemeen:

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Daarbij staan twee doelen centraal:

- de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk: plaatsgebonden risico (de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit);
- de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers: groepsrisico (de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.).

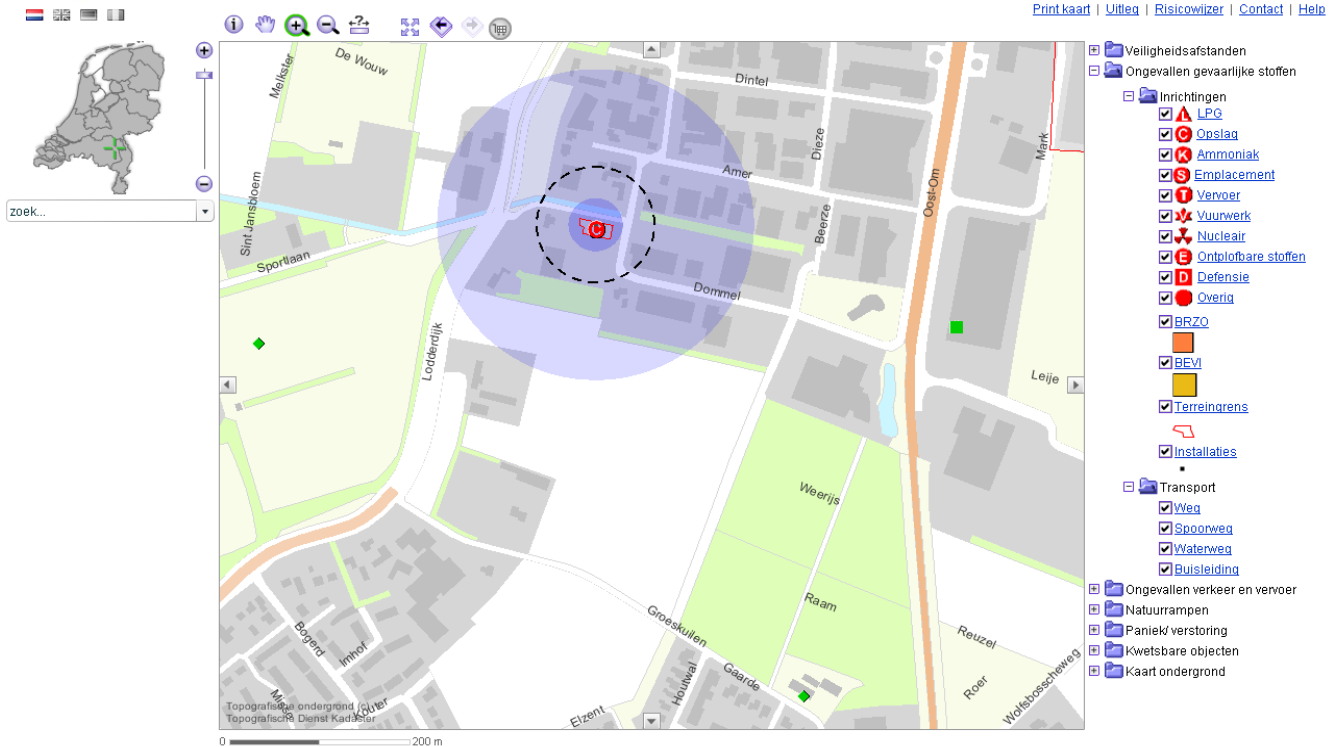
In de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten (o.a. woningen) worden toegestaan.

Onderliggend planverzoek is daarom uitgezet bij de medewerker milieu van de gemeente Gemert-Bakel: *“zolang de plannen buiten de effectafstand ‘gewond’ blijven, gerekend 175 meter vanaf Protekta BV aan de Dommel 29, is er geen invloed en kunnen de plannen doorgang vinden. Volgens de huidige schets blijven de gebouwen buiten deze effectafstand. Zie bijgevoegd plaatje van de risicokaart (let op: professionele versie, niet voor verspreiding)”*.

T.b.v. de uitbreiding van Wolfsveld zijn de risico's voor de omgeving in kaart gebracht:

- risicovolle activiteiten: t.b.v. de uitbreiding van Wolfsveld zijn de risicovolle activiteiten in kaart gebracht: *“Op het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein Wolfsveld zijn geen risicovolle activiteiten aanwezig. In de nabijheid van het bedrijventerrein zijn enkele risicovolle activiteiten aanwezig: Proteca (Dommel 29), Unidek (Scheiweg 26), Time-out (Handelseweg) en enkel agrarische bedrijven. [...] Gezien de afstand tot deze inrichtingen zullen de voorgenomen ontwikkelingen met betrekking tot het bedrijventerrein Wolfsveld geen significante invloed uitoefenen op de hoogte van het groepsrisico”*;
- wegverkeer: *“de Oost-Om (als onderdeel van de provinciale weg N272) is opgenomen in de circulaire provinciale wegen als een transportroute van gevaarlijke stoffen. In de ‘Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen’ wordt aangegeven dat het groepsrisico binnen 200 meter van een weg betrokken moet worden”*. Het plangebied ligt echter op geruime stand van de Oost-Om, bovendien geldt dat *“er gezien de aard van de N272 -als ontsluitingsroute voor relatief kleine kernen- vanuit kan worden gegaan dat de hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen beperkt is*;
- buisleidingen: *“binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen buisleidingen gelegen die een belemmering vormen of nadere aandacht behoeven”*.

¹⁰ SRE-Milieudienst, *Onderzoek luchtkwaliteit, Bedrijventerrein Wolfsveld, Gemert*, 19 januari 2010.



Risicokaart: aan deze kaart kunnen opeen rechten worden ontleend.

Risicokaart: externe veiligheid

Plangebied

Uit onderzoeken van de medewerker milieu en nader onderzoek t.b.v. de uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld blijkt dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn.

4.2 WATER

Algemeen

Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30m² dient een waterparagraaf incl. watertoets te worden opgesteld. Alle plannen boven de 2.000m² moeten ter toetsing aan het waterschap Aa en Maas gemeld. Het waterschap kan formeel tijdens de inspraakprocedure nog een zienswijze indienen op ruimtelijke plannen, maar het streven van de gemeente Gemert-Bakel is de waterschapsbelangen al tijdens de toetsing mee te nemen. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden vanuit het waterschap de volgende beleidsuitgangspunten (zie ook bijlage 5):

1. scheiding van vuil water en (schoon) regenwater: bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil afvalwater en (schoon) hemelwater. Het schone en vuile water worden daarbij gescheiden aangeboden aan de riolering. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen worden toegepast.
2. doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik - infiltratie – buffering – afvoer”: in aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.
3. hydrologisch neutraal bouwen: nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar

voorkomt (T=25) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die 1 maal per 25 jaar voorkomt, 32,6 mm neerslag valt in 1 uur tijd en binnen 4 uur totaal 42,9 mm. De te realiseren waterbergingsruimte bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,043m.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Dit geldt zowel voor het plan- als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed hebben.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) in het plangebied.

Plangebied

Ten behoeve onderliggende plan is door BRO is onderstaande watertoets¹¹ uitgevoerd:

Kenmerken watersysteem

- o Bodem en grondwater: uit de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant is op te maken dat de bodem uit eerdgronden bestaat. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in het plangebied bedraagt 80-140 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt dieper dan 120 cm beneden maaiveld. Dit komt overeen met grondwatertrap VII. Het plangebied is gelegen in een infiltratiegebied.
- o Oppervlaktewater: aan de westzijde van het plangebied, parallel aan de Lodderdijk, loopt een watergang.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen

Het plangebied is gelegen aan de Groeskuilen te Gemert. Op dit perceel staan momenteel twee woningen die behouden blijven en een schuur welke ten behoeve van onderhavige ontwikkeling gesloopt wordt. Op het perceel worden drie nieuwe woningen ontwikkeld. Voor de ontsluiting van de nieuwe woningen wordt een nieuwe weg aangelegd.

Overzicht verhardingstoename/afkoppeling hemelwateroppervlak:

Huidige situatie

Grootte plangebied (m²): 13.616 m²

Verhard oppervlak (m²): 525 m² (te slopen oppervlakte)

Toekomstige situatie

Grootte plangebied (m²): 13.616 m²

Verhard oppervlak (m²): 1.305 m²

Uit bovenstaande gegevens is op te maken dat in de nieuwe situatie sprake is van een toename van het verhard oppervlak van circa 780 m². Om de toename van het verharde oppervlak te compenseren dient het hemelwater in het plangebied geborgen te worden. Met behulp van de Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO)-tool van het waterschap is berekend dat bij een neerslaggebeurtenis die gemiddeld eens per 10 jaar voorkomt (T=10 + 10%) 31 m³ regenwater tijdelijk geborgen moeten kunnen worden. Om tot deze berekening te komen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Bruto oppervlak plangebied (circa):	13.616 m ²
Bestaand verhard oppervlak (circa):	525 m ²
Nieuw totaal verhard oppervlak:	1.305 m ²
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak (gemiddeld):	17,8 m + NAP

¹¹ BRO, Waterparagraaf Ruimte voor Ruimte woningen Groeskuilen Gemert, 19 juli 2010.

GHG:	16,8 m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem (aanname):	0,5 m/dag
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar):	0,3 m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario:	0,3 m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario:	0,5 m
Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario:	1,67 l/s/ha

Overschotten aan hemelwater worden zo min mogelijk afgewenteld op benedenstrooms gelegen gebieden. Dit betekent dat schoon afstromend hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied wordt vastgehouden. Hierbij hanteert het waterschap het beleid dat een aantal afwegingsstappen in een vaste volgorde wordt afgewogen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer. Alleen als het nodig is vindt vertraagde afvoer plaats via een leggerwatergang, of een watergang die hier direct of indirect mee in verbinding staat. Via een waterberging vindt volledige infiltratie van hemelwater plaats binnen het plangebied. Het afstromende of afgekoppelde hemelwater wordt afgevoerd naar een waterbergingsvoorziening. Voor elke ruimte voor ruimte kavel wordt een wadi gerealiseerd om het hemelwater vast te houden en te infiltreren. Voor het bergen van circa 10 m³ hemelwater per kavel (30 m³ / 3) zal een wadi per kavel aangelegd moeten worden met een oppervlakte van circa 20 m² (10 m³ / 0,5 m). Vanuit de wadi vindt vertraagde afvoer plaats op de naastgelegen watergang. Hierbij wordt aangemerkt dat er in deze fase rekening is gehouden met een doorlatendheid van 0,5 m/dag (K-waarde). Het strekt tot de aanbeveling om bij de realisatie van de wadi's de K-waarde concreet te bepalen (infiltratieonderzoek). Hierdoor kan de noodzakelijke omvang van de wadi kleiner worden. In elk geval is een wadi van 20 m² per kavel ruimschoots te realiseren. Bij extreme neerslag (T is groter dan 10 + 10%) vindt een overstort plaats op het gemeentelijke rioleringsstelsel om lokale wateroverlast en schade te voorkomen. Bij de ontwikkeling worden geen uitlopende bouwmaterialen toegepast. Het huishoudelijke afvalwater zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

De waterparagraaf wordt door de gemeente Gemert-Bakel voorgelegd aan waterschap Aa en Maas.

4.3 HISTORIE

4.3.1 Archeologie

Algemeen:

Omdat de archeologische verwachting voor het plangebied middelhoog tot hoog zijn, is door de beleidsmedewerkster archeologie *een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek* geadviseerd. In oktober 2009 heeft BAAC¹² bv, daarom een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven verricht. Hieruit is het volgende geconcludeerd:

Waardering en aanbevelingen:

- Waardering: tijdens het Inventariserend Veldonderzoek is een gering aantal sporen aangetroffen. Bij beleving gaat het om zichtbare monumenten waarbij het criterium herinnering gebruikt wordt. Vanwege het ontbreken van sporen is hiervan is geen sprake. Het gehele terrein is verstoord door 'bakhappen', wat resulteert in een lage score voor gaafheid en conservering. De inhoudelijk kwaliteit van de vindplaats scoort om deze reden op de diverse punten eveneens laag.
- Aanbeveling: het onderzoek heeft weinig archeologische waarden opgeleverd. De enkele aanwezige sporen betreffen ontginningssporen. Zowel de fysieke kwaliteit als de zeldzaamheid en informatiewaarde van de deelgebieden scoren dermate laag dat volgens BAAC bv een vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Dit betreft slechts een selectieadvies waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

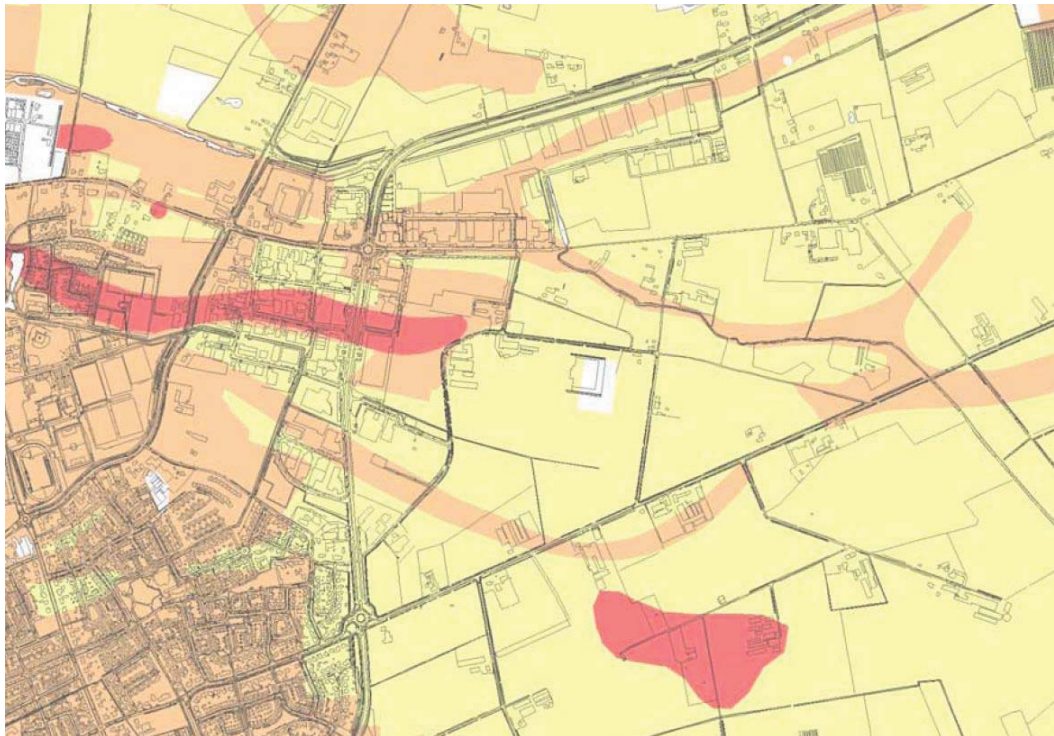
Beoordeling en besluit:

Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg (september 2007) is de gemeente Bevoegd Gezag geworden. De gemeente dient het rapport en het uitgebrachte selectieadvies te beoordelen en daarop een selectiebesluit te nemen.

Door het bevoegd gezag is het rapport en het uitgebrachte selectieadvies als volgt beoordeeld:

¹² BAAC, *Inventariserend Veldonderzoek*, december 2009.

1. toetst het rapport: BAAC, *Gemert, Wolfsveld. Deelgebieden Groeskuilen, Lodderijk en Raam. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven BAAC rapport A-09.0307* (Den Bosch 2009) en daarin verwoorde selectieadvies;
2. keurt het rapport en het selectieadvies goed;
3. neemt het selectiebesluit tot geen verder archeologisch vervolgonderzoek.



LEGENDA

Gemeentegrens

Voorschriftcategorieën:

Cat. 1 Wettelijk beschermd archeologisch monument
Geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij een vergunningverlening vooraf van de minister van OCW

Cat. 2 Gebied van archeologische waarde
Onderzoeksplichtig bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40cm -maaiveld

Cat. 3 Gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern
Onderzoeksplichtig bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40cm -maaiveld

Cat. 4 Gebied met een hoge archeologische verwachting
Onderzoeksplichtig bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40cm -maaiveld

Cat. 5 Gebied met een middelhoge archeologische verwachting
Onderzoeksplichtig bij bodemingrepen groter dan 2500 m² en dieper dan 40cm -maaiveld

Cat. 6 Gebied met een lage archeologische verwachting
Geen voorschrift om aanlegvergunning, tenzij m.e.r.-plichtig of project vallend onder Tracéwet

Cat. 7 Gebied zonder archeologische verwachting
Geen voorschrift om aanlegvergunning

Uitsnede archeologiebeleidskaart gemeente Gemert-Bakel.

Plangebied:

Er is geen nader archeologisch vervolgonderzoek nodig.

4.3.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Van oorsprong is het plangebied én haar omgeving landelijk van aard, voornamelijk in gebruik als weiland en akkerland. Het noordelijk deel van het plangebied was vroeger heide en kende een uitgebreide lanenstructuur, waarvan een aantal historische wegen nog in gebruik. Zo heeft de Lodderijk/ Handelseweg op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge waardering. De bebouwing en beplanting aan deze weg behoort tot het stedenbouwkundig religieus complex Handel. Bovendien zijn aan deze weg diverse Monumenten-Inventarisatie-Project (MIP-objecten) gelegen.

Op de kennisbank (www.kich.nl) wordt verder geen melding gemaakt van waardevolle historische landschapselementen binnen of in de directe omgeving van het plangebied.



Uitsnede historische kaart eind 19. eeuw.

Plangebied

In de randvoorwaarden (uit paragraaf 2.2.2) is aangegeven dat bebouwing , dusdanig moet worden vormgegeven dat het aansluit bij haar omgeving.

4.4 ECOLOGIE

4.4.1 Vogel en/of habitatrictlijn

Algemeen:

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrictlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor deze aangewezen gebieden (vaak onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur) geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding, verandering of bij nieuwe activiteiten rondom deze gebieden dient worden getoetst of er significante gevolgen zijn.

Plangebied:

Het plangebied ligt niet in of nabij een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrictlijn-gebieden gesitueerd. Ook de ecologische verbindingzone tussen de natuurgebieden Stippelberg, Handelse Bossen (Gemert-Bakel) en het Hurkske (gemeente Laarbeek) en de Peelse Loop liggen te ver van het plangebied verwijderd om hierdoor (negatief) te worden beïnvloed.

4.4.2 Flora- en faunawet

Algemeen

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuur- beschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijk (significante) effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn, maar waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van het leefgebied te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermt wordt. Het beschermingsregime bepaalt ook het afwegingskader dat gebruikt wordt om de ontheffingsaanvraag te beoordelen.

Plangebied:

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 7 juli 2010 door BRO¹³ een kort veldbezoek gebracht aan het gebied. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht; de te slopen bebouwing is van de binnen- en buitenzijde geïnspecteerd. Daarnaast heeft BRO gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevensbronnen, zoals algemene verspreidingsatlassen.

Resultaten:

Het plangebied bestaat grofweg uit drie delen: het woonperceel van Groeskuilen 102, een paardenwei met paardenbak ten westen hiervan, en een graslandperceel ten noorden ervan.

- Het woonperceel bestaat uit het pand Groeskuilen 102 met tuin en bijgebouwen. De tuin is grotendeels onverhard. De voortuin bestaat uit een gazon met geschoren heggen en sierheesters. De achtertuin bestaat uit een grasveld met verspreide eiken. Op het grasveld staan speeltoestellen en kleine bouwwerken zoals tuinhuisjes. Achter de achtertuin staat een leegstaande varkensstal en aansluitend een paardenstal;
- De paardenwei heeft een intensief begraasde vegetatie. In en rondom de paardenwei groeien enkele kruidachtige soorten zoals Jacobskruiskuid. De paardenbak ten noorden van de wei is onbegroeid. Tussen de wei en de paardenbak ligt een smalle strook die begroeid is met ruigtekruiden zoals akkerdistel, grote brandnetel, ridderzuring, Jacobskruiskuid etc. Rondom de paardenwei en paardenbak ligt een houtsingel met eiken. De struiklaag hiervan bestaat gedeeltelijk uit inheemse soorten, zoals zwarte els en grauwe wilg, en gedeeltelijk uit exoten zoals laurierkers;
- Het noordelijke deel van het plangebied bestaat uit een gemaaid grasveld. Kruidachtige soorten zijn nagenoeg afwezig in de grasvegetatie. Tussen het grasveld en de stal is een ruigte ontstaan die gedomineerd wordt door grote brandnetel en braam. Hier staat ook enige opslag van bomen en struiken.

Gebiedsbescherming: het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. In een straal van 5 kilometer rondom het plangebied liggen geen wettelijk

¹³ BRO, *Flora- en faunatoets Ruimte voor Ruimte woningen Groeskuilen Gemert*, 19 juli 2010.

beschermde natuurgebieden. Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming. Het plangebied ligt buiten door de Provincie Noord-Brabant begrensde gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur of de Groen-blauwe mantel. In de planontwikkeling hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische gebiedsbescherming.

Beschermde soorten

- Flora en vegetatie: tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen beschermde of bedreigde plantensoorten waargenomen. De vegetatie in het gebied bestaat uit zeer algemene ruigtekruiden. Het verkennende veldonderzoek is vlakdekkend uitgevoerd in een voor de meeste vaatplanten geschikte inventarisatieperiode. Op basis van het veldbezoek is het voorkomen van beschermde plantensoorten in het plangebied met zekerheid uit te sluiten.
- Zoogdieren: in het plangebied is tijdens het veldbezoek een konijn op de paardenwei waargenomen. Dit dier heeft naar alle waarschijnlijkheid zijn verblijfplaats in de dichte groenstrook. Behalve het konijn zullen nog enkele algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1 van het gebied gebruik maken, zoals Veldmuis, Egel, Mol en Huisspitsmuis. Voor de genoemde soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Geschikte verblijfplaatsen van strenger beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen (holle bomen en gebouwen). Centraal in het plangebied zijn enkele voor vleermuizen geschikte holle bomen aanwezig. In het ontwerp zijn deze eiken specifiek weergegeven als te behouden bomen. Het verdwijnen van eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen in deze bomen is daarmee op voorhand uit te sluiten. De te slopen stal is aan de binnen- en buitenzijde geïnspecteerd op het voorkomen van verblijfplaatsen voor vleermuizen. De stal heeft geen voor vleermuizen geschikte spouwmuren, nauwe ruimten achter gevelbetimmeringen, zolderruimten etc. De kans op vleermuiskolonies in de bebouwing is verwaarloosbaar klein. Er is wel een redelijke kans dat in de omgeving van het plangebied vleermuiskolonies voorkomen, die het plangebied gebruiken om te foerageren. Doordat de belangrijkste beplantingsstructuren en solitaire bomen behouden blijven, heeft de ontwikkeling geen wezenlijke effecten op de functie van het plangebied als foerageergebied. Verstoring van vleermuizen is met voldoende zekerheid uit te sluiten.
- Vogels: in en direct rondom het plangebied zijn enkele algemene broedvogels waargenomen, te weten Houtduif, Merel, Spreeuw en Grote bonte specht. In het oostelijke deel van de stal of de bosschage ten oosten van de stal broedt vrijwel zeker een Merel en mogelijk een Spreeuw. De aangetroffen vogels vallen niet onder de soorten met jaarrond beschermde nesten, zoals beschreven in de notitie 'Aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora- en faunawet' (Ministerie van LNV, 2009). Grote bonte specht en Spreeuw vallen onder categorie 5: vogelsoorten die vaak terugkeren naar dezelfde nestplaats, maar die voldoende flexibiliteit hebben om zich elders te vestigen. Voor beide soorten geldt dat in het plangebied en de directe omgeving voldoende nestgelegenheid overblijft. Vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen, zoals roofvogels en uilen, zijn niet aanwezig in het plangebied. De vogelnesten die in de te roeien beplantingen of in de te slopen stal aanwezig zijn, zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Het is aan te bevelen om de gebouwen te slopen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september-maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplanting te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.
- Amfibieën, reptielen en vissen: in het plangebied en in de directe omgeving zijn geen oppervlaktewateren aanwezig. Het voorkomen van vissen en amfibieën kan redelijkerwijs worden uitgesloten. In het plangebied zijn geen geschikte biotopen voor beschermde reptielen aanwezig; bovendien ligt het gebied teveel geïsoleerd van biotopen in de verdere omgeving van het plangebied. Het voorkomen van reptielen kan redelijkerwijs worden uitgesloten;
- Ongewervelde diersoorten: ook het voorkomen van ongewervelde soorten, is tenslotte met voldoende zekerheid uit te sluiten. Dergelijke soorten stellen zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving.

Conclusies en advies: bovenstaande is beoordeeld door de medewerkster natuur: "als gevolg van de geplande ontwikkelingen géén overtredingen van de natuurwetgeving plaatsvinden, mits de

aanwezige beplanting buiten de broedperiode (maart-september) wordt gerooid en de stal buiten deze broedperiode wordt gesloopt. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig dat het terrein voor de ingreep gecontroleerd wordt op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep”.

4.5 WONINGBOUW

Algemeen

- woningbouwprogramma: met voorgenomen planontwikkeling zullen twee woningen aan de huidige woningvoorraad worden toegevoegd. Deze toename past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Gemert-Bakel;
- duurzaam bouwen: in 1996 werd het nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw uitgebracht. Dit pakket omvat een pakket maatregelen voor nieuwbouw van woningen. De raad van de voormalige gemeente Gemert heeft op 26 september 1996 de ‘Leidraad Duurzaam bouwen in Gemert’ vastgesteld. De gemeente Gemert-Bakel toetst bouwplannen aan deze leidraad. Dit betekent dat de te bouwen woningen daaraan dient te voldoen.

Plangebied

De realisatie van twee woningen past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Gemert-Bakel. T.z.t. zal het bouwplan worden getoetst aan de ‘Leidraad Duurzaam bouwen in Gemert’.

4.6 VERKEER EN PARKEREN

4.6.1. Verkeer

- in de overeenkomst met de familie Van den Elzen (Groeskuilen 102), is overeengekomen dat de ontsluitingsroute voor de woonboerderij én de te ontwikkelen woningen aan de Groeskuilen 102, over het huidige terrein van de familie Van den Elzen wordt gerealiseerd;
- het eigendom van de ontsluitingsroute zal t.z.t. worden overgedragen aan de gemeente Gemert-Bakel. (zie bijlagen 2a en 2b);
- bij Archipel is een nader advies opgevraagd t.a.v. de saneringsnoodzaak voor wat betreft de ontsluitingsroute (zie paragraaf 4.2.1).

4.6.2 Parkeren

- *Algemeen:* per woning moet er minimaal 1,7 parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd.
- *Plangebied:* er is voldoende ruimte op het perceel om aan de parkeernorm te kunnen voldoen.

4.7 KABELS EN LEIDINGEN

Op basis van het vigerende bestemmingsplan¹ zijn binnen het plangebied geen planologisch relevante leidingen gelegen.

4.8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van het project worden verhaalt op de aanvrager. Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims is door de gemeente met aanvragers een exploitatie- en planschadeovereenkomst aangegaan.

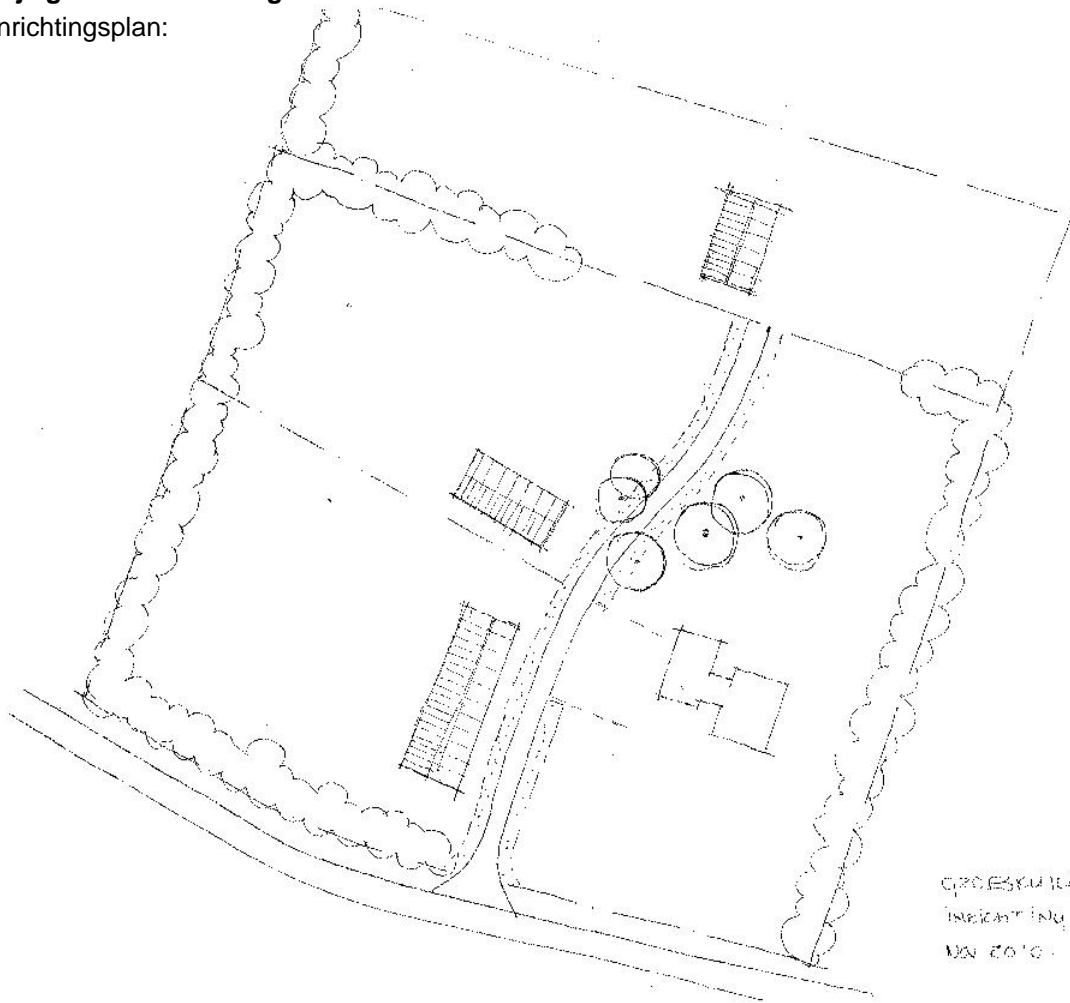
BIJLAGEN

Bijlage 1: wandelpark Groeskuilen¹⁴

¹⁴ Urbis, Masterplan bedrijventerrein Wolfsveld, gemeente Gemert-Bakel december 2008.

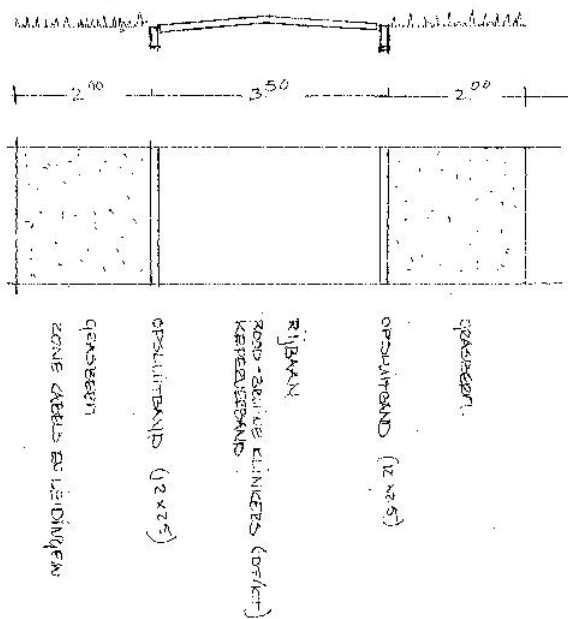
Bijlage 2a: Verbeelding randvoorwaarden

Inrichtingsplan:



GROESKUILEN 102
INRICHTING WEG
NOV 2010

Wegprofiel:



GROESKUILEN 102
PROFIEEL WEG
NOV 2010

Bijlage 2b: wegprofiel, technische uitgangspunten

Standaard toe te passen materialen en technische uitgangspunten

Funderingen:

Rijbaan

Opbouw fundering rijbaan indien riolering en/of wegcunet minimaal 1 jaar eerder aangelegd wordt dan de aanleg van de definitieve bestrating.

- Minimaal zandcunet van 400 mm zand voor zandbed.
- Zandcunet tot op aanwezige vaste zandlaag aanbrengen
- Straatlaag 50 mm brekerzand (aanbrengen in afbouwfase)

Opbouw fundering indien definitieve bestrating binnen 1 jaar na aanleg riool en/ of cunet aangelegd wordt.

- Minimaal zandcunet van 300 mm zand voor zandbed
- Zandcunet tot op aanwezige vaste zandlaag aanbrengen
- Menggranulaat 0-31,5 mm dik 250 mm aanbrengen
- Straatlaag 50 mm brekerzand

Rabat/ inritten/ parkeren

- Minimaal zandcunet van 300 mm, (250 mm zand voor zandbed en 50 mm straatlaag)

Voetpaden

- Minimaal zandcunet van 250 mm, (200 mm zand voor zandbed en 50 mm straatlaag)

Verhardingen:

Opsluitingen

- Rijbaan/ rabat opsluiten met opsluitbanden 120x250 mm op betonfundering met steunrug
- Inritten, parkeren opsluiten met opsluitbanden 120x250 mm op zand
- Voetpaden opsluiten met opsluitbanden 100 x 200 mm of 60 x 200 mm (indien vrijliggend)

Inritblokken

- Inritten oprijlengte 600 mm
- In rijbanen oprijlengte 750 mm

Straatlaag

- Bij betonstraatstenen/ tegels 50 mm straatlaag van straatzand toepassen
- Bij straatbakstenen 50 mm straatlaag van brekerzand toepassen
- Straatbakstenen afstrooien met brekerzand
- Betonstraatstenen afstrooien met straatzand

Betontstraatstenen

- Met kleurechte deklaag bv MBI geolcolor excellent o.g.

Straatbakstenen

- Kwaliteit A4-12

Halfverharding

- Scheidingslaag 50 mm zand of scheidingsdoek (i.v.m. besluit bodemkwaliteit)
- Menggranulaat 0-20 mm dik 150 mm
- Toplaag b.v. Gralux of Gres d'hautrage dik 100 mm

Riolering:

Vuilwater kleur bruin (ral 8023)

Schoonwater/ gemengd kleur grijs (ral 7037)

Infiltratie kleur groen (ral 6024)

- **Hoofdruiol kunststof**

Rechte buis, stijfheidsklasse: SN 8
Drielaags buis met tussenlaag van geschuimd, gerecycled PVC.
Voorzien van aangevormde mof met gefixeerde manchet
Buizen leveren met KOMO-keur conform NEN 1401
Fabrikant: o.a. Wavin, Martens en Dyka

- **Infiltratieruiol**

Bij kunststof Wavin Azura o.g.
Bij beton Open structuur beton, b.v. De Hamer type Permeo o.g.

- **Putranden**

Gietijzeren rand met betonvoet en bijbehorend deksel Nering Bogel, N 352 NB R hoogte 240 mm
rand met opschrift " VW", "SW" of "IW"
Deksel met opschrift " vuilwater ", "schoonwater" of "infiltratiewater"

- **Ontstoppingsstukken**

Ontstoppingsstuk 125 mm met klemdeksel
Mof/ spie uitvoering
Afmeting ontstoppingsgat 240 x 117 mm
kleur roodbruin of grijs
Hulpstukken leveren m. KOMO-keur conform NEN 1401
Fabrikant: o.a. Wavin
Aanbrengen 0,5 m over de erfgrens

- **Inspectieputten**

prefab fabrikage afm. minimaal inwendig 800 mm
Fabrikanten Wavin (kunststof), De Hamer c.q Martens beton(beton)

- **Huisaansluitingen**

Rechte buis, stijfheidsklasse: SN 8
Drielaags buis met tussenlaag van geschuimd, gerecycled PVC.
Buizen leveren met KOMO-keur conform NEN 1401
Fabrikant: o.a. Wavin, Martens en Dyka

- **Hulpstukken**

Stijfheidsklasse: SN 8
Hulpstukken leveren m. KOMO-keur conform NEN 1401
Verbinding buis-hulpstuk vrijvervalruiol d.m.v.
mof met rubbermanchet , steekverbinding met vaste rubbermanchet.

- **Kunststof kolken**

Standaard kolk (geen infiltratie)

(Voorzien van stankscherm zonder filter)

Straatkolk, klasse Y, Fabrikaat Nyloplast
Voorzien van cilindrisch stankscherm en PE bodem
Gietijzeren straatkop 34 x 33 cm; artikelnr. 8.010.714.0000
PVC-Onderbak 315x125 mm; artikelnr. 7.250.006.0000
Zandvang 30 liter

Trottoirkolk, Klasse Y, Fabrikaat Nyloplast
Voorzien van cilindrisch stankscherm en PE bodem
Gietijzeren trottoirkop; artikelnr. 8.050.354.0000
PVC-Onderbak 315x125 mm; artikelnr. 7.250.006.0000
Zandvang 30 liter

Standaard kolk (met 1 aansluiting) voor infiltratie

(voorzien van stankscherm met filter)

Straatkolk, klasse Y, Fabrikaat Nyloplast
Voorzien van cilindrisch stankscherm met filter en PE bodem
Gietijzeren straatkop met tekst Infiltratie Regenwater ; artikelnr. 8.100.618.0000

PVC-Onderbak 315x125x125 stankscherm met filter en doorstekende inlaat.
artikelnr. 7.250.030.0000
Zandvang 30 liter
Trottoirkolk, Klasse Y, Fabrikaat Nyloplast
Voorzien van cilindrisch stankscherm met filter en PE bodem
Gietijzeren trottoirkop met tekst Infiltratie Regenwater; artikelnr. 8.100.619.0000
PVC-Onderbak 315x125x125 mm stankscherm met filter en doorstekende inlaat;
artikelnr 7.250.030.0000
Zandvang 30 liter

Standaard kolk (met 2 aansluitingen) voor infiltratie
(voorzien van stankscherm met filter)

Straatkolk, klasse Y, Fabrikaat Nyloplast
Voorzien van cilindrisch stankscherm met filter en PE bodem
Gietijzeren straatkop met tekst Infiltratie Regenwater ; artikelnr. 8.100.618.0000
PVC-Onderbak 315x125x125 stankscherm met filter en doorstekende inlaat.
Artikelnr. 7.250.053.0000
Zandvang 30 liter
Trottoirkolk, Klasse Y, Fabrikaat Nyloplast
Voorzien van cilindrisch stankscherm met filter en PE bodem
Gietijzeren trottoirkop met tekst Infiltratie Regenwater; artikelnr. 8.100.619.0000
PVC-Onderbak 315x125x125 mm stankscherm met filter en doorstekende inlaat;
artikelnr 7.250.053.0000
Zandvang 30 liter

- **Standaard betonkolken (industrieterrein)**
Straatkolk Nering bogel G125DR
Trottoirkolk Nering Bogel G127LD

OVERIG

- **Standaard uitneembare paal**
PC02.952.282
Bowler uitneembare afzetpaal
via 3-kant snelsluiting,
wit met 2 rode reflecterende

Afdeling Openbaar Beheer
Dhr. H Klitsie d.d. 25 november 2010

Bijlage 3: bodemonderzoek, nadere voorwaarden¹⁵

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de rapporten van 29 april 2009 (Verkennd bodemonderzoek, opgesteld door Archimil B.V. met rapportnummer 0329R293) en van 12 februari 2010 (Nader onderzoek, opgesteld door Archimil B.V. met rapportnummer 0329R303). Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport/van deze rapporten. De exploitant verwijst naar deze - aan deze akte gehechte - onderzoeksrapport(en) voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak.
In voormelde rapporten is melding gemaakt van verontreiniging van de bodem met circa 160 m³ sterk verontreinigde grond (verontreiniging met koper, PCB's en PAK's). De exploitant dient de verontreiniging te saneren. De exploitant dient te verontreiniging te saneren en vergoed de kosten van de sanering.
3. De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de exploitant indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve beide partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de exploitant de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
4. Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van de koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de onroerende zaak sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door de exploitant vergoed. Indien de koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door koper gemaakte ofte maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de exploitant.
5. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 3 komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van de koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een partijen ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.

¹⁵ Ministerie VROM, *Gedragslijnen inzake bodemverontreiniging in Staatseigendommen*, 25 september 2009.

Bijlage 4: luchtkwaliteitseisen (milieuaspect)

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Veel aspecten van de Wet luchtkwaliteit worden uitgewerkt in afzonderlijke uitvoeringsregelingen:

- Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (Besluit NIBM);
- De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM)
- De Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007 (en bijbehorende Handreiking Projectsaldering);
- De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (en de Handreiking Meten en rekenen luchtkwaliteit);
- Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- Het toekomstige Besluit gevoelige bestemmingen op grond van artikel 5.16a Wet milieubeheer.

Wijziging

Het Besluit luchtkwaliteit 2005, de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit zijn vervallen. Een belangrijk verschil tussen de nieuwe wetgeving en het Besluit luchtkwaliteit 2005 is dat de nieuwe wetgeving een flexibele koppeling maakt tussen ruimtelijke activiteiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

- Projecten die niet “in betekenende mate bijdragen” aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht;
- Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkings-programma Luchtkwaliteit. Kenmerk is dat hierin een pakket aan generieke en locatiespecifieke maatregelen is opgenomen, dat ervoor moeten zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en bovendien dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost. In het Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit worden de effecten van projecten die “niet in betekenende mate bijdragen” verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Dit programma omvat alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

Besluit NIBM

De toelichting bij dit besluit gaat verder door op het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening: *“Bij het bepalen van wat “niet in betekenende mate” is gaat het uitsluitend om de toename van de concentraties en niet om blootstelling. Dat laatste aspect wordt, zoals hiervoor aangegeven, betrokken bij de ruimtelijke afweging in het kader van onder andere de keuze van locaties voor projecten (goede ruimtelijke ordening)”*.

“Bij de beoordeling aan de hand van het vereiste van een goede ruimtelijke ordening – zeker ingeval van kwetsbare functies als scholen en woningbouw – gaat het vooral om de mate van blootstelling van toekomstige gebruikers van de projectlocatie in kwestie of van de omgeving daarvan, zoals bewoners. Een toetsing aan de grenswaarden is hierbij echter niet aan de orde. Luchtkwaliteit is daarbij wél onderdeel van een bredere afweging, die in bezwaar en beroep kan worden getoetst.”

Bepaling NIBM

Om te bepalen of dit deelplan in betekenende mate (in de zin van het Besluit NIBM) bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM10) en stikstof (NO₂) is een stappenschema te hanteren.

- Stap 1: valt het project onder het uitoefenen van bevoegdheden en de wettelijke voorschriften uit artikel 5.16, lid 2, van de Wet milieubeheer? Omdat voor dit project een voorontwerp BP wordt opgesteld, moet de vraag worden beantwoord of dit project onder de uitoefening van deze wettelijke bevoegdheid valt. Het antwoord is bevestigend: dit project valt onder de uitoefening van deze wettelijke bevoegdheid.
- Stap 2: de vraag moet worden beantwoord of dit project negatieve gevolgen zou kunnen hebben voor de luchtkwaliteit?

Antwoord: van toepassing is de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Deze Ministeriële Regeling is een integratie van de Meetregeling luchtkwaliteit 2005, met Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit, een gedeelte van de regels uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 over metingen, berekeningen en rapportage en een gedeelte van de Regeling luchtkwaliteit ozon. Inhoudelijk komen de meet- en rekenvoorschriften uit deze regeling overeen met de voorheen

geldende regeling. De nieuwe regeling heeft, in tegenstelling tot de voorheen geldende, ook betrekking op de rapportage over luchtkwaliteit.

Onder het regime van het Besluit luchtkwaliteit 2005 is het Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Gemert-Bakel uitgevoerd; rapport SRE Eindhoven van 18 mei 2006. De conclusie is dat voor ruimtelijke plannen met een gering effect, die niet aan intensief bereiden wegen liggen, geen nader onderzoek vereist is. Het gebied waar het plan wordt gerealiseerd is te karakteriseren als een gebied waar geen sprake is van intensieve verkeersbewegingen. Op grond van genoemd rapport kan worden geconcludeerd dat dit project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂).

Bijlage 5: waterhuishouding

Inleiding

In de waterparagraaf legt de initiatiefnemer van een plan verantwoording af over het doorlopen proces en de gemaakte keuzes met betrekking tot water. De gemeente Gemert-Bakel is het eerste aanspreekpunt bij de toetsing (watertoets) van het plan, waarbij het beleid van Waterschap Aa en Maas een belangrijke rol speelt. Provincie, Rijkswaterstaat en rijksoverheid kunnen bij bepaalde zaken een rol spelen, afhankelijk van de ligging, omvang en aard van het plan.

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst Waterbeheer 21^e Eeuw (WB21: rijksbeleid ten aanzien waterbeheer) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf wordt uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, en hoe met die gevolgen wordt omgegaan.

Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 vierkante meter dienen waterparagrafen te worden opgesteld en voert de gemeente een watertoets uit. Voor alle plannen boven de 2000 vierkante meter wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd. Het waterschap kan formeel tijdens de inspraakprocedure nog een zienswijze indienen op ruimtelijke plannen, maar het streven van de gemeente Gemert-Bakel is de waterschapsbelangen al tijdens de toetsing mee te nemen.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas heeft, in overleg met de gemeenten in haar beheergebied, een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water opgesteld. Deze worden toegepast bij het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen, zoals ver- en nieuwbouwplannen. Deze uitgangspunten vormen het vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en gemeente. De initiatiefnemer dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hier invulling aan te geven.

In de beleidsnota 'Uitgangspunten Watertoets Aa en Maas' van 2007 zijn de principes beschreven die richtinggevend zijn bij de waterschapadvisering over ruimtelijke plannen. Deze principes zijn in het kort:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Vuil water dient via (vuilwater)riolering afgevoerd te worden naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Regenwater dient in principe binnen het plangebied te worden vastgehouden en alleen, indien noodzakelijk, verzaagd afgevoerd te worden via het oppervlaktewater.

2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Problemen met water mogen in principe niet naar benedenstrooms gebieden afgewenteld worden.

- Hergebruik wil zeggen dat hemelwater in een zogenaamd grijswatersysteem gebruikt kan worden (bv. WC spoelwater) . Dit levert een besparing van het gebruik van drinkwater op.
- De mogelijkheid tot infiltratie hangt af van de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de gewenste drooglegging, de ligging van het plangebied (kwelwater, intermediair of infiltratiegebied), de opbouw van de bodem (i.v.m. infiltratiecapaciteit) en eventueel door water te mobiliseren bodemverontreinigingen. Uitgangspunt is dat infiltratie plaatsvindt op particulier terrein (bij particuliere ontwikkeling) of op openbaar gemeentelijk terrein (nieuwe woonbuurten of bedrijventerreinen).
- Indien niet geïnfilteerd kan worden wordt onderzocht of er ruimte is voor buffering. Soms kan dit op bestaand oppervlaktewater maar er kan ook gedacht worden aan voorzieningen in de vorm van poelen, wadi's, sloten of vijvers, al dan niet in combinatie met groenvoorzieningen.
- Indien buffering van schoon regenwater niet mogelijk is, is afvoeren van regenwater naar het watersysteem buiten het plangebied de laatste optie. Dit kan uiteraard pas na grondig onderzoek ter plaatse en vaak moeten dan in het achterliggende oppervlaktewatersysteem compenserende maatregelen getroffen worden.

3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. Om te kunnen bepalen of een hydrologische ontwikkeling neutraal heeft plaats gevonden, moet er vergeleken worden met de oorspronkelijke situatie. (Bij uitbreidingswijken het oorspronkelijke agrarische gebied, bij inbreiding het onverharde oppervlak en bij vervangende nieuwbouw het verharde oppervlak)

De toetsingsaspecten zijn:

- Afvoer uit het gebied
- Oppervlaktewaterstanden
- Overlast (schade)
- Grondwateraanvulling
- Grondwaterstanden

De toetsing van de aspecten zal op drie niveaus plaats vinden, te weten:

- Toetsing op basis van de kengetallen (kleine plannen)
- Toetsing op basis van een bakjesmodel (bij grotere en complexere plannen)
- Toetsing met een (Geo)hydrologisch model (grote ontwikkelingen/plannen)

4. Water als kans

Hierbij wordt de stedenbouwkundige uitgenodigd om water in plangebieden positief te benaderen en hun creativiteit hierbij te gebruiken. Belangrijk is hier dat er bij voorkeur een toegevoegde waarde aan water wordt gegeven (hogere belevingswaarde). Te denken valt hier aan een combinatie aan groen, water en bebouwing/verharding. Het zichtbaar maken van water is het plan is een pré.

5. Meervoudig ruimtegebruik

Hydrologisch neutraal ontwikkelen maar ook de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer' impliceren een grotere ruimtevraag voor water dan voorheen het geval was. Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor verschillende functies te gebruiken, wordt er efficiënter omgegaan met de beschikbare ruimte. Het waterschap ziet hierin kansen om extra ruimte voor water te vinden.

6. Voorkomen van vervuiling

Het is verboden om vervuild water op oppervlaktewater te lozen en is het daarom wenselijk aan de bron maatregelen te nemen, zoals geen uitlogbare bouwmaterialen gebruiken en bestrating zo te kiezen dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen geminimaliseerd wordt.

7. Wateroverlast-vrij bestemmen.

Bij de locatiekeuze moet rekening worden gehouden met de mogelijke wateroverlast op die locatie. De kans op wateroverlast is beschreven aan de hand van werknormen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het heeft de voorkeur te bouwen op locaties waar die voldoet aan de normen voor bebouwing. Als gekozen wordt voor bouwen op locaties met een hogere kans op inundatie, dienen mitigerende maatregelen genomen te worden.

8. Waterschapsbelangen

Nieuwe plannen mogen bestaande gebiedsfuncties niet in de weg zitten en dienen dus rekening te houden met ruimteclaims die het waterschap heeft:

- Ruimteclaims voor waterberging
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- Aanwezigheid en ligging watersysteem
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap

Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente Gemert-Bakel gaat er echter van uit dat bij uitbreiding van bestaande bebouwing, niet alleen de nieuwbouw maar ook de bestaande bouw afgekoppeld wordt.

Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42.9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden.

Er dient een adequate voorziening aangelegd te worden voor een regenbui die eens in de honderd jaar voorkomt (52 mm in 2,5 uur). Deze hoeveelheid kan gebufferd worden, maar mag ook via een (vertraagde) overstort op het oppervlaktewatersysteem geloosd worden, al dan niet via het infiltratiesysteem.

Voor nadere uitwerking van deze berekeningen wordt verwezen naar de circulaire 'Uitwerking Uitgangspunten Watertoets' opgesteld door waterschap Aa en Maas in 2007.

LITERATUUR

Onderzoeken:

- BAAC, *Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven, Gemert, Wolfsveld, Deelgebieden Groeskuilen, Lodderdijk en Raam, BAAC rapport A- 09.0307*, december 2009;
- RAAP, *Plangebieden Wolfsveld en de Fuik, Gemeente Gemert-Bakel; Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en visuele inspectie; RAAP-NOTITIE 1890*, oktober 2006
- SRE-Milieudienst, *Onderzoek luchtkwaliteit, Bedrijventerrein Wolfsveld, Gemert*, 19 januari 2010;
- SRE Milieudienst, *Zoneringsonderzoek wijziging geluidzone bedrijventerrein Wolfsveld Gemert, Project-nummer 479444*, 15 december 2009;
- Staro Bos- en natuurbeheer, *Quickscan natuurwaarden; rapportnummer P0609100*, oktober 2006;
- Witteveen-Bos, *Onderzoeken structuurvisie De Fuik / Wolfsveld; Projectcode GMT12-1*, 10 oktober 2006;
- Arcipel architecten en milieuadviseurs, *Verkennd bodemonderzoek Groeskuilen 102*, rapport 0329 2009R293, 2009.

Nota's en visies:

Landelijk:

- Ministerie van VROM, *Nota Ruimte*, 27 februari 2006.
- Ministerie VROM, *Gedraglijnen inzake bodemverontreiniging in Staatseigendommen*, 25 september 2009.

Provinciaal:

- Provincie Noord-Brabant, *Structuurvisie provincie Noord-Brabant*, 2010.
- Provincie Noord-Brabant, *Interim Structuurvisie*, 2008;
- Provincie Noord-Brabant, *Paraplunota*, 2008;
- Provincie Noord-Brabant, *Uitwerkingsplan stedelijke regio Zuidoost Brabant*, 2008
- Provincie Noord-Brabant, *Verordening ruimte, 2010*
- Provincie Noord-Brabant, *Startnotitie Verordening Noord-Brabant*, 2009;
- Provincie Noord-Brabant, *(Ontwerp) Verordening ruimte 1^e fase*, april 2010;
- Provincie Noord-Brabant, *(Ontwerp) Verordening ruimte 2^e fase*, november 2010.

Gemeentelijk:

- BRO, *Bedrijventerrein Wolfsveld, Gemeente Gemert-Bakel, concept voorontwerp, rapportnummer 211x01937*, 17 februari 2010;
- Buck Consultants International, *Structuurvisie Plus Gemert-Bakel, strategie, visie en actieprogramma voor vernieuwend platteland*, 27 mei 2004;
- Companen 5, *Bestemmingsplan Woongebied Gemert*, Gemeente Gemert-Bakel, 28 september 2000;
- Gemeente Gemert-Bakel, *Parapluplan Woninguitbreiding 2008, gemeente Gemert-Bakel*, 2008;
- Gemeente Gemert-Bakel, *Welstandsnota, gemeente Gemert-Bakel*, 2008.

**Advies : Waterparagraaf Ruimte voor Ruim-
tewoningen Groeskuilen Gemert**

Datum : 25 februari 2011
Opdrachtgever : J. van de Bosch Architectenbureau
Projectnummer : 211x04417

Opgesteld door : De heer W. Smid
i.a.a. : De heer P. van de Ligt

Watertoets

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Provincie Noord-Brabant heeft de watertoets opgenomen in haar Interim structuurvisie en de Paraplunota.

De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk.

Waterparagraaf digitale watertoets

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

Beleidskader

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

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

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

Provinciaal waterplan 2010-2015 Noord-Brabant

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 en vormt een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet

ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

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

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding.

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

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap Aa en Maas voor de periode 2010-2015. Binnen het beheergebied is het waterschap Aa en Maas verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater.

Waterschap Aa en Maas streeft de volgende missie na:

Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten.

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

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

Dit draagt wezenlijk bij aan de leefbaarheid van de regio.

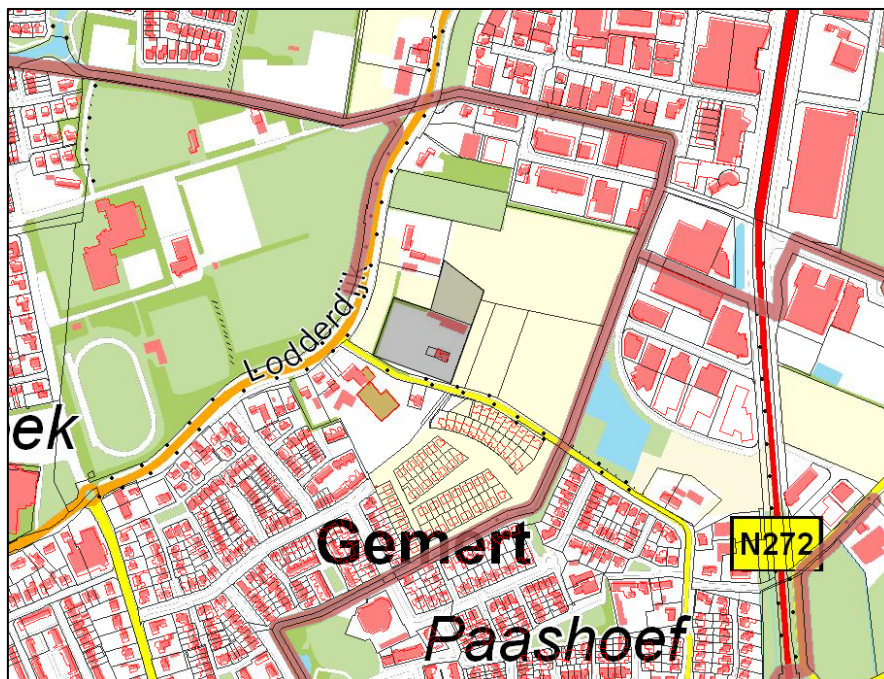
Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging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

Waterplan Gemert-Bakel

In het waterplan Gemert-Bakel heeft de gemeente Gemert-Bakel samen met Waterschap Aa en Maas het lokale waterbeleid vastgelegd. Het waterplan vormt de basis voor het streven naar een duurzaam beheer van het watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. De gewenste toekomstige situatie met betrekking tot water is verwoord in een aantal streefbeelden, zoals Water als (me-de)ordenend principe, Beperken van wateroverlast, Water vasthouden, Waterkwaliteit, Waterkwantiteit en Betrokkenheid.

Onderdeel van het Waterplan is een maatregelenpakket, met daarin opgenomen de meest kansrijke maatregelen om de streefbeelden te verwezenlijken.

Het plan 'Drie ruimte voor ruimte woningen aan de Groeskuilen te Gemert' is getoetst aan het waterplan. Aan de hand van deze waterparagraaf wordt uitgelegd hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in dit bestemmingsplan.



Uitsnede Leggerwatergangen Waterschap Aa en Maas

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

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

Kenmerken watersysteem

Bodem en grondwater

Uit de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant is op te maken dat de bodem uit eerdgronden bestaat. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in het plangebied bedraagt 80-140 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt dieper dan 120 cm beneden maaiveld. Dit komt overeen met grondwatertrap VII. Het plangebied is gelegen in een infiltratiegebied.

Oppervlaktewater

Aan de westzijde van het plangebied, parallel aan de Lodderdijk, loopt een watergang.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen

Het plangebied is gelegen aan de Groeskuilen te Gemert. Op dit perceel staan momenteel twee woningen die behouden blijven en een schuur welke ten behoeve van onderhavige ontwikkeling gesloopt wordt. Op het perceel worden drie ruimte voor ruimte kavels ontwikkeld (3 woningen). Voor de ontsluiting van de nieuwe woningen wordt een nieuwe weg aangelegd.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Dit geldt zowel voor het plan- als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed hebben.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) in het plangebied.

Overzicht verhardingstoename/afkoppeling hemelwateroppervlak

Huidige situatie

Grootte plangebied (m²): 13.616 m²

Verhard oppervlak (m²): 525 m² (te slopen oppervlakte)

Toekomstige situatie

Grootte plangebied (m²): 13.616 m²

Verhard oppervlak (m²): 1.305 m²

Uit bovenstaande gegevens is op te maken dat in de nieuwe situatie sprake is van een toename van het verhard oppervlak van circa 780 m².

Om de toename van het verharde oppervlak te compenseren dient het hemelwater in het plangebied geborgen te worden. Met behulp van de Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO)-tool van het waterschap is berekend dat bij een neerslaggebeurtenis die gemiddeld eens per 10 jaar voorkomt (T=10 + 10%) 56 m³ regenwater tijdelijk geborgen moeten kunnen worden.

Om tot deze berekening te komen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- | | |
|---|-----------------------|
| • Bruto oppervlak plangebied (circa): | 13.616 m ² |
| • Bestaand verhard oppervlak (circa): | 525 m ² |
| • Nieuw totaal verhard oppervlak: | 1.305 m ² |
| • Te compenseren oppervlak * | 1.305 m ² |
| • Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak (gemiddeld): | 17,8 m + NAP |
| • GHG: | 16,8 m + NAP |
| • Infiltratiesnelheid bodem (aannee): | 0,5 m/dag |
| • Maximale peilstijging (in normaal nat jaar): | 0,3 m |
| • Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario: | 0,3 m |
| • Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario: | 0,5 m |
| • Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario: | 1,67 l/s/ha |
- *In de gemeente Gemert – Bakel wordt als regel gevoerd dat bij een toename van verhard oppervlak het gehele toekomstige verharde oppervlak dient te worden meegenomen in de berekening van de wateropgave. Hiermee wordt gepoogd ook de wateroverlast die er nu al is in het bestaand gebied te verkleinen.*

Hieruit resulteerd de volgende wateropgave:

- T=10 +10%--> 52 m³
- T=10 +10%--> 67 m³

Overschotten aan hemelwater worden zo min mogelijk afgewenteld op benedenstrooms gelegen gebieden. Dit betekent dat schoon afstromend hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied wordt vastgehouden. Hierbij hanteert het waterschap het beleid dat een aantal afwegingsstappen in een vaste volgorde wordt afgewogen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer. Alleen als het nodig is vindt vertraagde afvoer plaats via een leggerwatergang, of een watergang die hier direct of indirect mee in verbinding staat.

Via een waterberging vindt volledige infiltratie van hemelwater plaats binnen het plangebied. Het afstromende of afgekoppelde hemelwater wordt afgevoerd naar een waterbergingsvoorziening. Voor elke ruimte voor ruimte kavel wordt een wadi gerealiseerd om het hemelwater vast te houden en te infiltreren. Voor het bergen van circa 17 m³ hemelwater per kavel (52 m³ / 3) zal een wadi per kavel aangelegd moeten worden met een oppervlakte van circa 34 m² (17 m³ / 0,5 m). Vanuit de wadi vindt vertraagde afvoer plaats op de naastgelegen watergang. Er wordt aanbevolen om boven de bergingsschijf enige waakhoogte aan te houden. De wadi dient dus dieper te zijn dan 0,5 meter. Bij een T=100 bui komt een grotere hoeveelheid hemelwater tot afvoer (67 m³) in dergelijk geval mag water tijdelijk tot aan maaiveld stijgen. Ook is water op het perceel tijdelijk acceptabel. Gezien de omvang en de groene inrichting zal dit niet tot schade/ overlast in de bebouwing leiden. Bij de planuitvoering dient het bouwpeil/ drempelpeil van de bebouwing voldoende ver boven maaiveld te worden gerealiseerd.

Hierbij wordt aangemerkt dat er in deze fase rekening is gehouden met een doorlatendheid van 0,5 m/dag (K-waarde). Het strekt tot de aanbeveling om bij de realisatie van de wadi's de K-waarde con-

creet te bepalen (infiltratieonderzoek). Hierdoor kan de noodzakelijke omvang van de wadi kleiner worden. In elk geval is een wadi van 34 m² per kavel ruimschoots te realiseren.

Bij de ontwikkeling worden geen uitlogende bouwmaterialen toegepast.

Het huishoudelijke afvalwater zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Samenwerking met waterbeheerder

De waterparagraaf wordt door de gemeente Gemert-Bakel voorgelegd aan waterschap Aa en Maas. Op de concept waterparagraaf is gereageerd door de gemeente, waarin ze aangeeft dat bij de bepaling van de wateropgave het gehele toekomstige verharde oppervlak dient te worden meegenomen bij het bepalen van de wateropgave. Dit is verwerkt in de waterparagraaf.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING GROOTMEESTERSSTRAAT-MOLENSTRAAT, GEMERT

GEMEENTE GEMERT-BAKEL



Gemeente Gemert-Bakel

**Ruimtelijke onderbouwing
Grootmeestersstraat-Molenstraat, Gemert**

projectgegevens:
ZPP02-GEM00033-01B

Rosmalen, 6 februari 2008

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Inhoud van de toelichting	2
2	BESTAAND BELEID	3
2.1	Nationaal ruimtelijk beleid	3
2.2	Provinciaal ruimtelijk beleid	3
2.3	Gemeentelijk beleid	5
3	ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	13
3.1	Ruimtelijke structuur	13
3.2	Functionele structuur	15
3.3	Ontsluiting	15
4	PLANBESCHRIJVING	17
4.1	Parkeer-/expeditieroute	17
4.2	Woningbouw	18
4.3	Inrichtingsplan	20
4.4	Bouwbedrijf Raaijmakers	20
4.5	Woning Molenstraat 49	22
4.6	Fasering	22
5	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	23
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	23
5.2	Hinder bedrijvigheid	23
5.3	Bodemgesteldheid	24
5.4	Flora- en fauna	27
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	27
5.6	Riolering en waterhuishouding	29
5.7	Kabels, leidingen en overige belemmeringen	29
5.8	Externe veiligheid	29
5.9	Luchtkwaliteit	30
6	FINANCIËLE HAALBAARHEID	31
7	PROCEDURES	33

Separate bijlagen:

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Willem de Haasstraat, Archimil, 13 februari 2004.
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Grootmeestersstraat, Archimil, 13 februari 2004.
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek diverse percelen ten zuiden van Molenstraat 51, Bodemstaete b.v., 30 juni 2007.
- Bijlage 4: Beknopt nader bodemonderzoek diverse percelen ten zuiden van de Molenstraat 51, Bodemstaete b.v., 19 september 2007
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek Molenstraat 61, Archimil, 17 januari 2008.
- Bijlage 6: Waterparagraaf, Van Kleef ingenieursbureau, 7 september 2007. Inclusief mailwisseling Provincie Noord-Brabant, 18 december 2007.

- Bijlage 7: Geschiktheidsbeoordeling soortgroepen, Staro, februari 2004. Inclusief aanpassing conclusies rapportage Geschiktheidsbeoordeling, Staro, 17 april 2007.
- Bijlage 8: Bureauonderzoek met visuele inspectie, RAAP Archeologisch Adviesbureau, 17 april 2007.
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek Vergunning Wet milieubeheer Bouw- en Aannemingsbedrijf G. Raaijmakers B.V., db/a consultants v.o.f., januari 2008.
- Bijlage 10: Rapport akoestisch onderzoek, februari 2008.**



Ligging plangebied



Ligging plangebied op kernniveau (boven) (bron: maps.google.nl) en luchtfoto huidige situatie met aanduiding plangrens (onder)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door het centrumgebied van Gemert loopt een parkeer-/expeditieroute. Deze route is nog niet compleet. Met de aanleg van een nieuwe straat tussen de Molenstraat en Grootmeestersstraat, aan de noordzijde van het centrum, wordt de laatste schakel toegevoegd. Het doel van de aanleg van deze straat is het optimaliseren van de bereikbaarheid van parkeerplaatsen voor centrumbezoekers en geleiding van bevoorradingsverkeer door het centrum.

De nieuwe straat heeft de naam Rentmeestersstraat gekregen.

Door de aanleg van de nieuwe straat wordt aan weerszijden van deze straat een verrommelde ruimte zichtbaar. Een vervolgoedstelling is derhalve de herinrichting van dit gebied tot een nieuwe woonbuurt, voornamelijk voor senioren en de vernieuwing van het huidige parkeerterrein voor centrumbezoekers.

Naast de plannen voor de parkeer-/expeditieroute en woningen wordt binnen voorliggend plangebied ruimte geboden aan de realisatie van een magazijn ten behoeve van het bouwbedrijf Raaijmakers (Molenstraat 43) en de vergroting van een bestaande woning (Molenstraat 49).

De realisatie van de parkeer-/expeditieroute, vernieuwing van het huidige parkeerterrein, realisatie van woningen, de bouw van een magazijn voor Raaijmakers en de vergroting van de bestaande woning Molenstraat 49 passen niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Om deze ontwikkelingen toch mogelijk te maken wordt een vrijstellingsprocedure gevolgd. De gemeente Gemert-Bakel is voornemens planologische medewerking te verlenen aan het planinitiatief, door middel van een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voorliggende notitie betreft de ruimtelijke onderbouwing in het kader van deze vrijstellingsprocedure.

De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld op basis van het in hoofdstuk 4 beschreven schetsontwerp (BRO, d.d. 12 juli 2007).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt centraal in de kern Gemert in de gemeente Gemert-Bakel. Het gebied ligt net ten noorden van het centrum van Gemert en dus binnen de invloedssfeer daarvan.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de achterperceelsgrenzen van de lintbebouwing aan de Molenstraat in het noorden, de achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Cortenbachstraat aan de oostzijde, de Grootmeestersstraat en de achterperceelsgrenzen van de aanliggende woningen aan de zuidzijde en de Weverstraat en de achterperceelsgrenzen van de aanliggende woningen aan de westzijde.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden twee bestemmingsplannen. Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert'. Voor een klein deel aan de Cortenbachstraat geldt het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert'.

Het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert' is vastgesteld op 26 maart 1997 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 november 1997. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan onder andere de bestemmingen bedrijfsdoeleinden, wonen, dienstverlening en verblijfsdoeleinden.

Het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert' is vastgesteld op 28 september 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 mei 2001. Een deel van het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming verblijfsdoeleinden.

1.4 Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan het bestaande beleid en wordt aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt tot de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 3 wordt een analyse gegeven van de bestaande situatie. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en functionele structuur, de ontsluiting en de groenvoorzieningen. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de belemmeringen betreffende milieuaspecten aan bod.

In de hoofdstukken 6 en 7 ten slotte worden respectievelijk de financiële haalbaarheid en de procedures toegelicht.

2 BESTAAND BELEID

2.1 Nationaal ruimtelijk beleid

De Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd, is op 27 februari 2006 formeel in werking getreden. Hierin zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden.

2.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

Streekplan 'Brabant in Balans'

Het meest actuele provinciale beleidskader aangaande de ruimtelijke ordening betreft het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'. Hoofthema van dit beleidsstuk is zuinig ruimtegebruik. In 2004 en 2006 hebben gedeeltelijke herzieningen plaatsgevonden van dit Streekplan.

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is bij de herziening van het Streekplan enigszins gewijzigd ten opzichte van het voorgaande beleid. Het gaat dan met name over het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer over de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. Wat dit laatste betreft is de provinciale koers onveranderd. De provincie streeft nog steeds naar een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio's plaatsvindt.

Het Streekplan kent 'zorgvuldig ruimtegebruik' als belangrijkste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het gros van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

De mate waarin een bepaalde kern ruimte krijgt voor stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe dat in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld.

Uitwerkingsplan/Regionaal Structuurplan regio Eindhoven

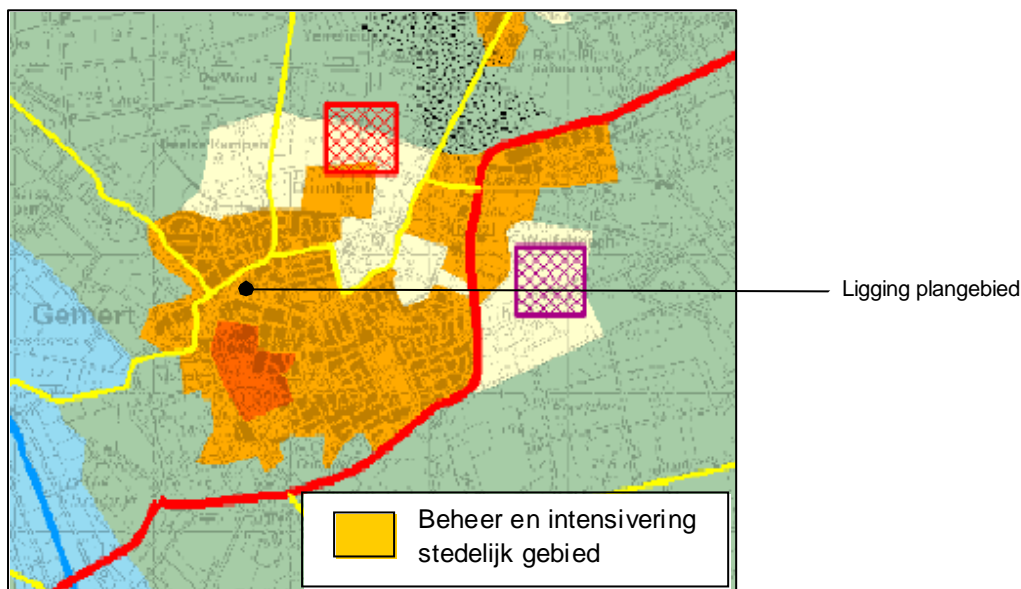
Op 7 december 2004 is door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) het Regionaal Structuurplan (RSP) vastgesteld. Het RSP vormt niet alleen een regionaal afsprakenkader over de ruimtelijke ordening van Zuidoost-Brabant, het vormt als Uitwerkingsplan van het Streekplan tevens provinciaal beleid. Hiertoe is het RSP op 8 maart 2005 door GS goedgekeurd.

Het SRE-gebied is opgedeeld in drie landelijke regio's (Groot Kempen, Heeze-Leende - Cranendonck en De Peel) en de stedelijke regio Eindhoven. De gemeente Gemert-Bakel valt binnen de landelijke regio De Peel. De ruimtelijke ontwikkeling in deze regio is geconcentreerd in de kernen ten oosten van Helmond, onder meer in Deurne, Someren, Asten en Gemert-Bakel. Deze gemeenten proberen hun leefbaarheid te behouden door in te zetten op behoud van werkgelegenheid en de realisatie van woningbouw en passende voorzieningen.

In het RSP is een aantal speerpunten van beleid geformuleerd. Met name de volgende speerpunten zijn voor dit project relevant:

- intensief en zuinig ruimtegebruik;
- behoud hoge belevingswaarde landelijke regio (rust, ruimte en natuur).

De ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de regio zijn in het RSP beschreven en vastgelegd in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). De lagenbenadering uit het Streekplan is hierbij leidend geweest. Het DRS vormt de basis voor het ruimtelijk ontwerp, waarbij de bestaande infrastructuur dient als drager/kapstok van de ruimtelijke ontwikkeling. In het ruimtelijk ontwerp is een voorstel ontwikkeld voor de stedelijke ontwikkeling van wonen en werken voor de termijn tot 2020. Belangrijke doelstellingen van het ruimtelijk ontwerp zijn een concentratie van verstedelijking in de regio en meer samenhang tussen steden en randgemeenten.



Uitsnede uitwerkingsplan regio Eindhoven

De strategie voor het stedelijk gebied (komgebied) van Gemert is beheer en intensivering. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheers- en intensiveringsgebied in de stedelijke zone of te wel het komgebied van Gemert. Zodoende past de voorgestane ontwikkeling binnen het provinciale beleid.

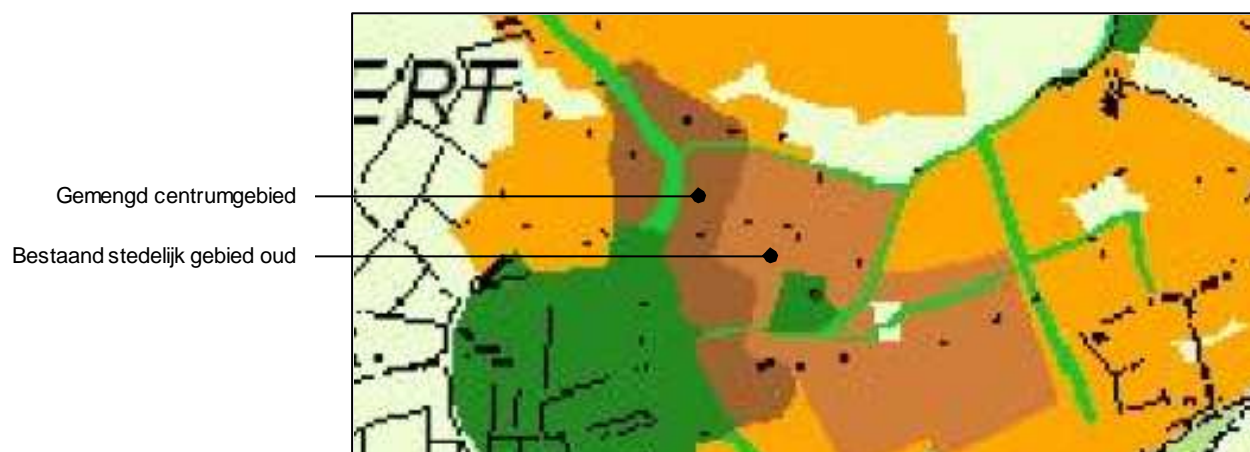
Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2005

De Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant wordt om de 2 à 3 jaar geactualiseerd. De meeste recente actualisatie dateert uit 2005. In de Bevolkings- en woningbehoefteprognose is de toekomstige ontwikkeling van de Brabantse bevolking geschetst. Uitgangspunt voor de woningbehoefte in de landelijke regio's is 'bouwen voor migratiesaldo-nul'. Voor de toename van de woningvoorraad gaat de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose voor de gemeente Gemert-Bakel uit van 1.335 woningen in de periode 2005-2014.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus Gemert-Bakel

Op 27 mei 2004 is de Structuurvisie Plus vastgesteld. De hoofddoelstelling van deze visie luidt als volgt: 'Het behouden van ten minste het huidige niveau en de kwaliteit van het voorzieningenniveau, de economische dynamiek en de ruimtelijke basiskwaliteiten met hun specifieke mogelijkheden. Dat betekent het herstellen van oude waarden en het ontwikkelen van nieuwe elementen om een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving te creëren waar mensen willen en kunnen werken en wonen'.



Uitsnede Structuurvisie+, kaart: Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

Deze hoofddoelstelling is uitgewerkt in een toekomstbeeld voor 2010 en het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld geeft richting aan de duurzaam ruimtelijke structuur. De waardering van aanwezige kwaliteiten vormt daarbij de onderlegger van mogelijke ruimtelijke veranderingen in de structuur.

De gemeente Gemert-Bakel onderscheidt in hoofdzaak twee richtingen, dus twee soorten gebieden.

Allereerst de gebieden, waar de ruimtelijke kwaliteit zodanig positief gewaardeerd wordt, dat veranderingen ten dienste moeten staan van de onderliggende kwaliteiten. De veranderingen zijn dus gericht op behoud, versterking of herstel van die waarden.

Voor de gebieden, die tot deze categorie behoren, wordt het begrip 'Groene Mal' geïntroduceerd.

Daarnaast worden gebieden onderscheiden, waar de aanwezige kwaliteiten zodanig gewaardeerd worden, dat er geen dwingende redenen zijn om er het predicaat 'Groene Mal' aan op te hangen. De ruimtelijke basiskwaliteiten zijn eigenlijk meer eigenschappen dan kwaliteiten in deze gebieden. Deze zijn inwisselbaar voor andere kwaliteiten. Kernbegrippen zijn inbreiden, herstructureren, intensiveren en transformeren, met name binnen stedelijk gebied. Op detailniveau is een zorgvuldige benadering van aanwezige waarden noodzakelijk, zodat bijvoorbeeld incidentele cultuurhistorische elementen niet zonder afweging verloren gaan. Deze gebieden krijgen het etiket 'Afweegbaar' mee.

Het plangebied behoort tot het laatstgenoemde gebiedstype en betreft aan de oostzijde 'bestaand stedelijk gebied oud (voor 1960) en aan de westzijde (gemengd centrumgebied). De geplande ontwikkeling sluit aan bij de genoemde kernbegrippen.

Parkeer-/expeditieroute

Het plangebied vormt de laatste schakel in de parkeer-/expeditieroute in het centrum van Gemert. Deze route loopt over de Willem de Haasstraat-Molenstraat-Rentmeestersstraat-Vroonhof-Virmundtstraat-Ruijschenberghstraat-Komweg. Op bijgaande kaart is de route verbeeld.



Parkeer-/expeditieroute

Woningbouwprogramma

De Bevolkings- en woningbehoefteprognose – actualisering 2002 van oktober 2002 laat voor Gemert-Bakel de volgende indicatie van de toename van de woningvoorraad zien voor de periode 2002-2020:

Tabel 1

2002-2010	2010-2020	Totaal 2002-2020
1.075	1.000	2.075

Voor de bepaling van de indicatieve toename van 1.075 woningen in de jaren 2002-2010 is de feitelijke woningvoorraad per 2002 als vertrekpunt genomen. Die was in dat jaar 9.925 woningen. Voor de bepaling van de indicatieve toename van 1.000 woningen in de jaren 2010-2020 is uitgegaan van een verwachte woningvoorraad in 2010 van 11.000 woningen. De feitelijke woningvoorraad had op 1 januari 2003 een omvang van 10.010 woningen. Uitgaande van een op de prognoses gebaseerde woningvoorraad van 11.000 woningen in 2010, bedraagt de op basis van deze indicatieve getallen toegestane woningvoorraadvermeerdering in de periode 1-1-2003 en 1-1-2010 nog 990 woningen.

Tabel 2

Feitelijke woningvoorraad 1-1-2003	Prognose woningvoorraad 1-1-2010	Toegestane woningvoorraadvermeerdering
10.010	11.000	990

In 2003 en 2004 zijn ongeveer 187 nieuwe woningen opgeleverd. De feitelijke woningvoorraad per 1-1-2005 bedroeg ongeveer 10.197.

Tabel 3

Feitelijke woningvoorraad 1-1-2005	Prognose woningvoorraad 1-1-2010	Toegestane woningvoorraadvermeerdering
10.197	11.000	803

Volgens de Beleidsbrief Bevolkings- en woningbehoefteprognose – actualisering 2002 d.d. 29 oktober 2002 kunnen woningen die volgens de regeling 'Ruimte-voor-Ruimte' worden gebouwd, bovenop dit indicatieve getal van 990 worden gerealiseerd.

Daarnaast worden volgens de Beleidsbrief extra woningbouw mogelijkheden geboden bij uitplaatsing van mensen uit een zorginstelling op de reguliere woningmarkt (extramuralisering ofwel scheiden van zorg en wonen).

Speciale woningen die structureel bestemd zijn voor mensen die intensieve zorg nodig hebben worden niet tot de reguliere woningvoorraad gerekend. Deze woningen, meestal in de vorm van kleinere eenheden in woonwijken (bijvoorbeeld in woonzorgprojecten), hebben geen invloed op het aantal woningen dat in een gemeente gebouwd mag worden. Zij worden eveneens bovenop het getal 990 gebouwd. Dat geldt evenzeer voor dergelijke eenheden gericht op zorgbehoevenden, die vanuit een thussituatie in dergelijke eenheden worden opgevangen.

Dat samengevat overzicht ziet er zo uit:

Tabel 4

In aanbouw: verwachte oplevering 2006	In voorbereiding: vermoedelijke oplevering 2007-2010
140	650

Per 1 januari 2006 zijn dus $140 + 650 = 790$ woningen in aanbouw en in voorbereiding.

Onder de 650 woningen die in voorbereiding zijn, bevinden zich 44 woningen voor bewoners van zorgcentrum/verpleeghuis Ruijschenberg te Gemert die als gevolg van de scheiding van zorg en wonen dat zorgcentrum/verpleeghuis gaan verlaten.

Als we die volgens bovengenoemde Beleidsbrief afzonderen, vermindert het aantal 790 met 44 tot 746.

Volgens tabel 3 bedraagt de toegestane woningvoorraadvermeerdering tussen 1-1-2005 en 1-1-2010 nog 803 woningen. Daarvan zijn op 1 januari 2005 746 woningen in aanbouw en voorbereiding. Uitgaande van het indicatieve aantal van 803 resteert nu nog een planningsruimte voor ongeveer 57 woningen.

In de 746 woningen, die in aanbouw en in voorbereiding zijn, zijn ook de in totaal 26 woningen opgenomen die in voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn voorzien.

Vermeldenswaardig is hier nu nog het Periodiek Woningmarktonderzoek Gemert-Bakel. In 2003 heeft de gemeenteraad en woningcorporatie Goed Wonen gezamenlijk opdracht gegeven op een woningmarktonderzoek te houden. Doel ervan was met inachtneming van het provinciaal beleid zoals dat in het Provinciaal Bestuursakkoord 2003 is verwoord, te bepalen hoeveel woningen van welke soorten tot het jaar 2010 in elk van de 7 kernen binnen de gemeente Gemert-Bakel gebouwd zouden moeten worden.

Op interactieve wijze is dat onderzoek onder regie van het deskundig onderzoeksbureau Companen uitgevoerd. De uitkomsten van dat onderzoek zijn in december 2003 door de gemeenteraad vastgesteld.

De resultaten van dat onderzoek laten zien dat er in de periode 2003 tot 2010 1350 woningen nodig zijn om in die periode de eigen natuurlijke bevolkingsgroei te kunnen opvangen. Uitgangspunt hierbij is geweest 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Plan-woningbouwprogramma

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 26 woningen, bestaande uit 3 bovenwoningen, 2 vrijstaande woningen, 11 aaneengebouwde woningen en 10 patiowoningen. Dit plan is flexibel ingestoken zodat goed kan worden geanticipeerd op vragen vanuit de markt. Indien wenselijk, laat het plan toe dat in plaats van 8 aaneengebouwde woningen een aantal vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd.

De herinrichting levert een nieuwe woonbuurt op voor voornamelijk senioren. Dit biedt een aanvulling op het reeds bestaande aanbod aan seniorenwoningen, veelal in de vorm van appartementen.

Het aantal toe te voegen woningen past binnen de doelstelling van de regio en maakt deel uit van het meerjarig woningbouwprogramma van de gemeente Gemert-Bakel.

Rood met Groen

In het Streekplan Noord-Brabant staat beschreven, dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten kosten van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (= Rood-met-Groen-koppeling).

De gemeente Gemert-Bakel zal een bestuursovereenkomst sluiten met de provincie over de wijze waarop aan deze koppeling invulling wordt gegeven. Vooruitlopend op deze overeenkomst wordt met deze richtlijn als volgt omgegaan:

De gemeente Gemert-Bakel geeft al enige tijd invulling aan de Rood-met-Groen-koppeling door middel van een groenfonds. Op dit moment reserveert de gemeente via de bijdrage aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen –in de grondprijs– voor iedere m², die verkocht wordt, een bedrag van € 0,91 voor het groenfonds. Dit groenfonds wordt ingezet voor de realisering van ecologische verbindingszones en ‘stepping stones’. Jaarlijks is circa € 15.000,00 uit het groenfonds beschikbaar voor kleine aankopen. Daarnaast is in de begroting jaarlijks € 20.500,00 beschikbaar voor de inrichting en aanleg van nieuwe natuur en eventueel kleine aankopen (pot uitvoering Landschapsbeleidsplan ‘Nota Natuur en Landschap’ Gemert-Bakel).

Naast het reserveren van financiën is het buitengebied- en stedelijk beleid gericht op:

- kwaliteitsverbetering in de vorm van het creëren van geleidelijke overgangen van uitbreidingen naar het buitengebied, rekening houdend met de cultuurhistorische identiteiten van het gebied;
- het ontwikkelen en uitvoeren van het beeldkwaliteitplan voor het buitengebied.

Aangaande het plangebied Grootshoterweg-Molenstraat gaat het om een locatie in het stedelijk gebied en niet om een uitbreiding daarvan, zodat niet gesproken kan worden over een uitbreiding van het stedelijk gebied welke ten koste gaat van het buitengebied. Derhalve is de Rood-met-Groen koppeling in deze situatie niet van toepassing.

Welstand en beeldkwaliteit

Op 23 juni 2004 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de welstandnota in het kader van de nieuwe Woningwet 2002 vastgesteld. In deze nota zijn gebiedsgerichte criteria geformuleerd die complementair zijn aan bestemmingsplannen. Complementair wil zeggen dat er een afstemming plaatsvindt van stedenbouwkundige elementen uit het bestemmingsplan en alle andere criteria van beeldkwaliteiten in de welstandnota die gehanteerd worden bij toetsing door welstand, landschapsinrichting en dergelijke.

De welstandsnota bestaat uit de volgende onderdelen:

- algemene beschrijving van het gebied als inleiding;
- zonering, dat wil zeggen indeling van het plangebied in zones van intensiteit van plantoetsing;
- inventarisatie van bestaande kwaliteiten en soms van ontbrekende kwaliteiten;
- toetsingscriteria en te handhaven waarden bij ruimtelijke veranderingen.

Het plan voldoet aan het in de nota geformuleerde beleid.

Sociale veiligheid

In het plan wordt rekening gehouden met het aspect ‘sociale veiligheid’. Ontsluitingen aan de achterzijde van woningen buiten het zicht worden vermeden. Uitgangspunt hierbij is het politiekeurmerk Veilig Wonen wat betreft de aspecten bouwhoogte en schaal, langzaam verkeer, verkaveling en groen.

Duurzaam bouwen

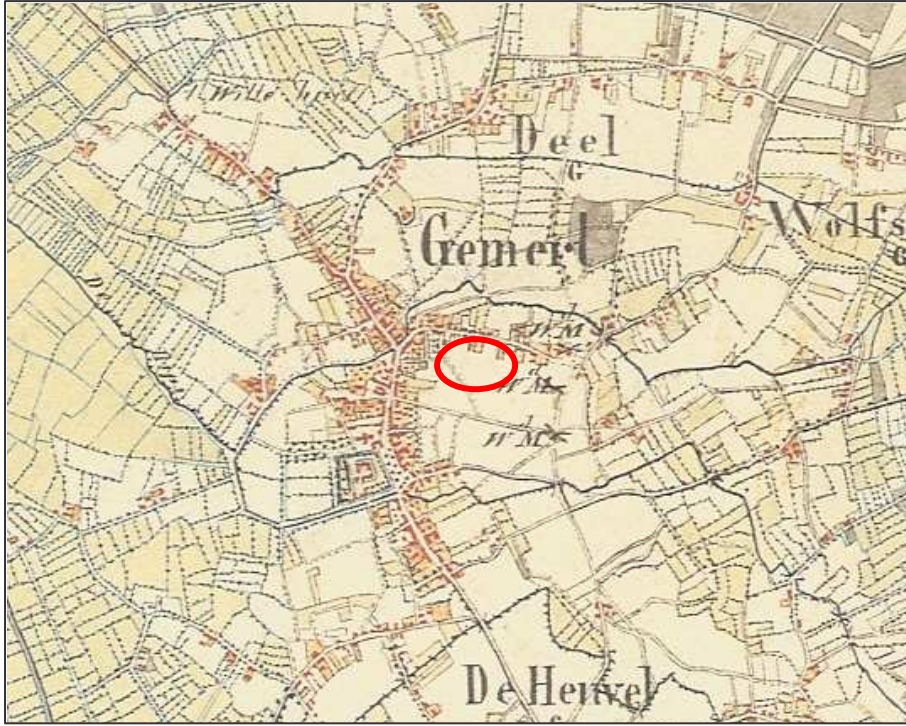
In 1996 werd het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw uitgebracht. Dit pakket omvat een pakket maatregelen voor nieuwbouw van woningen. De raad van de voormalige gemeente Gemert heeft op 26 september 1996 de 'Leidraad Duurzaam Bouwen in Gemert' vastgesteld. De gemeente Gemert-Bakel toetst bouwplannen aan deze leidraad. Dit betekent dat de te bouwen woningen daaraan dienen te voldoen.

Prostitutiebeleid

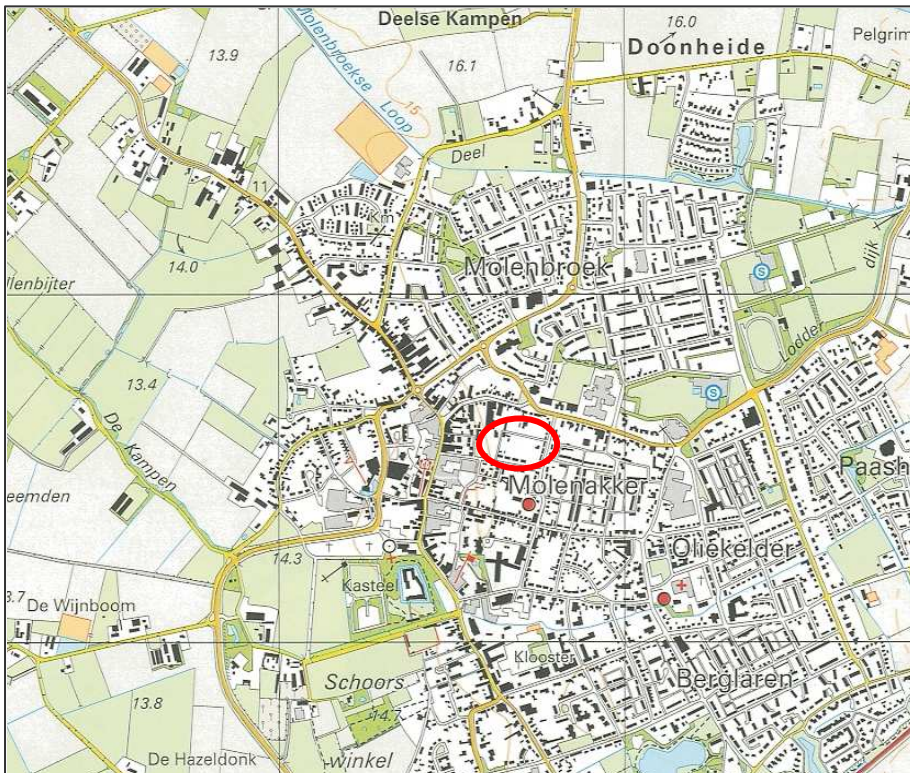
Op 31 augustus 2000 is de Nota Prostitutiebeleid Gemert-Bakel vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel. De nota bevat een weergave van de gevolgen van de wetswijziging tot opheffing van het algemeen bordeelverbod per 1 oktober 2000 en de regulering en beheersing van de exploitatie van prostitutie.

Op dit moment is geen seksinrichting in de gemeente gevestigd. Gelet op het karakter van de gemeente Gemert-Bakel als plattelandsgemeente heeft de gemeenteraad het aantal seksinrichtingen en escortbedrijven op grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel beperkt tot één. Verstoring van de openbare orde en veiligheid, aantasting van het woon- en leefklimaat en toename van overlast en criminaliteit wordt hiermee zoveel mogelijk voorkomen. Op grond van de nota is een dergelijk bedrijf enkel buiten de bebouwde kom toegestaan, mits dit planologisch mogelijk is en exploitant in bezit is van een vergunning.

In de voorschriften zijn seksinrichtingen binnen het plangebied gelet op het voorgaande uitgesloten.



Historische kaart 1838-1857



Situatie 2004

3 ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

3.1 Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur Gemert

Gemert is ontstaan op de grens van hoger en laaggelegen gronden. De hoge en droge gronden waren in gebruik voor akkerbouw, de lage en natte gronden voor veeteelt.

De bebouwing in Gemert is begonnen als lintbebouwing langs de route Oudestraat - Binderseind - Ridderplein - Kerkstraat - Nieuwstraat - Kruiseind - Pandelaar. Aftakkingen op deze route ontstonden richting de dorpen Handel, Erp, Beek en Donk en Bakel. Het kasteel en de kerk vormden de dragers van de oude bebouwingsstructuur.

Verdere ontwikkeling van de kern vond in eerste instantie op een organische wijze plaats. Eerst werd het lint afgebouwd en vervolgens de dwars hierop gelegen straten zoals de Deel en de Molenstraat. Op deze wijze groeide Gemert tot de eerste planmatige ontwikkeling in de jaren 30 van de 20^e eeuw. Dit was de wijk Molenakkers, gevolgd door de wijken Berglaren en Oliekelder tot in de jaren 50 van de 20^e eeuw. In de jaren 60 van de 20^e eeuw is de wijk Molenbroek ontwikkeld volgens de inmiddels beroemde en beruchte uitgangspunten uit die tijd. In de jaren 70, 80 en 90 van de 20^e eeuw zijn de wijken Paashoef, Schoorswinkel en Breukrand ontwikkeld.

De ruimtelijke structuur van Gemert is a-centrisch. Het hart van de kern ligt aan de westrand met de woongebieden hoofdzakelijk aan de noord- en oostzijde. Dit vanwege de belangrijke cultuurhistorische waarde van het kasteel met landerijen en andere duurzame landschappelijke kwaliteiten van dit gebied.

De diverse te onderscheiden buurten beschikken over een eigen identiteit. In elke woonbuurt komen vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen voor. Gestapelde woningen komen slechts incidenteel voor en bestaan uit een gering aantal woonlagen.

De groenstructuur wordt gevormd door het samenspel tussen plantsoenen, parken, speelvelden en laanbeplanting. Privégroen kan een rol spelen wanneer deze voldoende omvang heeft en beleefd kan worden vanaf de openbare ruimte. De oude wijken Molenakker, Berglaren en Oliekelder kennen geen grotere groenlocaties. Het openbare groen in de vorm van plantsoenen is zeer versnipperd. In de latere wijken (Molenbroek en Paashoef) zijn wel grote openbare groenelementen in het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen. Een groot deel staat in direct contact met het buitengebied, waardoor deze niet alleen structuurbepalend zijn, maar ook van ecologisch belang.

Daarnaast zijn de straten voor grote delen voorzien van laanbeplanting. Hierdoor vormen de bomenrijen een belangrijk structuurbepalend element.

Ruimtelijke structuur (omgeving) plangebied

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het centrum. Historische structuren omkaderen het gebied aan de noord- en westzijde en doorkruisen het gebied van oost naar west en van noord naar zuid. Deze lijnen zijn grotendeels nog duidelijk herkenbaar.

De Weversstraat is een oudere aftakking van de Nieuwstraat en wordt begeleid door oudere woningen in een individuele architectuur. Op de hoek Weversstraat/Grootmeestersstraat bevindt zich momenteel een grootschalige parkeerplaats ten behoeve van het centrum parkeren.



Historisch lintbebouwing aan de Molenstraat (links)

De aftakking vanaf de Molenstraat richting het plangebied (rechts)



Bebouwing aan de Molenstraat (links);

Architectonisch accent op de hoek Molenstraat/Willem de Haasstraat (rechts)



Woningen aan de Cortenbachstraat (links);

Woningen aan de Grootmeestersstraat (rechts)



Het parkeerterrein aan de Weversstraat-Grootmeestersstraat (links)

Woning en supermarkt aan de Vroonhof (rechts)



Huidige situatie plangebied (links en rechts)

Op bepaalde plekken aan de Weversstraat zijn oudere woningen vervangen door meer recente woningen waardoor een gevarieerd beeld is ontstaan. De woningen zijn afwisselend parallel aan of haaks op de weg georiënteerd, de nok- en goothoogten variëren en er is sprake van verspringende rooilijnen.

Via een aftakking van de Molenstraat is het plangebied bereikbaar. De Molenstraat wordt begeleid door –veelal historische– individueel vormgegeven en gesitueerde woningen. Richting het centrum neemt de korrelgrootte van de bebouwing toe door de aanwezige bedrijvigheid. Het bedrijf op het adres Molenstraat 49 bevindt zich binnen de plangrenzen en maakt deel uit van deze strook met bedrijven. In de oksel Molenstraat/Willem de Haasstraat vormen voorzieningen met een afwijkende maatvoering en architectuur een accent.

In het zuidoosten wordt het plangebied omsloten door de woonwijk Molenakker. Deze woonwijk is in de jaren 30 tot 50 van de vorige eeuw tot stand gekomen en vertoont kenmerken die toebehoren aan die tijd. De bebouwing komt zowel voor in rijen als vrijstaande bebouwing, vrijstaande woningen en 2-4 woningen onder-één-kap. Aan de Cortenbachstraat zijn bijna alle woningen direct aan het openbaar gebied gesitueerd. Bij de aaneengebouwde woningen is de collectieve vormgeving typerend. Belangrijk zijn de bindende elementen in het straatbeeld zoals de kap, goot en metselwerk. Regelmatig wordt ter afwisseling een kopgevel gepresenteerd.

Het plangebied betreft in de huidige situatie een gebied met diverse (kleinschalige) (woon)bebouwing afgewisseld met open ruimten. Het geheel biedt een rommelig aanblik. Kleinere bijgebouwen, hekwerken, kleine weiden, een parkeerterrein en her en der wat opgaand groen, dragen hiertoe bij.

3.2 Functionele structuur

Het kernwinkelgebied met typische centrumfuncties ligt ten westen van het plangebied. De kerk markeert dit gebied. Een concentratie van bedrijvigheid is aanwezig aan de Molenstraat, ten noorden van het plangebied. Aan het deel van het bebouwingslint dat direct aansluit op de Nieuwstraat, zijn diverse bedrijven gehuisvest waaronder een metaalbewerkingsbedrijf en bouwbedrijf Raaijmakers.

Naast bedrijven, zijn er aan de Molenstraat ook de Gemertse Meeshal, een restaurant en een café gevestigd. Grootschalige voorzieningen bevinden zich op de splitsing Willem de Haasstraat/Molenstraat, waar een basisschool en een fashion studio aanwezig zijn.

Ter hoogte van het plangebied staan aan de Grootmeestersstraat woningen, meer naar het kernwinkelgebied is aan deze straat ook detailhandel gevestigd.

Aan de Cortenbachstraat staan uitsluitend woningen.

Binnen het plangebied is (woon)bebouwing aanwezig, parkeerruimte en overige onbebouwde ruimten.

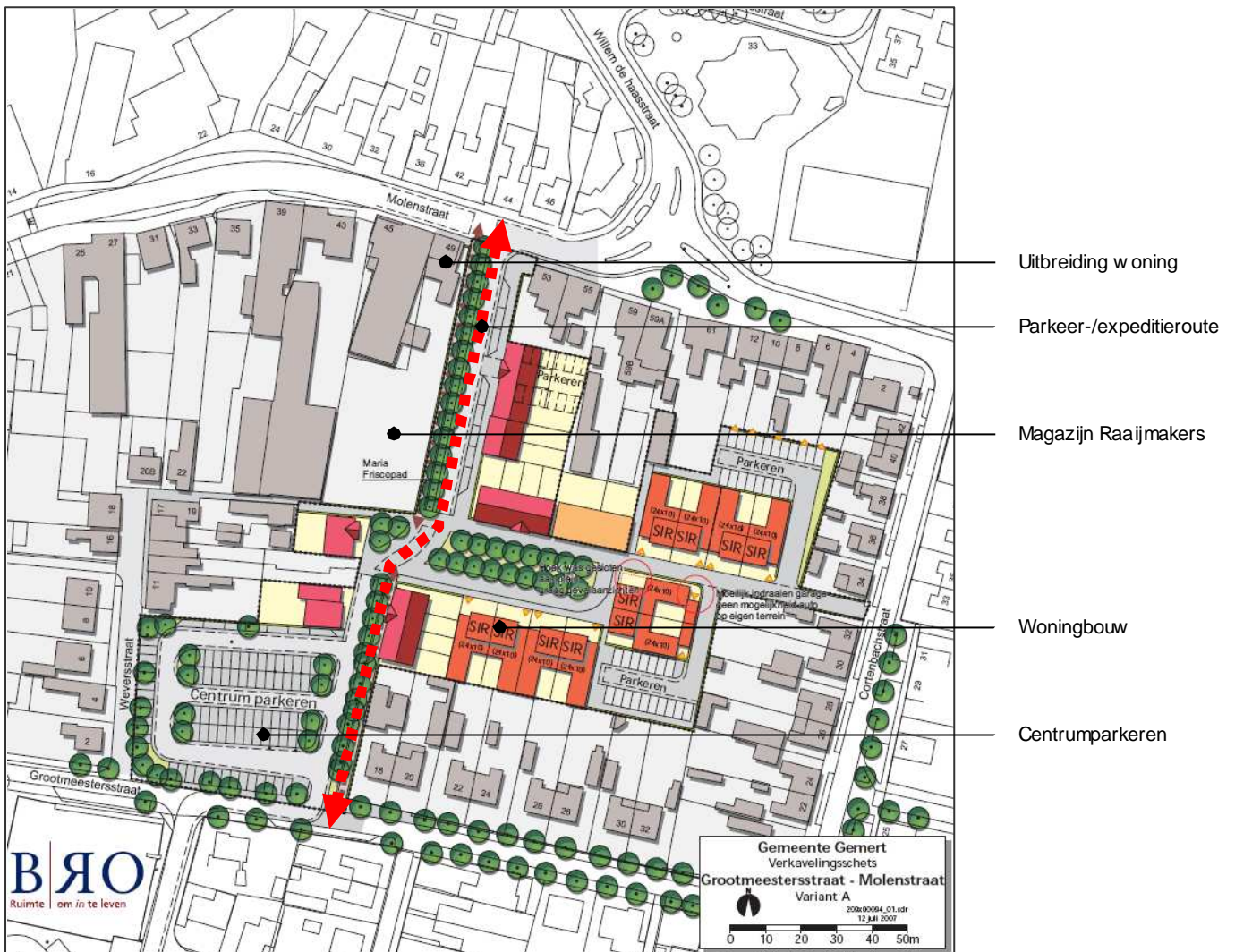
3.3 Ontsluiting

Het plangebied wordt aan drie zijden ontsloten voor gemotoriseerd verkeer. De interne ontsluitingsstructuur is gebaseerd op bestaande patronen. De hoofdontsluiting wordt gevormd door de Molenstraat in het noorden en de Grootmeestersstraat in het zuiden.

Daarnaast is het plangebied bereikbaar via het historische pad dat uitkomt op de Cortenbachstraat tussen de woningen met de nummers 32 en 34. De genoemde wegen sluiten (in)direct aan op diverse uit- en invalswegen, waardoor het plangebied goed bereikbaar is.

Het plangebied vormt de laatste schakel in de parkeer-/expeditieroute in het centrum van Gemert. Deze route loopt over de Willem de Haasstraat-Molenstraat-Rentmeestersstraat-Vroonhof-Virmundtstraat-Ruijschenberghstraat-Komweg.

De Molenstraat is aangewezen als 'centrumstraat'. Deze zal ten behoeve van deze functie worden heringericht. Daarnaast heeft de Grootmeestersstraat gedeeltelijk de functie van centrumstraat en gedeeltelijk als woonstraat. De Cortenbachstraat is een woonstraat. De Nieuwstraat, ten westen van het gebied, heeft de functie van winkelstraat. De genoemde straten worden te veel belast door expeditieverkeer en zoekend parkeerkeer. Met de aanleg van de Rentmeestersstraat worden ze ontlast, hetgeen de woonkwaliteit verbetert.



Verkavelingsschets woongebied d.d. 12 juni 2007

4 PLANBESCHRIJVING

De hoofddoelstelling van voorliggend plan is de aanleg van de Rentmeestersstraat tussen de Molenstraat en Grootmeestersstraat als laatste schakel in de parkeer-expeditieroute van het centrum van Gemert en de vernieuwing van het onverharde parkeerterrein. Daarnaast biedt het plan ruimte voor woningbouw als herinrichtingsopgave van het gebied dat in het zicht komt te liggen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door BRO een verkavelingsschets vervaardigd die door het college van Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad in 2007 is vastgesteld. De verkavelingsschets Variant A van 12 juli 2007 dient als basis voor deze ruimtelijke onderbouwing.

Naast de plannen voor de parkeer-/expeditieroute, vernieuwing parkeerterrein en nieuwe woningen wordt binnen voorliggend plangebied ook ruimte geboden aan de realisatie van een magazijn ten behoeve van het bouwbedrijf Raaijmakers (Molenstraat 43) en de uitbouw van een bestaande woning (Molenstraat 49).

De panden Grootmeestersstraat 14-16 en Molenstraat 51 worden, samen met enkele kleinere bouwwerken zoals garages en bergingen, ten behoeve van het project gesloopt. De woning Grootmeestersstraat 12 wordt vervangen door een grotere nieuwe woning. Daarnaast wordt het benodigde groen geroid.

4.1 Parkeer-/expeditieroute

Ruimtelijk

De parkeer-/expeditieroute is de eerste en hoofdaanleiding van de herinrichting van het binnenterrein Molenstraat-Grootmeestersstraat.

De Rentmeestersstraat vormt de laatste schakel in de parkeer-/expeditieroute van het centrum van Gemert. Deze straat verbindt de Molenstraat, aan de noordzijde van het plangebied, met de Grootmeestersstraat, aan de zuidzijde van het plangebied.

De straat komt te liggen parallel aan het bedrijfsperceel van bouwbedrijf Raaijmakers aan de Molenstraat. In het midden van het gebied maakt de straat een knik om vervolgens parallel aan het perceel van de woning Grootmeestersstraat 18 aan te sluiten op de Grootmeestersstraat.

Aan de Grootmeestersstraat wordt vervolgens het huidige onverharde parkeerterrein vernieuwd ten behoeve van centumparkeren. Het parkeerterrein **omvat circa 70 parkeerplaatsen.**

De aansluitingen op de Willem de Haasstraat-Molenstraat en Grootmeestersstraat-Vroonhof moeten vanwege de realisatie van voorliggend plan worden aangepast. De vorm van deze aansluitingen zal zichtbaar worden in het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan vormt de uitwerking van de verkavelingsschets.

Door de aanleg van de nieuwe route door het plangebied wordt de laatste belemmering om de Molenstraat herin te richten conform de verkeersfunctie 'centrumstraat' weggenomen. Daarnaast worden de Grootmeestersstraat (centrumstraat-woonstraat) en de Cortenbachstraat (woonstraat) ontlast van de centrumdruk. Ook een deel van het expeditieverkeer en zoekend parkeerkeer van de Nieuwstraat (winkelstraat) verplaatst naar de nieuwe weg.

Om voldoende parkeergelegenheid in de omgeving te behouden wordt de Molenstraat heringericht alvorens de Rentmeestersstraat in zijn definitieve vorm wordt aangelegd.

De nieuwe straat wordt begeleid door een bomenrij. Verdere uitwerking van het profiel vindt plaats in het inrichtingsplan.

Functioneel

Zoals hiervoor is aangegeven, vormt de nieuwe Rentmeestersstraat de laatste schakel in de parkeer-/expeditieroute in het centrum van Gemert. Aanleg van deze straat zorgt voor een optimalisering van de bereikbaarheid van parkeerplaatsen voor centrumbezoekers en geleiding van bevoorradingsverkeer door het centrum. Door de aanleg worden andere straten ontlast van zoekend parkeerverkeer en expeditieverkeer.

Daarnaast wordt de bestaande onverharde parkeerplaats heringericht (het terrein wordt verhard en voorzien van een vakindeling).

4.2 Woningbouw

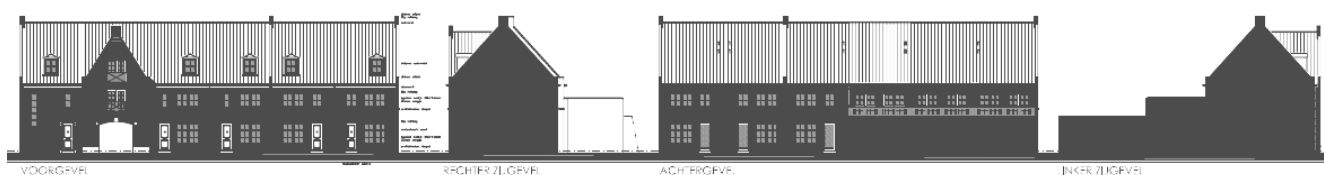
Ruimtelijk

Het plan voorziet in de realisatie van 3 bovenwoningen en 23 grondgebonden woningen in de typologieën vrijstaand, aaneengebouwd en patio's.

De belangrijkste uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp zijn het realiseren van de laatste ontbrekende schakel van de parkeer-/expeditieroute in het Gemertse centrum en de herinrichting van het vrijgekomen binnenterrein. Dit alles in aansluiting op de omliggende structuren.

Aan de oostzijde van de Rentmeestersstraat zijn aaneengebouwde woningen gepland met een goothoogte van zes meter en een nokhoogte van elf meter.

De drie noordelijke woningen betreffen bovenwoningen. Via een poortconstructie in de kopgevel is de achtergelegen parkeergarage bereikbaar. De entrees van de bovenwoningen bevinden zich aan weerszijden van de poort. De vier overige woningen betreffen grondgebonden woningen met eenzelfde nok- en goothoogte.



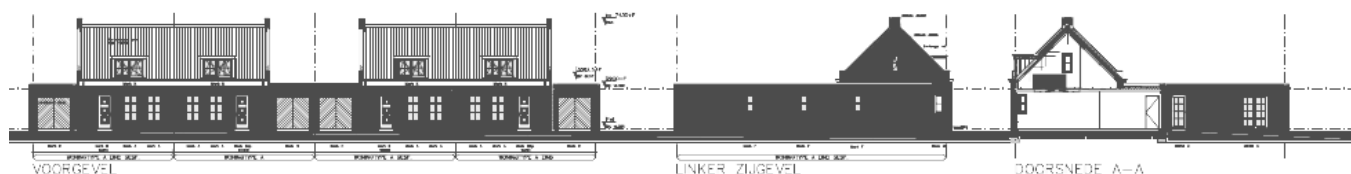
Aanzichten rijen- en bovenwoningen

Aan de westzijde van de Rentmeestersstraat en ten zuiden van het nieuwe magazijn van bouwbedrijf Raaijmakers is een tweetal vrijstaande woningen gepland. Op de meest noordelijke kavel is thans een vrijstaande woning aanwezig. Deze zal in de nabije toekomst worden gesloopt en worden herbouwd. Het plan laat de optie open dat in een later stadium de woning in zuidelijke richting wordt vergroot.

Aan de overzijde van de twee vrijstaande woningen zijn vier aaneengebouwde woningen voorzien. Deze woningen worden in eenzelfde architectuur en maatvoering uitgevoerd als de overige aaneengebouwde woningen. Om te kunnen anticiperen op vragen vanuit de markt zouden hier eventueel ook vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd.

Centraal in het woongebied is een openbare groenstrook aanwezig. Ten noorden van deze groenstrook is ruimte voor vier aangebouwde woningen. Ook hier biedt het plan flexibiliteit; het plan laat tevens de realisatie van vrijstaande woningen toe. De woningen zijn in eenzelfde stijl als de overige aangebouwde woningen vormgegeven.

De patiowoningen aan het 'plein' bestaan grotendeels uit één bouwlaag, met aan de straatzijde een tweede bouwlaag in een kap. Vier patiowoningen zijn georiënteerd op de aftakking van de Cortenbachstraat aan de oostzijde van het plangebied.



Aanzichten patiowoningen

De welstandscommissie heeft een gunstig advies uitgebracht voor alle nieuwe gebouwen.

De ruimtelijke kwaliteit/beeldkwaliteit van de (openbare) ruimte wordt ook bepaald door de aard en verschijningsvorm van erfafscheidingen van particuliere erven die aan het openbaar gebied grenzen en in het zicht van passanten komen te staan. Naar aanleiding van de uitkomsten van een workshopavond met de eigenaren/bewoners van die erven, wordt een ontwerp gemaakt voor alle erfafscheidingen. Zodra het ontwerp af is en intern akkoord is bevonden, wordt het aan de eigenaren/bewoners gepresenteerd.

Binnen het plan is een geringe hoeveelheid openbaar groen aanwezig. Bij het vervaardigen van het inrichtingsplan is het van belang de hoeveelheid te optimaliseren zonder afbreuk te doen aan het functionele programma en de functionele eisen.

Het parkeren van de aangebouwde en bovenwoningen aan de oostzijde van de Rentmeestersstraat en ten noorden van de groene ruimte vindt plaats in de achterliggende parkeergarage. Deze garage is via een poort ter hoogte van de bovenwoningen te bereiken en biedt ruimte aan 16 parkeerplaatsen. Bezoekersparkeren kan plaatsvinden in het openbaar gebied. Aan de Rentmeestersstraat is voorzien in een achttal langspaarplaatsen. De vrijstaande woningen en de patiowoningen worden voorzien van een garage met een enkele oprit.

In het oostelijk deel van het gebied zijn twee collectieve parkeerplaatsen gepland. Aan de achterzijde van de noordelijke patiowoningen is ruimte voorzien voor het parkeren van circa 20 auto's en ten oosten van de zuidelijke patiowoningen wordt voorzien in ruimte voor circa 18 auto's.

De gemeentelijke parkeernorm bedraagt 1,7 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat het plan ten behoeve van de nieuwe woningen, dient te voorzien in 44 parkeerplaatsen. Voor de categorie woning met garage en enkele oprit, wordt één parkeerplaats meegerekend voor de parkeerbalans. De oprit dient conform de ASVV 2004, ten minste vijf meter diep te zijn, bij twee patiowoningen is dit niet het geval. Op eigen terrein worden dus in 10 parkeerplaatsen voorzien (twee vrijstaande woningen en acht patiowoningen). In zijn totaliteit wordt ten behoeve van de woningen in circa 60 (openbare) parkeerplaatsen voorzien.

Met deze 60 parkeerplaatsen wordt ruim voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Functioneel

In aansluiting op de parkeer-/expeditieroute worden in het gebied 26 woningen gerealiseerd. De woningen zijn voor een belangrijk deel bedoeld voor senioren en vormen een aanvulling op het huidige aanbod aan seniorenwoningen, voornamelijk appartementen in Gemert.

De invulling van het gebied met woningbouw biedt een goede aansluiting bij de functionele opbouw van de omgeving.

De openbare ruimte voorziet, naast groen, in openbare centumparkeerplaatsen en in meer dan voldoende openbare parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van de nieuwe woningen

4.3 Inrichtingsplan

Op dit moment wordt een inrichtingsplan vervaardigd. Het is een maatvast, tot in detail uitgewerkte weergave van het stedenbouwkundig plan.

Op het inrichtingsplan is ondermeer te zien zijn hoe de Rentmeestersstraat wordt ingericht. De rijbaanbreedte, trottoirs, parkeerhavens etc. zijn in detail uitgetekend.

Verder is te zien waar bomen en ander groen geplant worden. En ook de vorm van de aansluitingen van de Rentmeestersstraat op de Molenstraat-Willem de Haasstraat en op de Grootmeestersstraat-Vroonhof zijn te zien. Voor een soepele doorstroming van het autoverkeer en voor de veiligheid van voetgangers en fietsers wordt de huidige T-splitsing van de Molenstraat-Willem de Haasstraat veranderd. De nieuwe T-splitsing van de Rentmeestersstraat-Willem de Haasstraat wordt ook zodanig vormgegeven dat ze vloeiend en veilig is.

Tijdens de workshopavond van 20 september 2007 hebben bewoners en omwonenden wensen naar voren gebracht over de inrichting van de openbare ruimte en is gesproken over de omheining van zij- en achtertuinen. Alle wensen die tijdens die avond ter sprake zijn gekomen, zijn aan de ontwerper van het inrichtingsplan overhandigd en worden betrokken bij het maken van het inrichtingsplan.

Het inrichtingsplan wordt aan bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden gepresenteerd tijdens een informatiebijeenkomst op 18 maart 2008.

4.4 Bouwbedrijf Raaijmakers

Ruimtelijk

Ten zuidoosten van de bestaande bedrijfsruimte van bouwbedrijf Raaijmakers, Molenstraat 43, is een nieuw magazijn voorzien. Het nieuwe gebouw heeft ongeveer hetzelfde oppervlak als de reeds bestaande bebouwing. Vanaf de Molenstraat is deze uitbreiding nauwelijks zichtbaar. Aan de nieuwe parkeer-/expeditieroute is het gebouw juist zeer prominent aanwezig.

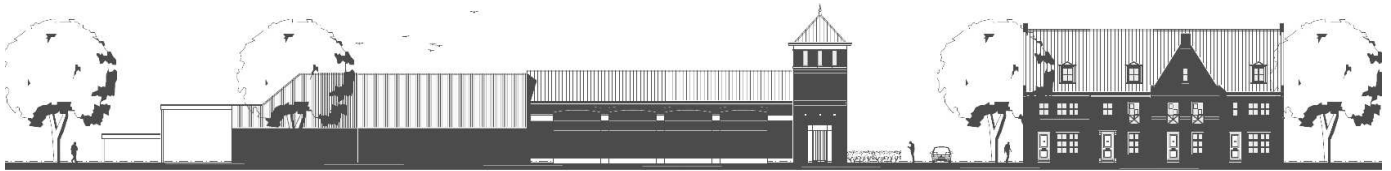
Bij de vormgeving van de nieuwe bedrijfsruimte is rekening gehouden met de benodigde afschermdende werking ten aanzien van de geluidsproductie van het bedrijf richting het nieuwe woongebied. Deze dient namelijk tot een aanvaardbaar niveau beperkt te worden. De circa 40 meter lange geluidwerende oostgevel is representatief vormgegeven. De uit baksteen opgetrokken zijgevel is geled door middel van geïntegreerde boogornamenten. Een bomerij zorgt daarbij voor een groene afscherming van de zijgevel. De vijf meter hoge loods wordt voorzien van een kapconstructie. In zuidelijke richting is een ruimtelijk accent in de vorm van een toren aanwezig. De toren dient tevens als overgang tussen de nieuwe bouwhal en de ten zuiden gelegen vrijstaande woning. In de oostgevel is een houten schuifdeur geïntegreerd in het stramien van boogornamenten.

Door de zorg die aan het ontwerp voor het magazijn is besteed, wordt het beeld van de nieuwe straat fraaier dan het zou zijn als het opslagterrein van het bouwbedrijf blijft zoals in de huidige situatie.

De welstandscommissie heeft een positief advies uitgebracht.



Linkerzijgevel uitbreiding bouwbedrijf



Achtergevel uitbreiding bouwbedrijf

Functioneel

Het magazijn is bestemd voor de opslag van bouwmaterialen die nu op de open werf achter het kantoor, naast de werkplaats staan opgesteld. Naast het feit dat hiermee wordt zorg gedragen aan een beter straatbeeld, wordt geluidhinder van werkzaamheden tot een aanvaardbaar niveau beperkt. Doordat de Molenstraat wordt heringericht, is het voor grote vrachtwagens niet meer mogelijk het terrein van het bouwbedrijf via deze straat te bereiken. Door de aanleg van de Rentmeestersstraat ontstaat nu de mogelijkheid om het bouwbedrijf, met name voor grote vrachtwagens, vanaf die nieuwe expeditiestraat te bevoorraden. Daartoe is in de oostelijke gevel van het magazijn een grote bevoorradingsdeur geprojecteerd met daarachter een sluis ter voorkoming van geluidhinder.

4.5 Woning Molenstraat 49

Ruimtelijk

De woning op het adres Molenstraat 49 wordt aan de oostzijde uitgebreid. De uitbreiding is zowel zichtbaar vanaf de Molenstraat als vanaf de Rentmeestersstraat. De vergroting bestaat uit twee bouwlagen met een kap aan de voorzijde en uit één bouwlaag aan de achterzijde. De nieuwe zijgevel van de woning heeft een representatieve uitstraling.

In het inrichtingsplan zal duidelijk worden hoe de overgang tussen dit particuliere perceel en de openbare ruimte wordt vormgegeven.

Functioneel

De uitbouw van het pand dient als uitbreiding van de woonruimte op de begane grond.

4.6 Fasering

Het voorliggende plan wordt gefaseerd gerealiseerd. De fasering is als volgt opgebouwd:

- 1 woongebied
- 2 herinrichting Molenstraat
- 3 aanleg parkeer-/expediteroute Rentmeestersstraat



Fasering realisatie gebied Grootmeestersstraat-Molenstraat

5 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt. Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

Een klein aantal van de toekomstige woningen zijn geprojecteerd binnen de onderzoekszones van de Willem de Haasstraat en de St. Annastraat. Deze onderzoekszones hebben een breedte van 200 meter aan weerszijde van de weg.

Conform het bovenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek ligt ter inzage. De conclusie uit het onderzoek en de eventueel te verlenen hogere grenswaarden worden meegenomen in het vrijstellingsbesluit.

5.2 Hinder bedrijvigheid

Aan de Molenstraat zijn, naast het bouwbedrijf Raaijmakers (Molenstraat 43), nog de Gemertse vleeshal (Molenstraat 45), een restaurant (Molenstraat 39), een café (Molenstraat 30) en een metaalbewerkingsbedrijf (Molenstraat 27) gevestigd die mogelijk van invloed zijn op het plangebied. Een onderzoek heeft aangetoond dat deze bedrijven geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Akoestisch onderzoek Vergunning Wet milieubeheer Bouw- en Aannemingsbedrijf G. Raaijmakers B.V.

In verband met de realisatie van een nieuw magazijn op het terrein van Raaijmakers is door db/a consultants v.o.f. in januari 2008 een akoestisch onderzoek verricht. Het rapport is als separate bijlage toegevoegd.

Op basis van de emissierelevante bronsterkten van de bepalende bronnen zijn voor ontvangerpunten 1,5 en 5,0 meter hoogte op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus $L_{Ar, LT}$ en de piekniveaus L_{Amax} berekend. De geluidniveaus die optreden tijdens de dagperiode worden getoetst op 1,5 meter waarneemhoogte en de geluidniveaus die tijdens de avond- en nachtperiode optreden worden getoetst op 5,0 meter waarneemhoogte.

Gemiddeld komen 25 vrachtwagens per week bij de inrichting. Gemiddeld 20 vrachtwagens komen tijdens de dagperiode (van 7.00 tot 19.00 uur). De overige vrachtwagens kunnen komen in de periode van 6.00 tot 7.00 uur). Inclusief de geluidproductie die optreedt door het rijden met de vrachtwagen en het laden en lossen hiervan tijdens de nachtperiode treden te hoge geluidniveaus op. De geluidproductie vanwege de vrachtwagens en het laden en lossen hiervan tijdens de dagperiode blijft binnen de normstelling.

Bij de woningen aan de Rentmeestersstraat zijn de maximale geluidniveaus hoger dan 70 dB(A). De L_{max} normstelling is voor de dagperiode echter niet van toepassing op de L_{max} geluidniveaus die gepaard gaan met het laden en lossen.

Naar aanleiding van bovenstaande resultaten is besloten in de milieuvergunning op te nemen dat uitsluitend mag worden geladen en gelost binnen de dagperiode (van 7.00 tot 19.00 uur).

5.3 Bodemgesteldheid

Verkennend bodemonderzoek Willem de Haasstraat

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door Archimil, ter hoogte van de Willem de Haasstraat zijn weergegeven in het rapport met het kenmerk 0329R156; 13 februari 2004, dat als separate bijlage is toegevoegd.

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.

Na toetsing van de analyseresultaten aan de wettelijke normen is gebleken dat de onderzoekslocatie niet als volledig schoon kan worden beschouwd. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met PAK's.

De grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.

Naar aanleiding hiervan merkt het onderzoeksbureau op dat, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld behoeven te worden aan de aan- of verkoop van de onderzochte locatie of eventuele bouwactiviteiten op de locatie. De lichte verontreiniging met PAK's in de bovengrond vormt geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt welke op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden of sprake is van schone grond in het kader van het bouwstoffenbesluit.

Verkennend bodemonderzoek Grootmeestersstraat

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door Archimil, ter hoogte van de Grootmeestersstraat zijn weergegeven in het rapport met het kenmerk 0329R151; 13 februari 2004, dat als separate bijlage is toegevoegd.

Na toetsing van de analyseresultaten aan de wettelijke normen is gebleken dat de onderzoekslocatie niet als volledig schoon kan worden beschouwd. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met PAK's. De grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.

Naar aanleiding hiervan merkt het onderzoeksbureau op dat, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld behoeven te worden aan de aan- of verkoop van de onderzochte locatie of eventuele bouwactiviteiten op de locatie. De lichte verontreiniging met PAK's in de bovengrond vormt geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

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

Verkennend bodemonderzoek diverse percelen ten zuiden van Molenstraat 51

Bodemstaete b.v. heeft een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht op diverse percelen ten zuiden van de Molenstraat 51 te Gemert. De exacte ligging van de onderzoekslocatie is in de tekening vastgelegd. Het gaat om de kadastrale percelen Gemert sectie M 04330, 04331, 02848. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek, zijn weergegeven in het rapport met het kenmerk 07/436, 30 juni 2007, dat als separate bijlage is toegevoegd.

Het doel van dit verkennend onderzoek is om de huidige milieukundige situatie op hoofdlijnen vast te leggen en de geschiktheid voor toekomstige bestemmingen te toetsen.

Bij toetsing van de chemische analyseresultaten van de monsters aan de indicatieve richtwaarden zijn de volgende resultaten vastgesteld:

De uitslag van het historisch vooronderzoek volgens NVN 5725 is dat de locatie als 'onverdacht' wordt gezien. De gedocumenteerde bedrijfsmatige activiteiten (taxibedrijf op Molenstraat 51/53) zijn al eerder onderzocht en gaven toen geen reden voor nader onderzoek. Op de andere percelen zijn geen concrete risicopunten gebleken.

Diffuse bodembelasting (onder andere door de aard van de erfverharding of door het gebruik als parkeerterrein) wordt niet uitgesloten. Het bodemonderzoek is uitgevoerd op basis van NEN 5740 strategie onverdacht. In totaal zijn 20 boringen uitgevoerd en zijn 2 peilbuizen geplaatst.

Bij het veldwerk zijn, behoudens plaatselijk een enkel puindeeltje in de top laag, geen bijzonderheden vastgesteld. De bodem bestaat uit zand. Aan het maaiveld en in het opgeboorde materiaal is geen asbesthoudend materiaal waargenomen.

Analytisch zijn in het 2 van de 3 mengmonsters van de bovengrond, in 1 van de 2 mengmonsters ondergrond en in 2 van de 2 grondwatermonsters verhogingen boven streefwaarde aangetroffen. Het gaat in alle gevallen om niet mobiele verontreinigingen.

In mengmonster 2 van de bovengrond, dat is samengesteld uit boringen van het pad tussen de Cortenbachstraat en de Grootmeestersstraat en boringen op het parkeerterrein aan de Grootmeestersstraat, wordt voor PAK's de tussenwaarde overschreden.

De hypothese onverdacht is niet volledig juist gebleken. Maar in zijn algemeenheid zien we voor de herontwikkeling van het gebied geen grote milieukundige bezwaren. De lichte verontreinigingen zijn in lijn met de verwachte bodemkwaliteit en behoeven niet nader onderzocht te worden.

Twee punten moeten o.i. nog worden bekeken. Dat is de matige verontreiniging met PAK's. Door de oorspronkelijke monsters, waaruit het mengmonster is opgebouwd, individueel op PAK's te onderzoeken kan worden vastgesteld of deze waarde representatief is voor het onderzochte terreindeel of dat er mogelijk sprake is van een uitschieter in één van de boorpunten.

Een ander punt van aandacht is het terrein van Molenstraat 59C. Uit het historisch vooronderzoek was geen potentiële bodembelasting gebleken. Men had echter de indruk dat er mogelijk bedrijfsmatige activiteiten hebben plaatsgevonden. Dit vermoeden lijkt te worden bevestigd door de gegevens van de kamer van koophandel die een inschrijving van een autobedrijf op het adres vermelden.

Beknopt nader bodemonderzoek diverse percelen ten zuiden van de Molenstraat 51

Het doel van dit nader onderzoek van 19 september 2007, dat als separate bijlage is toegevoegd, is meer inzicht te krijgen in een matige verontreiniging met PAK's in een mengmonster bovengrond.

In mengmonster 2 van de bovengrond, dat is samengesteld uit boringen 8 t/m 13 van het pad tussen de Cortenbachstraat en de Grootmeestersstraat en boringen op het parkeerterrein aan de Grootmeestersstraat, wordt voor PAK's de tussenwaarde overschreden.

De matige verontreiniging met PAK's is nader onderzocht door 6 nieuwe monsters op dezelfde punten te nemen en elk individueel op PAK's te onderzoeken.

In 1 monster is opnieuw een matige verontreiniging vastgesteld. Maar 3 individuele monsters zijn licht verontreinigd en 2 niet verontreinigd.

De conclusie van dit nader onderzoek is:

- dat er geen sterke verontreinigingen (resultaten boven interventiewaarde) zijn aangetroffen;
- dat ter plaatse van boorpunt 9 sprake is van een matig verhoogde waarde voor PAK's;
- dat bij de andere 5 boorpunten de vastgestelde waarde in lijn is met de bodemkwaliteit in dit deel van de gemeente Gemert-Bakel.

Ten behoeve van het ontwikkelen van plannen voor de herontwikkeling van het gebied is nader onderzoek niet nodig. Bij toekomstig grondverzet of het wijzigen van het gebruik van dit deel van de locatie moet rekening gehouden worden met het bovenstaande.

Verkennend bodemonderzoek Molenstraat 61

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door Archimil, ter hoogte van de Molenstraat 61 zijn weergegeven in het rapport met het kenmerk 0329R266; 17 januari 2008, dat als separate bijlage is toegevoegd.

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 waarbij in de bovengrond en het grondwater verhoogde achtergrondwaarden voor kunnen komen. 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) licht verontreinigd is met PAK's en plaatselijk licht verontreinigd is met lood. De grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is evenmin verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.

Naar aanleiding hiervan merkt het onderzoeksbureau op dat op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld behoeven te worden aan de aan- of verkoop van de onderzochte locatie of een herontwikkeling hiervan.

De lichte verontreinigingen in de bovengrond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar. Handelingen met (licht) verontreinigde grond zijn aan regels gebonden. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, verontreinigde grond vrijkomt welke niet op de locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze conform de geldende regelgeving te worden afgevoerd. In het kader van het bouwstoffenbesluit dient de kwaliteit van de grond te worden vastgesteld.

5.4 Flora- en fauna

In februari 2004 is door Staro een rapport opgesteld in het kader van geschiktheidsbeoordeling van soortgroepen. Op 17 april 2007 is door Staro een aanpassing gedaan op de conclusies van de rapportage. Beide rapportages zijn als separate bijlage toegevoegd.

In de geschiktheidsbeoordeling wordt ingegaan op de geschiktheid van het plangebied voor het leefgebied van soortgroepen. Conclusies daaruit zijn:

- Het plangebied wordt in de huidige situatie niet geschikt geacht voor het voorkomen van bijzondere floristische waarden.
- Het plangebied wordt geschikt geacht voor enkele algemene struweelvogels.
- Het gebied wordt geschikt geacht als leefgebied voor muizen en egels en als foerageergebied voor vleermuizen. Vleermuizen zullen zich met name beperken tot de randen van de opgaande beplanting en rond en tussen de bebouwing van de woonwijk.
- Voor reptielen is het plangebied ongeschikt. Voor amfibieën is het gebied mogelijk geschikt als leefgebied. Het is niet waarschijnlijk dat er voortplanting kan plaatsvinden.
- De vlindersoorten die mogelijk voorkomen zijn van algemene aard. Mogelijk maken enkele algemene libellensoorten gebruik van het gebied om te foerageren.
- Het plangebied is ongeschikt voor beschermde diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet. Algemene keversoorten zullen in het plangebied voorkomen.
- Het plangebied is ongeschikt voor vissen, gezien het gebrek aan water.
- De natuurwaarde van het plangebied is van algemene aard. Soorten komen met name voor in opgaande beplanting en ruigtevegetaties.

De volgende maatregelen verdienen aanbeveling teneinde mogelijke verstoring of schade te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken:

- Diverse opgaande beplanting en ruigtevegetaties dienen, zo mogelijk, behouden te blijven.
- Uitvoering van werkzaamheden dient buiten het broedseizoen aangevangen te worden (broedseizoen loopt van 15 maart tot 15 juli).

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (CHW) zijn alle thans bekende terreinen aangegeven die archeologisch van belang zijn. Voorts is op de CHW de trefkans of verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem aangegeven. Uitgangspunt bij de CHW is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de eventuele archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant geeft geen informatie over mogelijke archeologische waarden op de beoogde bouwlocatie.

In opdracht van de gemeente heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in april 2007 een bureauonderzoek met visuele inspectie van het plangebied uitgevoerd (RAAP-Notitie 2143, zie separate bijlage).

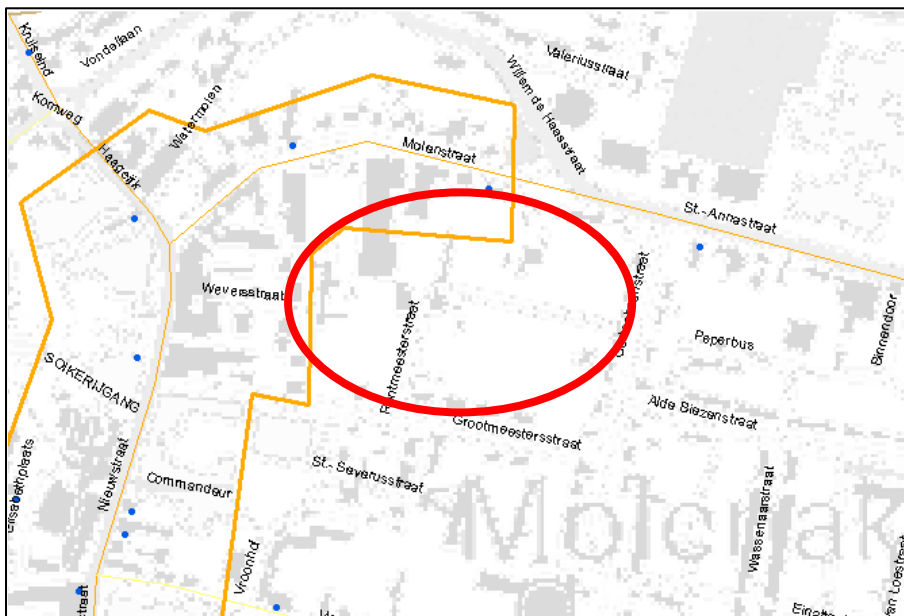
Het doel van het bureauonderzoek is een visuele inspectie om te bepalen of archeologische resten in het plangebied verwacht kunnen worden en om te bepalen wat de bodemopbouw in het plangebied is.

Uit extrapolatie van de landschappelijke gegevens rondom Gemert, kan afgeleid worden dat het plangebied op een dekzandrug ligt. De bodem binnen het plangebied is waarschijnlijk goed ontwaterd. De droge ligging en de nabijheid van water, maakt dat het landschap zowel voor jager-verzamelaars als voor landbouwers aantrekkelijk was. Er is dan ook een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van beide gemeenschappen opgesteld. Bij de boringen zijn diepgaande verstoringen gevonden en daarnaast een beperkte hoeveelheid resten. De verstoringen zijn waarschijnlijk veroorzaakt door recentere (bouw)activiteiten. Doordat de grond grotendeels als akkerland is aangegeven, verwijzen de resten dan ook niet naar een plaats binnen het plangebied. De historische bebouwing binnen het plangebied is recentelijk volledig verdwenen.

Er wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen, aangezien er (duidelijke) aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten ontbreken.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische verwachtingswaarden in en rond Gemert aangegeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Aan de hand van de CHW kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet gekarteerd is en dat er geen waarden bekend zijn. Het plangebied ligt deels tegen de hoog gewaardeerde historische dorpskern aan. Hierbinnen liggen diverse gemeentelijke monumenten.

5.6 Riolering en waterhuishouding

Op 7 september 2007 is door Van Kleef ingenieursbureau een waterparagraaf voor het plangebied opgesteld. De rapportage van deze waterparagraaf is integraal als separate bijlage toegevoegd bij de toelichting.

In deze paragraaf werd uitgegaan van infiltratiemogelijkheden binnen het plangebied ter plaatse van de zuidelijke parkeerplaats. Dit is echter niet mogelijk vanwege de aanwezige bodemverontreiniging. De infiltratie heeft invloed op de mobilisatie van verontreiniging uit de vaste bodem en op de verspreidingssnelheid van deze verontreiniging in het grondwater. Dit is in strijd met de impliciete saneringsdoelstelling, het bereiken van een 'stabiele eindsituatie (trede 3)'. In het nazorgplan dat nog wordt opgesteld (naar verwachting omstreeks februari 2008 gereed) zal nader worden toegelicht wat dit concreet inhoudt.

In de beschikking op het saneringsverslag staat vermeld dat het onttrekken van grondwater binnen de interventiewaardecontour niet is toegestaan. Deze 'gebruiksbeperking' heeft onder andere tot doel de verontreinigingscontour niet te beïnvloeden. Infiltratie van hemelwater beïnvloedt eveneens de verontreinigingscontour en wordt derhalve ook gezien als gebruiksbeperking.

Over het voorgaande is contact geweest met de provincie. Geconcludeerd is dat infiltratie binnen het plangebied niet aanvaardbaar is en dat wordt gekozen voor een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

Het waterschap is geïnformeerd.

Het hemelwater dat op het dakvlak van het magazijn van Raaijmakers komt, wordt op het terrein zelf geïnfiltreerd.

5.7 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het initiatief ligt niet in het invloedsgedied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Vanuit het aspect externe veiligheid worden dan ook geen belemmeringen voorzien.

5.9 Luchtkwaliteit

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin zijn neergelegd.

In de op het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' gebaseerde 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekende mate' (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij 'niet in betekende mate' bijdragen, en hoeft er geen onderzoek verricht te worden.

Het voorgestane initiatief maakt de bouw van 26 (grondgebonden) woningen mogelijk. Dit aantal ligt ver beneden de genoemde drempel (van 500 nieuwe woningen op één ontsluitingsweg) en derhalve hoeft er geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

6 FINANCIËLE HAALBAARHEID

De aanleg van de Rentmeestersstraat is noodzakelijk voor de afronding van de parkeer-/expeditieroute van het centrum van Gemert. Deze straat met de aangrenzende overige openbare ruimten krijgt een hoogwaardige uitstraling. Voor het gebied waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, is een exploitatieberekening gemaakt. Het negatieve saldo van opbrengsten uit de grondverkoop voor de geplande woningbouw en de kosten van de aanleg van de nieuwe straat, het overig openbaar gebied en verwerving van de benodigde gronden bedraagt 2,4 miljoen euro. Dekking van dit tekort vindt plaats uit gemeentelijke reserves die daarvoor door de gemeenteraad zijn aangewezen.

7 PROCEDURES

Inrichtingsplan

In het kader van de verkavelingsschets heeft in september 2007 een informatieavond/workshop plaatsgevonden met bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden. Aanwezigen hebben daar hun wensen naar voren gebracht ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en erfafscheidingen.

Op 18 maart 2008 wordt het voorlopig inrichtingsplan gepresenteerd tijdens een vervolgbijeenkomst waarbij de gelegenheid wordt geboden opmerkingen te maken.

Procedure vrijstelling artikel 19 lid 2 WRO

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt gebruikt als onderbouwing voor de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

De onderbouwing wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd waarbij een ieder de mogelijkheid heeft een zienswijze in te dienen.

Na de beoordeling van de eventueel ingediende zienswijzen en mogelijke aanpassing van het plan wordt het vrijstellingsbesluit genomen.

Procedure bestemmingsplan

Na het doorlopen van de vrijstellingsprocedure zal in de tweede helft van 2008 het bestemmingsplan 'Grootmeestersstraat-Molenstraat' in procedure worden gebracht.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN MOLENSTRAAT / GROOTMEESTERSTRAAT

Uitgangspunten terrein Van Schijndel

Gemert, 1 oktober 2010



E3vS ontwerp & advies

E3vS ontwerp & advies
Schoorswinkel 71
5421 DN Gemert

Opgesteld door: Dhr. ing. B. van Schijndel

Inhoudsopgave

INLEIDING.....	3
ALGEMEEN.....	4
WONING W1 EN W2	4
WONINGEN W3, W4, EN W5	4
WONING 59B	4
BIJLAGE I SITUATIETEKENING	5

Inleiding

Eind 2008 heeft nauw overleg plaatsgevonden tussen stedenbouwkundige Frank Zuylen van de gemeente Gemert-Bakel en Bas van Schijndel van E3VS in opdracht van familie Van Schijndel. Deze overlegmomenten hebben geresulteerd in een stedenbouwkundig plan op het terrein Van Schijndel van vijf te ontwikkelen woningen. De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit plan zijn kort en bondig in deze rapportage uiteengezet.

Algemeen

In de onderstaande paragrafen wordt regelmatig verwezen naar een tekening. Zie bijlage I voor de Situatietekening van het stedenbouwkundig plan.

Woning W1 en W2

Ten behoeve van een evenredige verdeling van perceels- en tuinoppervlakten van de woningen W1 en W2, zijn de plattegronden van de twee woningen in bajonetvorm geprojecteerd.

De brede hoofdmassa's van woningen W1 en W2 tezamen met de woningen op het linker naastgelegen perceel vormen een duidelijke frontale begrenzing van de noordwand van het plein. De hoofdmassa bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Een inpandige stallingsplaats voor de auto versterkt het principe van een aaneengesloten bouwmassa. Voor de woningen W1 en W2 wordt voorzien in één parkeerplaats per woning.

De ingang van woning W2 bevindt zich aan de zijde van het nieuwe straatje op het terrein Van Schijndel. Deze plaatsing in de heft tot doel een hogere beeldkwaliteit te realiseren voor deze 'zijgevel'. Dit representatief aanzicht van de woning geeft meer betekenis aan het straatje en zorgt voor een goede inleiding naar de overige woningen in het plan.

Woningen W3, W4, en W5

Voor een goed zicht in het straatje en op de woningen staan de woningen W3, W4 en W5 iets gedraaid ten opzichte van de weg, zie afb. 1. De hoofdmassa bestaat uit één bouwlaag met kap. Deze vormgeving past goed bij het kleinschalige karakter van het straatje.

De niet overdekte parkeerplaatsen van deze woningen zijn gelegen in het middengebied. Hier is voldoende ruimte om de auto in- en uit te kunnen parkeren. Voor de woningen W3, W4 en W5 wordt voorzien in één parkeerplaats per woning.



Afb. 1. zicht in straatje

Met het toevoegen van bijbouwen is het mogelijk om huisvesting te realiseren voor verschillende doelgroepen.

Woning 59b

Noordelijk van de reeds besproken woningen staat een grondgebonden woning. In de nieuwe situatie krijgt deze woning een ontsluiting aan het nieuwe straatje.

Bijlage I Situatietekening

VERSLAG PLANOLOGISCHE ONDERZOEKEN

terrein Van Schijndel

Gemert, 1 oktober 2010



E3vS ontwerp & advies
Schoorswinkel 71
5421 DN Gemert

Opgesteld door: Dhr. ing. B. van Schijndel

Inhoudsopgave

1. ONDERZOEKEN GEMEENTE GEMERT-BAKEL T.B.V. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	3
INLEIDING.....	3
WET GELUIDHINDER.....	3
HINDER BEDRIJVIGHEID.....	3
BODEMGESTELDHEID.....	3
FLORA & FAUNA	3
ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	3
RIOLERING EN WATERHUISHOUDING.....	3
2. ONDERZOEKEN VAN SCHIJNDEL.....	4
INLEIDING.....	4
ARCHEOLOGIE	4
FLORA & FAUNA	4
3. CONCLUSIE	4

1. Onderzoeken Gemeente Gemert-Bakel t.b.v. Ruimtelijke Onderbouwing

Inleiding

Om het gehele inbreidingsplan Grootmeesterstraat/ Molenstraat mogelijk te maken, heeft de gemeente Gemert-Bakel medewerking aan middels de voormalige vrijstellingsprocedure, ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Als onderbouwing voor deze vrijstellingsprocedure is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld met bijbehorende onderzoeken. In het kader van de Ruimtelijke onderbouwing zijn onderstaande onderzoeken verricht.

Wet geluidhinder

Rapport akoestisch onderzoek februari 2008. Dit verslag is niet van belang voor het terrein Van Schijndel. Het Vanschijndelterrein is gelegen aan een 30 km/uur weg. Wegen 30 km/uur hebben volgens de Wet geluidshinder geen geluidszone waarbinnen toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

Hinder bedrijvigheid

1. db/a consultants v.o.f. januari 2008 "Akoestisch onderzoek Vergunning Wet milieubeheer Bouw- en Aannemingsbedrijf G. Raaijmakers B.V.". Deze rapportage is niet relevant, daar het gaat om hinder m.b.t. bedrijvigheid.

Bodemgesteldheid

1. Archimil 13-02-2004 - "Verkennd bodemonderzoek Willem de Haasstraat"
2. Archimil 13-02-2004 - "Verkennd bodemonderzoek Grootmeesterstraat"
3. Bodemstaete b.v., 30-06-2007 - "Verkennd bodemonderzoek diverse percelen ten zuiden van Molenstraat 51"
4. Bodemstaete b.v., 19-09-2007 - "Beknopt nader bodemonderzoek diverse percelen ten zuiden van de Molenstraat 51"
5. Archimil, 17-01-2008 - "Verkennd bodemonderzoek Molenstraat 61"

Flora & Fauna

1. Staro februari 2004 – "Geschiktheidsbeoordeling soortgroepen Grootmeesterstraat/Molenstraat"
2. Staro 17-04-2007 – brief "aanpassing conclusies rapportage Grootmeesterstraat/Molenstraat"

Archeologie en cultuurhistorie

1. Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant
2. RAAP Archeologisch Adviesbureau, 17-04-2007 – "Bureauonderzoek met visuele inspectie".

Riolering en waterhuishouding

1. Van Kleef ingenieursbureau 7-09-2007 "Waterparagraaf"
2. Mailwisseling Provincie Noord-Brabant 18-12-2007, als bijlage van Ruimtelijke Onderbouwing

2. Onderzoeken Van Schijndel

Inleiding

Het Vanschijndelterrein ligt in het hart van het inbreidingsplan Grootmeesterstraat/ Molenstraat. Ontwikkeling van dit terrein zou in 2008 mogelijk gemaakt worden middels een te volgen art. 19 lid 2 vrijstellingsprocedure. Medio 2007 heeft de gemeente kennisgegeven dat een tweetal aanvullende onderzoeken noodzakelijk zijn, specifiek gericht op het te ontwikkelen perceel van de familie Van Schijndel. Onderstaande aanvullende onderzoeken zijn verricht.

Archeologie

1. RAAP Archeologisch Adviesbureau, 27-06-2007 – “Aanvullende nota op het Archeologisch vooronderzoek aan de Grootmeesterstraat te Gemert: een bureauonderzoek en visuele inspectie”.

Flora & Fauna

1. Staro 03-07-2007 – “Resultaten Vleermuizenonderzoek Molenstraat 59c te Gemert”

3. Conclusie

Voor het gehele inbreidingsplan Grootmeesterstraat/ Molenstraat is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn planologische onderzoeken verricht. Aangezien het perceel Van Schijndel midden in het plangebied is gelegen, zijn deze tevens van toepassing op dit terrein.

Aanvullende onderzoeken met betrekking tot flora en fauna en archeologie vormen tevens geen belemmering voor de te ontwikkelen woningen. Alle onderzoeken zijn derhalve verricht om medewerking te kunnen verlenen aan de te ontwikkelen woningen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten als besproken met stedenbouwkundige Frank Zuylen zijn vastgelegd in rapportage “Stedenbouwkundig plan Molenstraat Grootmeesterstraat; Uitgangspunten terrein Van Schijndel” d.d. 1 oktober 2010.

Colofon

Opdrachtgever: E3vS bouwkundig ontwerp- en adviesbureau

Titel: Molenstraat 59c, gemeente Gemert-Bakel, een aanvullende nota op het archeologisch vooronderzoek aan de Grootmeestersstraat te Gemert, gemeente Gemert-Bakel (RAAP-NOTITIE 2143).

Status: eindversie

Datum: 27 juni 2007

Auteur: *drs. G. Hensen*

Projectcode: GEGR

Bestandsnaam: 2143-GEGR.doc

Projectleider: drs. G. Hensen

Projectmedewerker: drs. X.C.C. van Dijk en drs. M.A.H. Lipsch

ARCHIS-vondstmeldingsnummers: niet van toepassing

ARCHIS-waarnemingsnummers: niet van toepassing

ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer/CIS-code: 21952

Autorisatie: drs. X.C.C. van Dijk

ISSN: 0925-6369

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. telefoon: 020-463 4848

Zeeburgerdijk 54 telefax: 020-463 4949

1094 AE Amsterdam E-mail: raap@raap.nl

Postbus 1347

1000 BH Amsterdam

© RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., 2007

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

1. Kader en doelstelling

In opdracht van de gemeente Gemert-Bakel heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in april 2007 een bureauonderzoek en visuele inspectie uitgevoerd vanwege bouwwerkzaamheden in de gemeente Gemert-Bakel. Het plangebied (ca. 12.500 m²) ligt binnen de bebouwde kom van Gemert tussen de Grootmeestersstraat, de Weversstraat, de Molenstraat en de Cortenbachstraat (figuur 1). Het gebied staat afgebeeld op kaartblad 51F van de topografische kaart van Nederland (schaal 1:25.000); de centrumcoördinaat is 175.660/396.593. Ten tijde van het onderzoek was het plangebied bebouwd, braakliggend en verhard. Het bureauonderzoek diende te worden uitgevoerd omdat realisatie van de toekomstige bouwplannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Het doel van het bureauonderzoek en visuele inspectie is om te bepalen of archeologische resten in het plangebied verwacht kunnen worden en om te bepalen wat de bodemopbouw in het plangebied is.

Het perceel aan de Molenstraat 59c (gemeente Gemert, Sectie M, 2683) valt binnen dit onderzoeksgebied (figuur 2). Op dit perceel zal een nieuwe woning gebouwd worden. Dhr. H.J.M. van Schijndel zal samen met de gemeente dezelfde vrijstellingsprocedure ingaan.

2. Resultaten onderzoek Grootmeestersstraat te Gemert

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Gemert en is daarom niet gekarteerd op de geomorfologische kaart en de bodemkaart. Uit extrapolatie van de landschappelijke gegevens rondom Gemert kan afgeleid worden dat het plangebied deels in de Centrale Slenk en deels op de Peelhorst ligt. Voornamelijk in de Centrale Slenk is dekzand afgezet; op de Peelhorst liggen, naast het dekzand, ook de middenpleistocene rivierafzettingen van de Maas aan de oppervlakte. Gemert ligt op een droge rug in het landschap. Rondom Gemert liggen hoge zwarte enkeerdgronden en enkele beken, waaronder de Molenbroekse Loop en de Rips. Volgens de gegevens van historisch kaartmateriaal uit het begin van de 19de eeuw, was het plangebied voornamelijk in gebruik als akkerland. Ook het perceel aan de Molenstraat 59c staat aangegeven als akkerland. Enkel in het meest westelijk en noordelijk deel zijn aan de straatzijde enkele huizen weergegeven. Net ten westen van het plangebied ligt de historische kern. Vanwege een gunstige landschappelijke ligging, namelijk droog met water in de nabijheid, is een hoge verwachting opgesteld voor zowel vindplaatsen van jager-verzamelaars als voor landbouwers. Op basis

van de reeds aangetroffen archeologische resten in Gemert, is deze verwachting het hoogst voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Tijdens het veldonderzoek zijn tien boringen uitgevoerd die alle een diepgaande verstoring vertoonden (tot in de C-horizont). In dit verstoord pakket zijn enkele aardewerkscherven en glas uit de Nieuwe tijd aangetroffen, naast recent materiaal zoals baksteenpuin, plastic en porselein. De diepgaande verstoring in het plangebied is waarschijnlijk veroorzaakt door recentere (bouw)activiteiten. Aangezien het plangebied op historisch kaartmateriaal grotendeels aangegeven staat als akkergrond, net náást de historische kern van Gemert, en de indicatoren zijn aangetroffen in de geroerde grond, waarin zich ook recent materiaal bevindt, zijn ze waarschijnlijk met het bemesten van de (voormalige) akkers in het plangebied terecht gekomen. In dit geval verwijzen ze dan ook niet naar een vindplaats binnen het plangebied. De historische bebouwing in het westelijk en noordelijk deel van het plangebied, is door recente sloop- en bouwerkzaamheden, volledig verdwenen.

3. Aanbevelingen voor perceel Molenstraat 59c te Gemert

Op grond van het ontbreken van (duidelijke) aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten en vanwege een diepgaande verstoring in het plangebied wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Omdat het perceel aan de Molenstraat 59c midden in dit plangebied ligt, is de kans erg klein dat er binnen dit perceel nog archeologische resten *in situ* aanwezig zijn. Een aanvullend archeologisch onderzoek wordt bijgevolg niet noodzakelijk geacht.

Met betrekking tot de bevindingen van onderhavig onderzoek kan contact opgenomen worden met de provinciaal archeoloog (dr. M. Meffert 073/680 80 20).

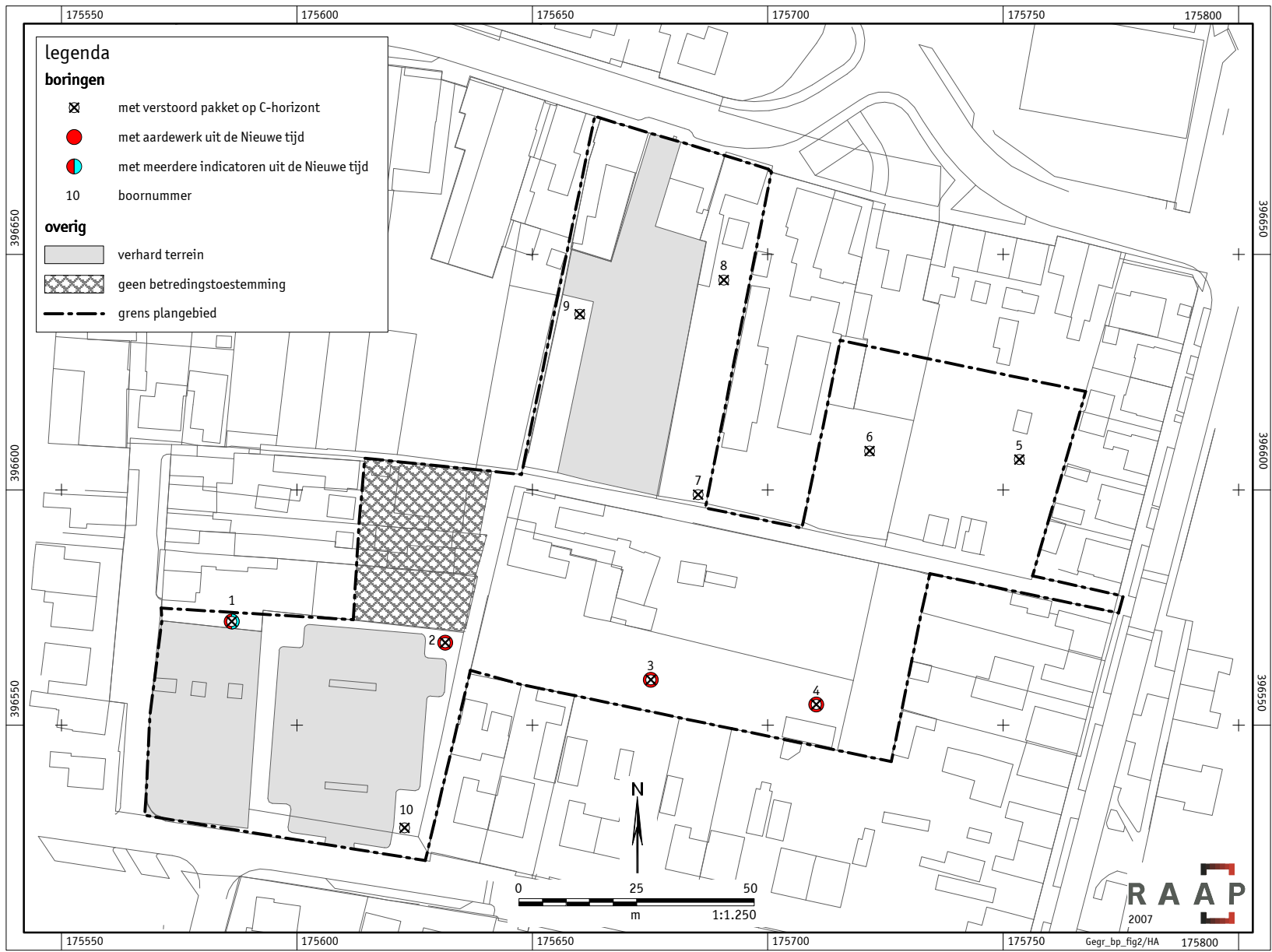
Overzicht van figuren

Figuur 1. Ligging plangebied (gearceerd); inzet: ligging in Nederland (ster).

Figuur 2. Resultaten booronderzoek plangebied Grootmeestersstraat.



Figuur 1. Ligging van het plangebied (gearceerd) op de huidige topografie; inzet: ligging in Nederland (ster).



Figuur 2. Resultaten van het booronderzoek.

Molenstraat 59c te Gemert

Gemeente Gemert-Bakel

Aanvullende nota op het archeologisch

vooronderzoek aan de Grootmeestersstraat te

Gemert: een bureauonderzoek en visuele inspectie

(RAAP-NOTITIE 2143)

Colofon

Opdrachtgever: E3vS ontwerp & advies

Titel: Molenstraat 59c, gemeente Gemert-Bakel, een aanvullende nota op het archeologisch vooronderzoek aan de Grootmeestersstraat te Gemert, gemeente Gemert-Bakel (RAAP-NOTITIE 2143).

Status: eindversie

Datum: 13-12-2010

Auteur: *drs. G. Hensen*

Projectcode: GEGR

Bestandsnaam: 2143-GEGR.doc

Projectleider: drs. G. Hensen

Projectmedewerker: drs. X.C.C. van Dijk en drs. M.A.H. Lipsch

ARCHIS-vondstmeldingsnummers: niet van toepassing

ARCHIS-waarnemingsnummers: niet van toepassing

ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer/CIS-code: 21952

Autorisatie: drs. X.C.C. van Dijk

ISSN: 0925-6369

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. telefoon: 020-463 4848

Zeeburgerdijk 54 telefax: 020-463 4949

1094 AE Amsterdam E-mail: raap@raap.nl

Postbus 1347

1000 BH Amsterdam

© RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., 2007

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

1. Kader en doelstelling

In opdracht van de gemeente Gemert-Bakel heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in april 2007 een bureauonderzoek en visuele inspectie uitgevoerd vanwege bouwwerkzaamheden in de gemeente Gemert-Bakel. Het plangebied (ca. 12.500 m²) ligt binnen de bebouwde kom van Gemert tussen de Grootmeestersstraat, de Weversstraat, de Molenstraat en de Cortenbachstraat (figuur 1). Het gebied staat afgebeeld op kaartblad 51F van de topografische kaart van Nederland (schaal 1:25.000); de centrumcoördinaat is 175.660/396.593. Ten tijde van het onderzoek was het plangebied bebouwd, braakliggend en verhard. Het bureauonderzoek diende te worden uitgevoerd omdat realisatie van de toekomstige bouwplannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Het doel van het bureauonderzoek en visuele inspectie is om te bepalen of archeologische resten in het plangebied verwacht kunnen worden en om te bepalen wat de bodemopbouw in het plangebied is.

Het perceel aan de Molenstraat 59c (gemeente Gemert, Sectie M, 2683) valt binnen dit onderzoeksgebied (figuur 2). Op dit perceel zal een nieuwe woning gebouwd worden. Dhr. H.J.M. van Schijndel zal samen met de gemeente dezelfde vrijstellingsprocedure ingaan.

2. Resultaten onderzoek Grootmeestersstraat te Gemert

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Gemert en is daarom niet gekarteerd op de geomorfologische kaart en de bodemkaart. Uit extrapolatie van de landschappelijke gegevens rondom Gemert kan afgeleid worden dat het plangebied deels in de Centrale Slenk en deels op de Peelhorst ligt. Voornamelijk in de Centrale Slenk is dekzand afgezet; op de Peelhorst liggen, naast het dekzand, ook de middenpleistocene rivierafzettingen van de Maas aan de oppervlakte. Gemert ligt op een droge rug in het landschap. Rondom Gemert liggen hoge zwarte enkeerdgronden en enkele beken, waaronder de Molenbroekse Loop en de Rips. Volgens de gegevens van historisch kaartmateriaal uit het begin van de 19de eeuw, was het plangebied voornamelijk in gebruik als akkerland. Ook het perceel aan de Molenstraat 59c staat aangegeven als akkerland. Enkel in het meest westelijk en noordelijk deel zijn aan de straatzijde enkele huizen weergegeven. Net ten westen van het plangebied ligt de historische kern. Vanwege een gunstige landschappelijke ligging, namelijk droog met water in de nabijheid, is een hoge verwachting opgesteld voor zowel vindplaatsen van jager-verzamelaars als voor landbouwers. Op basis

van de reeds aangetroffen archeologische resten in Gemert, is deze verwachting het hoogst voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Tijdens het veldonderzoek zijn tien boringen uitgevoerd die alle een diepgaande verstoring vertoonden (tot in de C-horizont). In dit verstoord pakket zijn enkele aardewerkscherven en glas uit de Nieuwe tijd aangetroffen, naast recent materiaal zoals baksteenpuin, plastic en porselein. De diepgaande verstoring in het plangebied is waarschijnlijk veroorzaakt door recentere (bouw)activiteiten. Aangezien het plangebied op historisch kaartmateriaal grotendeels aangegeven staat als akkergrond, net náást de historische kern van Gemert, en de indicatoren zijn aangetroffen in de geroerde grond, waarin zich ook recent materiaal bevindt, zijn ze waarschijnlijk met het bemesten van de (voormalige) akkers in het plangebied terecht gekomen. In dit geval verwijzen ze dan ook niet naar een vindplaats binnen het plangebied. De historische bebouwing in het westelijk en noordelijk deel van het plangebied, is door recente sloop- en bouwerkzaamheden, volledig verdwenen.

3. Aanbevelingen voor perceel Molenstraat 59c te Gemert

Op grond van het ontbreken van (duidelijke) aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten en vanwege een diepgaande verstoring in het plangebied wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Omdat het perceel aan de Molenstraat 59c midden in dit plangebied ligt, is de kans erg klein dat er binnen dit perceel nog archeologische resten *in situ* aanwezig zijn. Een aanvullend archeologisch onderzoek wordt bijgevolg niet noodzakelijk geacht.

Met betrekking tot de bevindingen van onderhavig onderzoek kan contact opgenomen worden met de provinciaal archeoloog (dr. M. Meffert 073/680 80 20).

Een lid van de archeologische werkgroep van de heemkundekring De Kommanderij dient aanwezig te zijn bij de start van de werkzaamheden. Hij dient in staat te worden gesteld om een waarneming te verrichten naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Deze informatie wordt gebruikt voor de actualisatie van de gemeentelijke cultuurhistoriekaart.

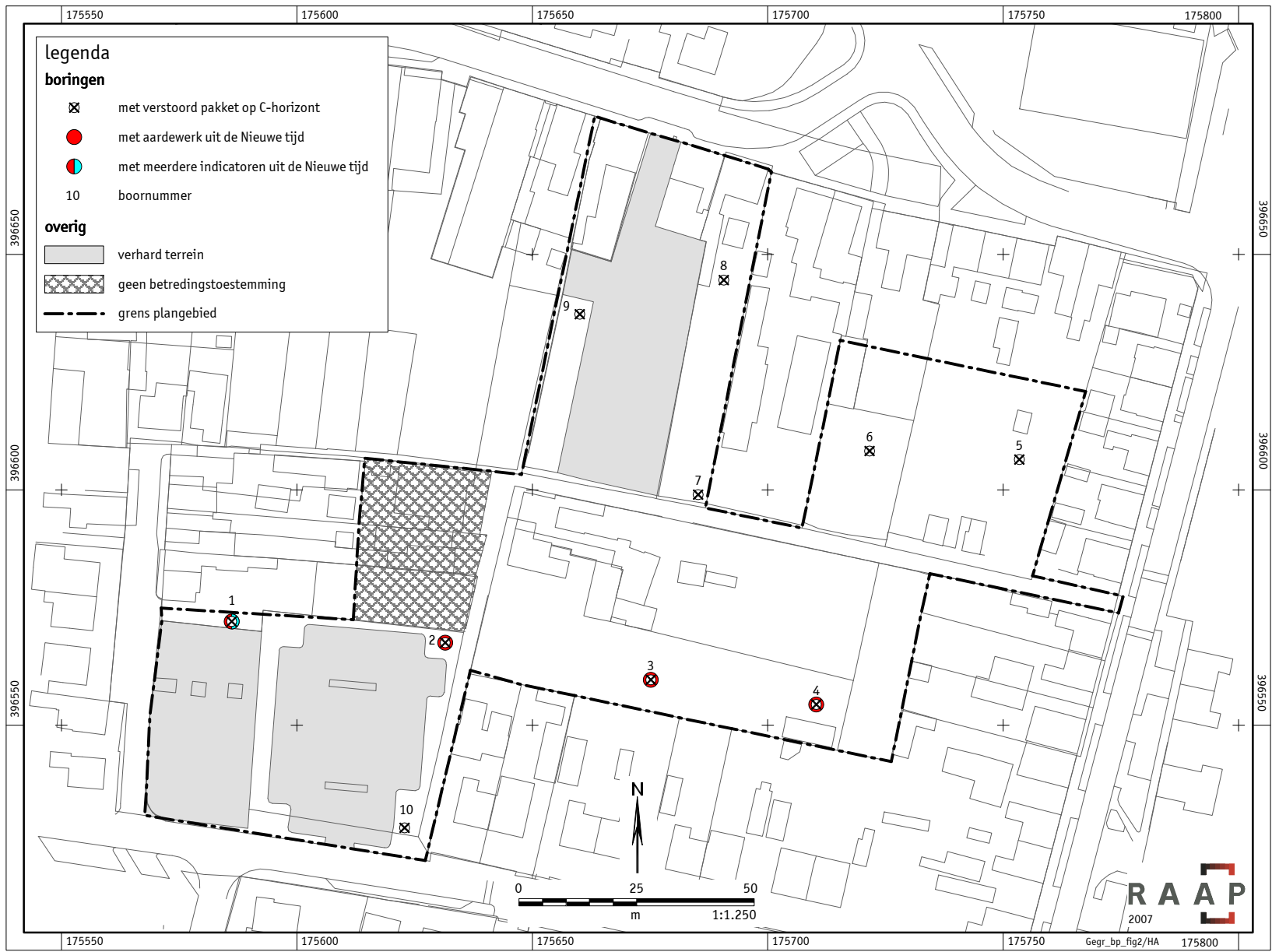
Overzicht van figuren

Figuur 1. Ligging plangebied (gearceerd); inzet: ligging in Nederland (ster).

Figuur 2. Resultaten booronderzoek plangebied Grootmeestersstraat.



Figuur 1. Ligging van het plangebied (gearceerd) op de huidige topografie; inzet: ligging in Nederland (ster).



Figuur 2. Resultaten van het booronderzoek.

Ruimtelijke onderbouwung twee woningen aan de Prinses Irenestraat

Inleiding

Naar aanleiding van de plannen tot de realisatie van de nieuwbouw van het zorgcomplex Ruijschenbergh, gelegen tussen de Kapelaanstraat, Julianastraat, Prinses Irenestraat en het Beatrixplantsoen heeft de gemeente de woningen Julianastraat 72 en 74 en de woningen Prinses Irenestraat 76, 78 en 80 met bijbehorende gronden verworven.

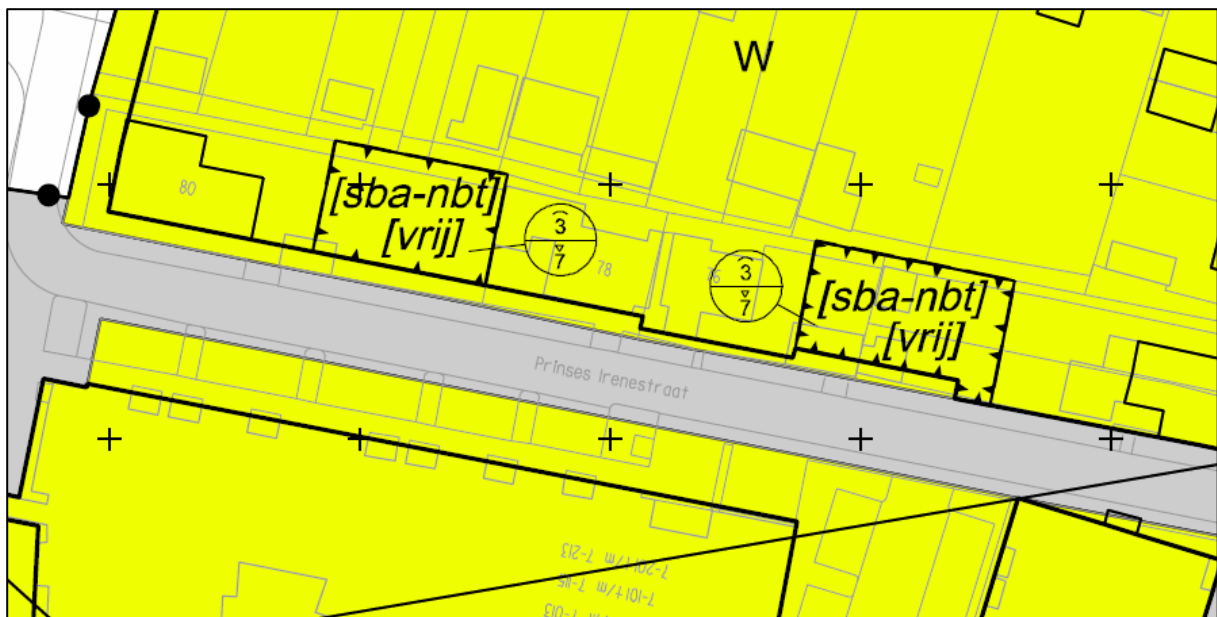
In het kader van de bestemmingsplan procedure is er inspraak gevoerd. De insprekers uit de Virmuntstraat hebben aangedrongen op het behoud van de gekochte woningen en verzocht er nog twee aan toe te voegen zodat het uitzicht op de bouwmassa van het zorgcomplex zou worden gebroken.

De gemeente heeft hier mee ingestemd. Het is de bedoeling dat de woningen en de twee bouwkavels worden verkocht aan woningbouw corporatie 'Goed Wonen', die ze zal renoveren respectievelijk bouwen. De twee nieuw te bouwen woningen zijn net als de bestaande, kleine woningen met een lage goot- en bouwhoogte.

Beide woningen krijgen een directe bestemming in het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011". Ter onderbouwung van deze ontwikkeling vindt in onderhavige stuk de benodigde toetsing plaats. Het plan wordt getoetst aan de beleidsmatige en planologisch relevante milieuaspecten. Hierbij wordt grotendeels gebruik gemaakt van de gegevens uit het bestemmingsplan "Gelind Gemert" waarin eveneens ruimtelijke ontwikkelingen aan de Prinses Irenestraat plaatsvinden. De beleidstoetsing en de uitgevoerde milieuonderzoeken uit dat plan hebben eveneens betrekking op de locatie waar beide woningen worden opgericht.

Planbeschrijving

Het plan omvat het juridisch-planologisch mogelijk maken van twee vrijstaande woningen. Qua vormgeving dient aangesloten te worden op de bebouwing aan de Prinses Irenestraat. In het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" zijn dan ook bouwregels gesteld.



Uitsnede verbeelding ontwerp bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" met weergave van het plangebied.

Uit het bestemmingsplan komt naar voren dat de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 en 7 meter mag bedragen. De hoofdgebouwen, zijnde enkel vrijstaande woningen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Voor de overige bouw- en gebruiksregels dient aangesloten te worden op de bestemmingsregels uit het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011".

Verkeer en parkeren

De beide woningen worden direct aangesloten op de Prinses Irenestraat. Hier zal geen verandering plaatsvinden. De parkeernorm voor beide woningen bedraagt 1,7 p.p. per woning. Per woning zal één parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd. De overige benodigde parkeerplaatsen (0,7 per woning) zijn reeds tegenover de geplande woningen nabij het complex Ruischenbergh aangelegd.

Beleidsmatige motivatie

Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In deze paragraaf is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de landelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Er wordt uitgegaan van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen overheden. De Nota Ruimte stelt "ruimte voor ontwikkeling" centraal en gaat uit van het motto: decentraal wat kan, centraal wat moet. In de Nota worden alleen generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Dit betekent dat de Nota niet alleen veel ruimte laat voor lagere overheden, maar ook voor alle betrokken particulieren. Geen "toelatingsplanologie" maar "ontwikkelingsplanologie".

Vier algemene doelen van het ruimtelijke beleid zijn:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut.

Het rijk streeft naar krachtige steden waar een grote diversiteit aan woningen, voorzieningen en bedrijvigheid aanwezig is. Binnen woonwijken moeten voldoende voorzieningen aanwezig zijn voor de bewoners. Onder andere herstructurering en stedelijke vernieuwing spelen hierbij een belangrijke rol. Bestaande bedrijven, winkels en overige voorzieningen dienen de ruimte te krijgen om te ontwikkelen.

Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De nieuwe structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid in de Interimstructuurvisie 2008 blijft actueel en ongewijzigd. Zo ook het principe van concentratie van verstedelijking en het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden. Op de kaart behorende bij de SVRO is de kern Gemert aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen).

Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo is bijvoorbeeld opgenomen dat de provincie regels kan opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Dit kan de provincie doen middels het opstellen van een 'provinciale planologische verordening'. De provincie Noord-Brabant heeft gekozen voor een 'Verordening ruimte Noord-Brabant', zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 17 december 2010. Het betreft hier de geïntegreerde versie van fase 1 en fase 2.

Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn met name de regels voor 'stedelijke ontwikkeling' van belang. Op de bij de verordening behorende kaart 'stedelijke ontwikkeling' staan het bestaand stedelijk gebied en de zoekgebieden waar nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen een plek mogen krijgen, aangeduid. De regels zorgen ervoor, dat eerst in het bestaand stedelijk gebied naar bouw mogelijkheden moet worden gezocht, voordat de zoekgebieden mogen worden benut.

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkelingen, intensivering en herstructurering moeten in principe in het stedelijke gebied plaatsvinden. Om deze reden past de voorgenomen ontwikkeling binnen de Verordening Ruimte.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie +, Duurzaam verbinden 2010 – 2020

Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de nieuwe structuurvisie van de gemeente (vastgesteld 24 februari 2011). 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 duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Na samenspraak met andere overheden (van lokaal tot nationaal), kenniscentra en marktpartijen komt de gemeente met een strategie tot het omvormen van Peelland naar een omgeving waarin stad en land duurzaam leven en werken. De ruimtelijke vroege bewoningszone wordt gezonder en recreatief versterkt voor bezoeker, bewoner en duurzaam ondernemer.

De structuurvisie+ staat in het teken van het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Een gelijkmatige verdeling van lusten en lasten, over een balans tussen de toenemende mobiliteit en een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de zorg voor een aantrekkelijk fysieke leefomgeving en over een duurzame landbouw en intensieve veehouderij. Het zijn grote thema's die nu actueel zijn en naar verwachting steeds belangrijker zullen worden.

Het aantal inwoners van de gemeente zal over ongeveer 15 jaar af gaan nemen. Hier wordt op voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op de maatschappelijke - en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio. Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad. In het regionaal woningbouwprogramma voor 2010-2020 wordt uitgegaan voor Gemert-Bakel van nieuwbouw van 930 woningen waarvan 40 % in de sociale sector (koop en huur). Er moet niet te veel gebouwd worden maar zeker ook niet te weinig; daarom is van belang regelmatig te rapporteren over de voortgang en de ontwikkelingen te blijven monitoren.

De gemeente ondersteunt de centrumfuncties van Gemert en Bakel. Voor Gemert wordt gewerkt aan de centrumvisie. De centrumfunctie en de kansen voor toerisme en recreatie worden hierin verder gedefinieerd.

De regio beschikt over goede toeristisch-recreatieve potenties, maar het aanbod is versnipperd en de mogelijkheden worden niet optimaal gebruikt. Het doel is om alle mogelijkheden te bundelen en nieuwe concepten in de 'etalage' te zetten. De gemeente faciliteert en organiseert het proces en daagt uit tot grensverleggend ondernemerschap.

De gemeente ondersteunt geen nieuwe initiatieven voor verblijfsaccommodaties en uitbreiding van bestaande verblijfsaccommodaties. De reden is dat momenteel een groot aantal nieuwe bedden wordt ontwikkeld. Het is belangrijk eerst de toegevoegde waarde van deze ontwikkelingen af te wachten om te voorkomen dat het aanbod in de gemeente de vraag gaat overstijgen.

Het plangebied is op de verbeelding aangegeven als onderdeel van het stedelijk gebied. Het gebied Ridderplein – Kerkstraat – Nieuwstraat is aangegeven als 'centrum'. Het plangebied is tevens aangegeven als 'stedelijke ontwikkeling'. De beoogde ontwikkelingen in het gebied Gelind zorgen voor een ruimtelijke en functionele versterking van het centrumgebied en passen dan ook binnen de

Structuurvisie Plus. De nieuwe woningen en appartementen vormen een aanvulling op de bestaande woonvoorraad en passen binnen het regionaal woningbouwprogramma. De realisatie van het hotel vormt geen nieuw initiatief, maar met de toevoeging van 14 hotelkamers was reeds rekening gehouden bij het opstellen van de Structuurvisie Plus en vormt een belangrijke bijdrage voor de toeristisch – recreatieve mogelijkheden in het centrum van Gemert.

Woonvisie gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft een woonvisie opgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2009. De woonvisie 2009 – 2015 is een raamwerk en laat zien waar Gemert-Bakel naar toe wil en welke maatregelen/activiteiten de gemeente daarvoor wil ontplooiën. De woonvisie is een actief instrument om het wonen in onze gemeente de komende jaren te bevorderen. De woonvisie vormt samen met het woningbouwprogramma dat ieder jaar wordt opgesteld, het regionale woningbouwprogramma 2010 – 2020 dat in SRE-verband is opgesteld en de jaarlijkse monitor wonen, een belangrijke basis voor het lokale volkshuisvestingsbeleid.

Regionaal woningbouwprogramma (SRE).

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

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo-nul. In het Regionaal Woningbouwprogramma is daar aan toegevoegd 'met als uitzondering op dit principe de provinciale pilots, Ruimte-voor-Ruimte kavels, BIO-kavels, woningen in het kader van de extramuralisatie van de zorg en (sub)regionale zorgvoorzieningen, evenals huisvesting van buitenlandse werknemers en statushouders'.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2008) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2010-2020 neer op de toevoeging van 930 woningen aan de woningvoorraad. Hiervan worden op basis van regionale afspraken 3 woningen afgetrokken voor het project Providentia in Heeze-Leende.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te zullen bouwen.

Huidige situatie woningvoorraad Gemert - Bakel

De feitelijke woningvoorraad in 2009 per ultimo 2009 heeft een omvang van 11.138 woningen.

Migratie Gemert-Bakel:

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

De afgelopen jaren is er een versnelling en ook continuïteit gekomen van de woningbouwproductie, zowel wat de kwaliteiten als de kwantiteiten betreft. Ook de komende jaren blijft het nodig om de nodige inspanningen te leveren om in de behoeften te voorzien en daarmee stagnatie te voorkomen. Over de voortgang van de woningbouw is in eigen beheer een monitor ontwikkeld; dit om de een

actueel beeld te blijven houden van wat er speelt op de woningmarkt en op basis daarvan zonnig te komen tot bijstelling van plannen c.q. beleid.

Ieder jaar wordt een woningbouwprogramma opgesteld voor het komende jaar. Uitgangspunt daarbij is bouwen naar behoefte op basis van migratiesaldo nul. Kort samengevat komt het erop neer dat er de komende jaren gemiddeld circa 135 woningen per jaar zullen worden gebouwd in onze gemeente. In het programma voor 2012 zal het bouwplan voor de woningen op het Gelind in het woningbouwprogramma worden opgenomen.

Situatie in Gemert ten aanzien van huurwoningen

De plaatselijke woningcorporatie heeft in de kern Gemert 1812 huurwoningen in haar bezit, waarvan:

- 1345 eengezinswoningen;
- 234 seniorenwoningen;
- 233 woningen voor 1-2 persoonshuishoudens.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden in de kern Gemert was per 1 juli 2010 1929; voor de hele gemeente zijn er 2995 woningzoekenden. De opgebouwde inschrijftijd op het moment dat iemand een woning accepteert bedraagt in 2010 gemiddeld 41 maanden ofwel circa 3 ½ jaar. Dit betekent dat er een grote behoefte is aan uitbreiding van het huurwoningen bestand in onze gemeente.

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Woongebied Gemert", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 mei 2001. Ter plaatse van het plangebied geldt een woonbestemming, maar de bouw van twee woningen is niet toegestaan.

Toetsing

De ontwikkeling van twee woningen is passend in het rijks- en provinciaal beleid vanwege de ligging in bestaand bebouwd gebied. Ook het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering met uitzondering van het bestemmingsplan. Met de realisering van het voorliggende bouwplan komt er doorstroming op de (huur)markt op gang. Dit zal vrijwel zeker ook een positieve uitwerking hebben op de wachttijd voor woningzoekenden voor huurwoningen en zal dichterbij in de buurt komen van het door de gemeenteraad geformuleerd uitgangspunt, te weten een maximale inschrijftijd van een jaar voor actief woningzoekenden die dringend behoefte hebben aan woonruimte. De ontwikkeling van de woningen wordt opgenomen in het woningbouwprogramma voor 2012. Hiermee geeft de ontwikkeling invulling aan het beleid van de gemeente waarbij er per jaar gemiddeld 135 woningen gebouwd zullen worden om te kunnen voldoen aan de behoefte op basis van migratiesaldo nul.

Planologisch relevante milieuaspecten

Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzame gemeente dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

Bodem

Bij het opstellen of wijzigen van de planologische situatie dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en/of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hier inzicht in te verkrijgen dient een milieukundig bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In eerste instantie dient vaak een verkennend bodemonderzoek conform Nederlandse Voornorm (NVN) 5740 uitgevoerd te worden. Een onderdeel van een bodemonderzoek op basis van de NEN 5740 vormt een historisch vooronderzoek, uit te voeren conform de NEN 5725.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied geldt reeds een woonbestemming. Aangenomen wordt dat de huidige bodemkwaliteit geschikt is voor het oprichten van beide woningen. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van beide woningen dient een verkennend bodemonderzoek ter definitieve motivatie aangeleverd te worden dat ter plaatse geen belemmeringen zijn.

Akoestiek

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen een onderzoekszone liggen een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden. Er dient te worden gekeken naar vier bronnen van geluid, namelijk: wegverkeerslawaai, spoorlawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai. In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (L_{den}) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaai vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor het binnenstedelijk gebied.

Toetsing

Ten aanzien van wegverkeerslawaai bedraagt de toegestane maximum snelheid ter plaatse 30 km/uur. Dit betekent geen beperkingen voor de bouwlocatie. Een nader akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van een gezondeer industrieterrein, een spoorlijn of een vliegroute. Derhalve is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect wegverkeerslawaai geen belemmeringen zijn.

Flora en fauna

De bescherming van de Nederlandse natuur is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 - gebiedsbescherming - en de Flora en Faunawet – soortenbescherming.

De *Natuurbeschermingswet 1998* stelt dat activiteiten (zoals ruimtelijke ontwikkelingen, die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied), door Gedeputeerde Staten beoordeeld moeten worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling gewenst. Daarnaast kunnen gebieden bescherming genieten indien de gebieden onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De *Flora- en faunawet* regelt de bescherming van planten- en diersoorten en is op 1 april 2002 in werking getreden. Een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten wordt door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Er is een quickscan uitgevoerd naar de natuurwaarden in het plangebied door Staro natuur en buitengebied (Quickscan natuurwaarden, Plangebied 4 locaties gemeente Gemert-Bakel, Staro natuur en buitengebied, Mei 2010). Uit de quickscan komen de volgende waarnemingen naar voren binnen het plangebied:

Soorten van FFlijst 1

(Mogelijk) voorkomende planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor 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 vogels

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst vogels en zijn beschermd. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in paragraaf 3.4.1, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Ten aanzien van foerageergebied geldt dat hieraan geen negatieve effecten optreden.

Toetsing

Concluderend kan gesteld worden dat:

- de aanbevelingen voor vogels in acht genomen dienen te worden;
- altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht;
- de werkzaamheden voor de overige soortgroepen in Gemert geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

Aanbevelingen

Naast de aanbevelingen met betrekking tot het broedseizoen van vogels en de bepalingen van de Zorgplicht verdient het aanbeveling werkzaamheden aan sloten niet uit te voeren in het voortplantingsseizoen van de Alpenwatersalamander, grofweg februari tot en met juli.

Watertoets

Algemeen

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst Waterbeheer 21^e eeuw (WB21: rijksbeleid ten aanzien waterbeheer) nemen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op. In die paragraaf wordt uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, en hoe met die gevolgen wordt omgegaan. In de waterparagraaf legt de initiatiefnemer van een plan verantwoording af over de keuzes met betrekking tot water. De gemeente Gemert-Bakel is het eerste aanspreekpunt bij de toetsing (watertoets). Uitgangspunt daarbij is het beleid van Waterschap Aa en Maas. Provincie, Rijkswaterstaat en rijksoverheid kunnen bij bepaalde zaken een rol spelen, afhankelijk van de ligging, omvang en aard van het plan.

Voor alle plannen met een toename in verharding van meer dan 30 vierkante meter wordt een getoetste waterparagraaf in een ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Voor alle plannen boven de 2.000 vierkante meter wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig advies gevraagd. Het waterschap kan formeel tijdens de inspraakprocedure nog een zienswijze indienen op ruimtelijke plannen, maar het streven van de gemeente Gemert-Bakel is de waterschapsbelangen al tijdens de toetsing mee te nemen.

Het Waterschap Aa en Maas heeft, in overleg met de gemeenten in haar beheergebied, een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water opgesteld:

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

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente Gemert-Bakel gaat er van uit dat bij uitbreiding van bestaande bebouwing, niet alleen de nieuwbouw maar ook de bestaande bouw afgekoppeld wordt. Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte geldt:

- een bui die eens in de 10 jaar (met 10% extra voor klimaatsverandering) voorkomt (42,9 mm in zes uur) mag niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Hiertoe dient een adequate voorziening (berging, infiltratiegebied, etc.) aangelegd te worden.
- een regenbui die eens in de honderd jaar (met 10% extra voor klimaatsverandering) voorkomt (52 mm in 2,5 uur) mag niet leiden tot schade. Bij dit extreem mag wel overlast, bijvoorbeeld in de vorm van ondergelopen weides of water op straat, optreden.

Voor nadere uitwerking van deze berekeningen wordt verwezen naar de circulaire 'Uitwerking Uitgangspunten Watertoets' opgesteld door waterschap Aa en Maas in 2007.

Ten aanzien van het principe van voorkomen van vervuiling heeft de Gemeente Gemert-Bakel bepaald dat uitlopende bouwmaterialen niet mogen worden toegepast.

Verharde oppervlaktes plangebied

Het plangebied (Zie bestemmingsplan "Gelind Gemert", met daarin opgenomen de ontwikkeling Gelind inclusief onderhavige locatie aan de Prinses Irenestraat) omvat nieuwe bebouwing ter hoogte van het Gelind (2x) en ter hoogte van de ontsluitingsweg Irenestraat (1x). De drie ontwikkelingslocaties omvatten samen een verhard oppervlak van ongeveer 1250 m². Op de beoogde locaties staan nu geen gebouwen.

Watersysteem en grondwater in omgeving

In de omgeving worden grondwaterstanden bijgehouden. De grondwaterstanden fluctueren tussen 1,30 m en 2,30 m – MV. De grondslag in de omgeving bestaat uit leem houdend zand. Eerdere onderzoeken in het kader van de aanleg parkeergarage Ruijschenbergh toonden aan dat de k-waarde in dit gebied ligt op 2 m/dag.

In de nabijheid van het plangebied ligt een infiltratieriolering waarop het hemelwater van omliggende verharde oppervlaktes is aangesloten. De infiltratieriolering heeft een overstort op de vijver in het Beatrixplantsoen zodat er bij extreme neerslag geen wateroverlast ontstaat. Omdat de gemeente al eerder de kansen voor afkoppelen zag is in het ontwerp van het infiltratiesysteem ook al rekening gehouden met de bebouwing die in dit plangebied is beoogd.

Benodigde waterberging

De nieuwe bebouwing heeft een verhard oppervlak van 1250 m².

- Het volume regenval dat eens in de tien jaar voorkomt (inclusief klimaatcompensatie) en binnen het plangebied opgevangen dient te worden, is 54 m³.
- Bij een regenval met een herhalingsijd van eens in de honderd jaar dient schade aan woningen / infrastructuur voorkomen te worden, maar mag wel overlast optreden. Het gaat hierbij om een volume van 65 m³.

Oplossing hydrologisch neutraal ontwikkelen

In deze omgeving lagen eerder al diverse kansen om hemelwater af te koppelen van de gemengde riolering. Gezien de waterproblematiek in Gemert wilde de gemeente deze kansen ook benutten.

Daarom is een infiltratiesysteem ontworpen met de volgende uitgangspunten:

- zorgcentrum Ruijschenbergh waterneutraal ontwikkelen, dus 100 % meegenomen;
- geplande nieuwbouw in de directe omgeving (op het Gelind) waterneutraal ontwikkelen, daarom bouwvlakken 100 % meegenomen;
- eerder afgekoppelde straten (Julianastraat, Virmondstraat, Kapelaanstraat) ook betrekken in watersysteem;
- kansen afkoppelen benutten (Irenestraat, 't Gelind, Virmondstraat tussen Julianastraat en Vroonhof, restende deel Kapelaanstraat), waarbij verharding voor 100 % wordt meegenomen en bestaande bebouwing voor 50 %;
- ontsluitingsweg tussen 't Gelind en Prinses Irenestraat inclusief geplande bebouwing waterneutraal ontwikkelen, dus 100 % meegenomen.

Er is een globaal ontwerp gemaakt van een infiltratiesysteem in en rond het Beatrixplantsoen. De berging in dit infiltratiesysteem, voor wat betreft de infiltratieriolering bedraagt 730 m³. Er is in totaal circa 1190 m³ nodig als al het berekende verhard oppervlak ook op dit systeem wordt aangesloten. In het park zou theoretisch dan nog circa 460 m³ geborgen moeten worden. Deze ruimte is gecreëerd in het ontwerp van het park door rondom de bestaande vijver een verlaging aan te brengen. Door een overstort in het infiltratiestelsel kan de vijver dan overlopen. Voor de berekening hiervan, zie bijlage waterparagraaf het Gelind.

Toetsing

Ten aanzien van water voor deze ruimtelijke onderbouw heeft de gemeente dus al eerder rekening gehouden met deze ontwikkeling en een infiltratiesysteem ontworpen op het moment dat de uitvoering van het Beatrixplantsoen speelde. Water laat zich immers niet begrenzen en moet dan ook breder worden gezien.

Nagenoeg het gehele ontwerp is uitgevoerd. In de straten rondom het Beatrixplantsoen is een infiltratieleiding aangelegd en het park is zodanig ontworpen dat er hemelwater kan worden geborgen.

Enkel de verbinding over het parkeerterrein van het Gelind tot aan de het park is nog niet aangelegd. Deze verbinding kan worden aangelegd nadat alle bouwwerkzaamheden hebben plaats gevonden zodat het gecombineerd wordt met een deels nieuwe DWA leiding en herstraat werkzaamheden.

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv heeft in opdracht van de gemeente Gemert – Bakel en Geerts Makelaardij een bureau onderzoek en een inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) verricht in het plangebied Gelind (*Plangebied Gelind in de Mortel te Gemert, BAAC, november 2010*). Het plangebied bestond uit 5 deelgebieden waar in de toekomst nieuwbouw wordt gebouwd. Op basis van het booronderzoek kon de archeologische verwachting voor drie deelgebieden worden bijgesteld naar een lage verwachting. Verder archeologisch onderzoek in deze gebieden is niet noodzakelijk. Het betreft hier onder andere de gronden in het oostelijk plandeel bij de Irenestraat. Het aspect archeologie vormt geen belemmering.

Cultuurhistorie

In en nabij het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Voor het plan hoeft hier geen rekening mee te worden gehouden.

Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' is (in het kader van de Wet milieubeheer) op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit is het gevolg van de Europese Kaderrichtlijn luchtkwaliteit. De EU richtlijn en de Wet luchtkwaliteit zijn opgesteld om mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging. Conform de Wet Milieubeheer dient voor elke bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, aannemelijk te worden gemaakt dat voldaan kan worden aan de in de Wet opgenomen grenswaarden. Hierbij is van belang inzicht te krijgen in hoeverre de luchtkwaliteit verslechtert als gevolg van een ontwikkeling. Voortvloeiend uit de Wet milieubeheer is het Besluit niet in betekenende mate (Besluit NIBM) van kracht geworden. Het begrip "niet in betekenende mate" betekent in concreto dat een project of activiteit, waarvoor een besluit wordt genomen, niet meer dan 3% van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie mag bijdragen. In het Besluit NIBM zijn nadere categorieën aangewezen waarvoor geldt, dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Deze categorieën zijn aangewezen in de Regeling niet in betekenende mate. De regeling voorziet momenteel onder meer in de categorie Woningen, de categorie Kantoren en een categorie waarbij kantoor- en woonfuncties gemengd voorkomen.

Indien niet meer dan 1500 woningen worden gebouwd aan één ontsluitingsweg dan wel 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen is sprake van 'niet in betekenende mate'.

Toetsing

Op basis hiervan kan aannemelijk gemaakt worden dat uitgaande van een worst-case scenario waar de verkeers aantrekkings werking van de voormalige functie van het plangebied buiten beschouwing wordt gelaten, onderhavig plan een niet een in betekenende mate toename van de concentratie veroorzaakt. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de ontwikkeling.

Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkómen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen: milieuzonering. Tevens dienen de bedrijven zo min mogelijk te worden beperkt in hun bedrijfsuitvoering. Tot milieuhinder worden diverse vormen van hinder gerekend, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Voor bedrijven wordt een systematiek gehanteerd van milieucategorieën als indicatie voor de milieuhinder. Richtinggevend hiervoor is de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (uitgave 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten – ook wel kortweg VNG-lijst of Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze standaardindeling betreft een indicatie voor de milieucategorie, uit specifiek milieuonderzoek in het kader van het milieuvergunningstraject kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf afwijkt.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen nabij bedrijven met een milieuhindercontour. Het aspect vormt daardoor geen belemmering voor de ontwikkeling van twee woningen.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. In dit kader zijn het Registratiebesluit externe veiligheid en Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang.

Registratiebesluit externe veiligheid

Het Registratiebesluit externe veiligheid regelt voor het bevoegd gezag en voor beheerders van infrastructuur de verplichting tot registratie van risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen, met name (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, verwerkt, opgeslagen of getransporteerd, waardoor een mogelijk risico voor de omgeving kan ontstaan, die in een algemeen toegankelijk centraal register zijn opgenomen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten de inrichting. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met het aspect externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. In het Bevi zijn de normen vastgelegd voor het aspect externe veiligheid met betrekking tot gevaarlijke stoffen.

Deze normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico (GR) en een plaatsgebonden risico (PR). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen.

Toetsing

Binnen de gemeente Gemert-Bakel zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen vastgelegd. Ook zijn er geen gevaarlijke activiteiten in de directe omgeving die gevolgen hebben voor het initiatief. Externe veiligheid vormt geen belemmering.

Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen, die belemmeringen opleveren bij de ontwikkeling van het plangebied.

Effecten en afweging ontwikkeling

De ontwikkeling van twee woningen is passend binnen het vigerend ruimtelijk en sectoraal beleid. Ook de planologisch relevante milieuaspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Tenslotte vormt de stedenbouwkundige inpassing van beide woningen een gewenste afronding van de Prinses Irenestraat en wordt het uitzicht op de bouwmassa van het zorgcomplex gebroken.

Bijlagen

1. Quicscan flora en fauna
2. Bergingsberekening infiltratiestelsel
3. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek archeologie

Quickscan natuurwaarden

Plangebied 4 locaties gemeente Gemert-Bakel

Mei 2010

Rapportnummer: P10-0035

In opdracht van: gemeente Gemert-Bakel

Uitgevoerd door: Staro Natuur en Buitengebied
Lodderdijk 38a
5421 XB Gemert
tel. 0492-450161
fax. 0492-450162
www.starobv.nl



Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Doel	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Onderzoek	3
2.1	Methode	3
2.2	Ligging en beschrijving plangebied	4
2.2.1	Gemert	6
2.2.2	Handel	6
2.2.3	De Mortel	7
2.2.4	Bakel	8
2.3	Bronnenonderzoek	9
2.4	Beschermde soorten Gemert	11
2.5	Beschermde soorten Handel	13
2.6	Beschermde soorten De Mortel	15
2.7	Beschermde soorten Bakel	17
3	Effecten	21
3.1	Effecten op beschermde soorten	21
3.1.1	Gemert	21
3.1.2	Handel	22
3.1.3	De Mortel	22
3.1.4	Bakel	23
3.2	Effecten op beschermde gebieden	24
3.3	Gedragscode	25
3.4	Mitigerende en compenserende maatregelen	25
3.4.1	Gemert	25
3.4.2	Handel	26
3.4.3	De Mortel	27
3.4.4	Bakel	28
4	Conclusies en aanbevelingen	30
4.1	Conclusies	30
4.1.1	Gemert	30
4.1.2	Handel	29
4.1.3	De Mortel	31
4.1.4	Bakel	31
4.2	Aanbevelingen	32
	Literatuurlijst	33
	Bijlage 1 Toelichtende tabel	
	Bijlage 2 Wet en regelgeving	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Gemert-Bakel is bezig met het opstellen van een aantal ruimtelijke plannen. Voor een viertal van deze plannen is een quick-scan natuurwaarden noodzakelijk om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving wordt gehandeld.

1.2 Doel

Doel van het onderliggende onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen de vier plangebieden mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortbescherming is hierbij de Flora- en faunawet (FFw) van belang, gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Deze rapportage beschrijft de (mogelijke) aanwezigheid van soorten die zijn opgenomen op de lijsten van beschermde flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet en Natura2000-lijsten. Ook wordt bepaald op welke wijze en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden invloed hebben op deze soorten. Op basis daarvan kan worden vastgesteld welke maatregelen getroffen en vervolgstappen genomen dienen te worden om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving zal worden gehandeld. Aanvullend zal worden bepaald of voorgenomen ontwikkelingen effect hebben op de beschermde natuurwaarden van nabijgelegen natuurgebieden.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de onderzoeksmethode en de vier verschillende plangebieden. Daarnaast wordt voor ieder plangebied afzonderlijk de aanwezigheid van beschermde soorten besproken. De effecten van de geplande ingrepen op beschermde natuurwaarden en mogelijke noodzaak tot het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen worden ook per plangebied beschreven in hoofdstuk 3. In het laatste hoofdstuk zijn de conclusies uiteengezet.

2 Onderzoek

2.1 Methode

Als eerste hebben veldbezoeken plaatsgevonden waarbij alle in de plangebieden aanwezige biotopen zijn opgenomen. De aanwezigheid van deze biotopen vormt de basis voor de mogelijkheid tot het vóórkomen van beschermde soorten. Naast de biotopen zijn tevens directe en indirecte aanwijzingen opgenomen die duiden op het voorkomen van beschermde soorten. Dergelijke aanwijzingen zijn bijvoorbeeld het fysiek aantreffen van exemplaren van soorten maar ook het aantreffen van holen, uitwerpselen, prooiresten, vraat-, loop- en veegsporen. Deze waarnemingen zijn bij de beoordeling betrokken. De aanwezige biotopen zijn vervolgens vergeleken met de habitateisen van beschermde planten- en diersoorten. Op basis van deze vergelijking is beoordeeld welke van deze soorten in de plangebieden kunnen voorkomen.

Aansluitend op het veldbezoek heeft een bronnenonderzoek plaatsgevonden, waarbij is gekeken naar gebiedsgerichte bescherming en mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in de plangebieden. De database van de provincie Noord-Brabant is geraadpleegd. Daarnaast is gebruikgemaakt van het Natuurloket¹, waarneming.nl en diverse verspreidingsatlassen van soorten en het beschermingsplan voor vleermuizen in Noord-Brabant. De aanwezigheid van relevante natuurterreinen in de omgeving en de ligging van Natuurbeschermingswet 1998 gebieden (o.a. Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) en de EHS in de nabijheid van de plangebieden zijn onderzocht. De bevindingen van de veldbezoeken en het literatuuronderzoek zijn vervolgens gebundeld in deze rapportage.

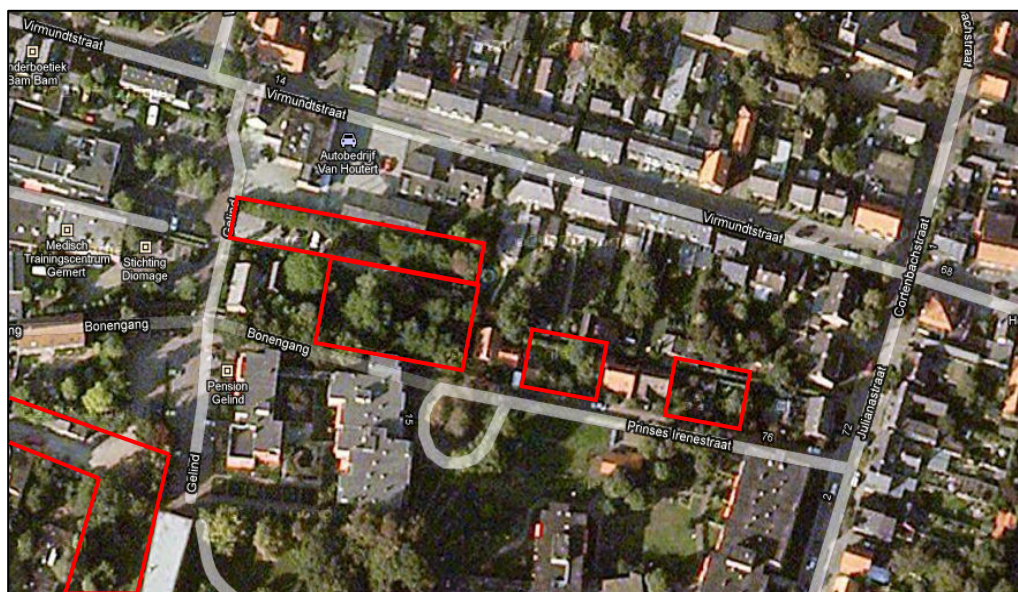
Het veldbezoek in De Mortel dat voor dit onderzoek is uitgevoerd, heeft plaatsgevonden op 19 maart in de ochtend onder de volgende weersomstandigheden: onbewolkt, zonnig, windstil en circa 12 graden Celsius. Het veldbezoek in Handel heeft plaatsgevonden op dinsdag 30 maart in de middag, het was bewolkt en ongeveer 8 graden Celsius. De veldbezoeken in Gemert en Bakel hebben plaatsgevonden in resp. de ochtend en middag van 2 april, onder de volgende weersomstandigheden: zonnig, matige wind en ongeveer 13 graden Celsius.

¹ Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar, die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna.

2.2 Ligging en beschrijving plangebieden

De vier plangebieden zijn gelegen in gemeente Gemert-Bakel. De volgende plangebied worden onderscheiden:

- Irenestraat in Gemert;
- Hotel Handelia en Terrein Jansbeeke in Handel;
- Mortel Zuidrand, De Mortel;
- Bedrijventerrein Bolle akker in Bakel.



Figuur 1. Plangebieden Gemert



Figuur 2. Begrenzing plangebieden Handel



Figuur 3. Begrenzing plangebieden De Mortel



Figuur 4. Begrenzing plangebieden in Bakel

Hieronder worden de plangebieden per locatie beschreven.

2.2.1 Plangebied Gemert

Het onderzoeksgebied in Gemert (figuur 1) betreft kleine twee percelen aan de Prinses Irenestraat, een twee grotere percelen aan Gelind waarvan één terrein is gelegen achter het woonhuis aan Gelind 23 en het andere terrein is gelegen achter de gebouwen aan het Ridderplein. De twee percelen aan de Prinses Irenestraat zijn twee tuinen met verschillende soorten bomen en struiken en schuurtjes. Het perceel achter het woonhuis aan Gelind was ten tijde van het onderzoek gedeeltelijk braakliggend met nog enkele bomen, waaronder berk en plataan en struiken. Het andere perceel aan Gelind betreft een terrein wat gebruikt wordt als parkeerplaats en een gedeelte waar reeds werkzaamheden aan de gang waren ten tijde van het onderzoek. Een en ander is zichtbaar op onderstaande foto's.



Foto 1 stukje verwilderde tuin aan de Prinses Irenestraat.



Foto 2. Gebied achter het woonhuis Gelind 23.



Foto 3. achter de gebouwen aan het ridderplein zijn al werkzaamheden aan de gang.



Foto 4. Terrein is nu in gebruik als parkeerplaats.

2.2.2 Plangebied Handel

Het plangebied in Handel betreft het gebouw aan de Pastoor Castelijnsstraat 17. Dit is een verhard terrein met een gebouw erop. Achter het gebouw is een grasveld gelegen. Tevens betreft het onderzoeksgebied in Handel het hotel Handelia eveneens aan het Pastoor Castelijnsstraat gelegen. Dit is een terrein met daarop het hotel en hierachter een woonhuis en enkele bijgebouwen en een aangelegde tuin met zwembad en grasveld. Zie figuur 2.



Foto 5. Past. Castelijnsstraat 17



Foto 6. Hotel Handelia



Foto 7. De aangelegde tuin van Hotel Handelia

2.2.3 Plangebied De Mortel

Het plangebied in de Mortel betreft Mortel zuidrand (figuur 3). Het gebied wordt grofweg begrensd door De Bleek aan de oostzijde en de Nachtegaallaan aan de zuidkant. Aan de noordkant ligt het plangebied aan weerszijden van de Leeuwerikstraat en aan de westkant langs de Bakelseweg (N604). Langs de wegen staan laanbomen en bevindt zich op sommige plaatsen een sloot.

Het gebied bestaat uit akkerland, een stuk braakliggend terrein, een paardenwei, enkele boerenbedrijven waaronder een varkensbedrijf, maar ook een kaashandel en een aannemersbedrijf. Op deze bedrijventerreinen bevinden zich bedrijfsopstallen, woonhuizen en tuinen. Een en ander is zichtbaar in onderstaande foto-impressie.



Foto 8. Leeuwerikweg



Foto 9. Nachttegaallaan met rechts plangebied.



Foto 10. Bedrijf gelegen aan de Nachtegaallaan.



Foto 11. Amerikaanse eik langs de Nachtegaallaan.



Foto 12. Woonhuis met tuin langs de Bakelsweg.



Foto 13. Het varkensbedrijf aan de Bakelsweg

2.2.4 Plangebied Bakel

Het plangebied in Bakel betreft een gedeelte van de weg Overschot inclusief berm en watergang, het terrein ten zuiden van Overschot waaronder een weiland en de woningen en bedrijfspanden 6A, 6B, 6 en 8. Tevens hoort het akkerland ten zuiden van deze gebouwen gelegen langs de Hollevoort tot het plangebied en het woonhuis Hollevoort 5 met tuin. Langs de Hilakker ligt een stuk bosplantsoen en akkerland dat beide tot het plangebied behoort. Een en ander is zichtbaar in onderstaande foto-impressie en figuur 4 op bladzijde 5.



Foto 14. Bedrijven aan Overschot



Foto 15. Overschot met aan beide zijden bomen.



Foto 16. Akker langs Hollevoort



Foto 17. Woning met tuin aan Hollevoort 5



Foto 18. Akker langs Hilakker

2.3 Bronnenonderzoek

Gebieden

Natuurbeschermingswet 1998

Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van het ministerie van LNV blijkt dat de plangebieden zich niet in of nabij Natura2000-gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten bevinden.

Gebieden (P)EHS

Zoals blijkt uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van het ministerie van LNV en de website van provincie Noord-Brabant, maken de plangebieden geen deel uit van EHS-gebied. De plangebieden in Handel en De Mortel grenzen aan de EHS (resp. figuur 5 en 6).



Figuur 5. De ligging van de plangebieden in Handel ten opzichte van de EHS



Figuur 6. De ligging van de plangebieden in De Mortel ten opzichte van de EHS

Soorten

Natuurloket

Het Natuurloket verstrekt informatie over het voorkomen van soorten per kilometerhok (kmhok). Binnen het kader van deze quickscan is het niet mogelijk om vast te stellen welke soorten per kmhok zijn weergegeven door het Natuurloket. De weergave van het Natuurloket kan dan ook alleen als indicatie voor de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten worden beschouwd.

Het plangebied in Gemert bevindt zich in kmhok 175-396 en de plangebieden in Handel bevinden zich in het kmhok 177-399. Het plangebied in De Mortel bevindt zich

in de kmhokken 177-394, 177-393 en 178-394 en het plangebied in Bakel bevindt zich in kmhokken 179-389, 180-398 en 180-390.

Aangezien de plangebieden slechts een gedeelte van deze kmhokken beslaan is het niet zeker dat de geregistreerde soorten ook daadwerkelijk voorkomen binnen de plangebieden. De beschikbare gegevens zijn afkomstig uit de onderzoeksperiode 1975 t/m 2008. Binnen deze periode zijn de bewuste kmhokken onderzocht op het voorkomen van soorten. Er is onderscheid gemaakt tussen niet, slecht, matig, redelijk en goed onderzocht. De beschikbare gegevens zijn weergegeven in de tabel in bijlage 1 en worden besproken in paragraaf 2.4 (Gemert), 2.5 (Handel), 2.6 (De Mortel) en 2.7 (Bakel).

Provincie Noord-Brabant

Het is mogelijk bij de Provincie Noord-Brabant gegevens op te vragen bij het Bureau Natuurverkenningen voor de groepen herpetofauna, vissen, broedvogels en flora. Voor zover relevant zijn deze gegevens verwerkt in paragraaf 2.4 en in een kaartbeeld in bijlage 2.

Overige bronnen

Naast de bovenstaande bronnen zijn tevens gegevens gebruikt die afkomstig zijn van verschillende verspreidingsatlassen. Onder andere gegevens over vleermuizen, amfibieën, reptielen en vissen zijn uit dergelijke atlassen afkomstig. Daarnaast is gebruikgemaakt van de soortbeschermingsplan vleermuizen van provincie Noord-Brabant.

2.4 Beschermde soorten plangebied Gemert

Flora

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat kmhok 175-396 goed is onderzocht op vaatplanten. Er is één soort van FFlijst 1 en één soort van FFlijst 2/3 aangetroffen. Uit het veldbezoek blijkt dat bijzondere of beschermde flora niet wordt verwacht in het grootste deel van het gebied, hier zijn geen geschikte biotopen voor beschermde soorten aanwezig. Het is echter wel mogelijk dat de niet veeleisende maar wel beschermde soort brede wespenorchis voorkomt in de plantsoenbeplanting.

Conclusie: Mogelijk komt de beschermde plantensoort brede wespenorchis (FFlijst 1) voor in het onderzoeksgebied.

Vlinders en libellen

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat het kmhok goed is onderzocht op de groep dagvlinders en niet op libellensoorten. Er is één soort van de Rode Lijst dagvlinders in dit kmhok aangetroffen.

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat er in het onderzoeksgebied geen geschikte biotopen aanwezig zijn voor het voorkomen van beschermde soorten vlinders en libellen. Dergelijke soorten benutten structuurrijke heide of krabbescheervegetaties als habitat, deze vegetaties ontbreken in het onderzoeksgebied. Het is wel mogelijk dat enkele algemeen voorkomende, niet beschermde soorten vlinders en libellen gebruikmaken van het onderzoeksgebied.

Conclusie: Er komen geen beschermde soorten vlinders of libellen voor in het onderzoeksgebied.

Mieren en kevers

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat de betreffende kmhokken niet zijn onderzocht op de groepen mieren en kevers. Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat er in het plangebied geen geschikte biotopen als oude (naald)bossen of grote wateren aanwezig zijn. Het voorkomen van beschermde soorten mieren en kevers is dan ook zeer onwaarschijnlijk.

Conclusie: Er komen geen beschermde soorten mieren en kevers voor in het onderzoeksgebied.

Vissen

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat het kmhok niet is onderzocht op de groep vissen.

Door het ontbreken van oppervlaktewater in het onderzoeksgebied, is het gebied ongeschikt voor het voorkomen van beschermde soorten vissen. Er is dan ook niet nader onderzocht welke vissoorten voorkomen in de nabije omgeving.

Conclusie: Er komen geen beschermde soorten vissen voor in het onderzoeksgebied.

Reptielen en amfibieën

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat het kmhok niet is onderzocht op de groep reptielen en de groep amfibieën is slecht onderzocht. Er wordt melding gemaakt van een amfibieënsoort van FFlijst 1, dit betreft een bruine kikker of een gewone pad. Uit de RAVON Atlas van de amfibieën en reptielen van Nederland (2009) blijkt dat de amfibiesoorten Alpenwatersalamander, kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker en het groene kikker complex voorkomen in de omgeving van het onderzoeksgebied. Er komen geen reptielen voor in de omgeving van het onderzoeksgebied.

Uit het veldbezoek blijkt dat er in het onderzoeksgebied geen oppervlaktewater aanwezig is, er zijn dan ook geen voortplantingsgelegenheden voor amfibieën aanwezig. Het onderzoeksgebied is, voor bruine kikker en gewone pad geschikt als landbiotop.

Conclusie: Mogelijk komt een klein aantal soorten amfibieën (FFlijst 1) voor in het onderzoeksgebied. Voor de salamandersoorten en het groene kikkercomplex geldt dat geen geschikte biotopen aanwezig zijn in de plangebieden.

Vogels

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat het kmhok goed is onderzocht op de groep broedvogels. De groep watervogels is niet onderzocht. Er is één soort van FFlijst vogels waargenomen in het kmhok.

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksgebied voor een aantal vogelsoorten geschikt is als leefgebied. Met name cultuurvolgende soorten vinden hier een plaatsje. Merel, winterkoning en koolmees zijn in het gebied waargenomen. De beplanting is voor vogels geschikt als broedgelegenheid. Het gehele gebied is voor vogels geschikt als foerageergebied.

Conclusie: Het onderzoeksgebied is geschikt als broedgelegenheid en foerageergebied voor een aantal cultuurvolgende vogelsoorten (FFlijst vogels).

Zoogdieren

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat het kmhok 175-396 slecht is onderzocht op de groep zoogdieren. Er wordt melding gemaakt van 2 soorten van FFlijst 1, één soorten van FFlijst 2/3 en van twee soorten van de Habitatrichtlijn. Deze soorten van

FFlijst 2/3 en Habitatrichtlijn betreffen hoogstwaarschijnlijk verschillende vleermuissoorten.

Uit de Atlas van de Nederlandse vleermuizen en het beschermingsplan voor vleermuizen in Noord-Brabant blijkt dat de soorten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger voorkomen in de omgeving van het onderzoeksgebied.

Voor vleermuizen is het gehele onderzoeksgebied geschikt als foerageergebied. Door het ontbreken van gebouwen zijn er in het plangebied geen geschikte verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuissoorten. Ook zijn er in het gebied geen grote bomen aanwezig die geschikt kunnen zijn als verblijfplaats voor vleermuizen.

Uit het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksgebied voor een aantal grondgebonden zoogdieren geschikt is als leefgebied. Mogelijk benutten egel, mol, diverse muizensoorten en konijn het gebied als (onderdeel van hun) leefgebied.

Conclusie: Het onderzoeksgebied is voor een aantal grondgebonden zoogdieren (FFlijst 1) geschikt als (onderdeel van hun) leefgebied. Vleermuizen (FFlijst 3) benutten het gebied als foerageergebied.

2.5 Beschermde soorten plangebied Handel

Flora

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat het kmhok goed is onderzocht op vaatplanten. Er zijn in het kmhok twee soorten van FFlijst 1 aangetroffen.

Uit het veldbezoek blijkt dat bijzondere of beschermde soorten niet worden verwacht in het plangebied Jansbeeke en dat op schaduwrijke plaatsen in de tuin van Hotel Handelia mogelijk de brede wespenorchis FFlijst 1 voor kan komen.

Conclusie: Mogelijk komt de beschermde plantensoort brede wespenorchis (FFlijst 1) voor in het plangebied Hotel Handelia.

Vlinders en libellen

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat het kmhok goed is onderzocht op de groepen dagvlinders libellen. Er is dagvlindersoort van de Rode lijst aangetroffen en een libelsoort van de Rode Lijst.

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat er in dit onderzoeksgebied geen geschikte biotopen aanwezig zijn voor het voorkomen van beschermde soorten vlinders en libellen. Het is echter wel mogelijk dat enkele algemeen voorkomende soorten hier voorkomen.

Conclusie: Er komen geen beschermde soorten vlinders of libellen voor in het onderzoeksgebied.

Mieren en kevers

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat het kmhok slecht is onderzocht op de groepen mieren en kevers. Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat er in het de plangebieden in Handel geen geschikte biotopen als oude (naald)bossen of grote wateren aanwezig zijn. Het voorkomen van beschermde soorten mieren en kevers is dan ook zeer onwaarschijnlijk.

Conclusie: Er komen geen beschermde soorten mieren en kevers voor in het onderzoeksgebied.

Vissen

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat het kmhok goed is onderzocht op de groep vissen.

Door het ontbreken van oppervlaktewater in het onderzoeksgebied, is het gebied ongeschikt voor het voorkomen van beschermde soorten vissen. Er is dan ook niet nader onderzocht welke vissoorten voorkomen in de nabije omgeving.

Conclusie: Er komen geen beschermde soorten vissen voor in het onderzoeksgebied.

Reptielen en amfibieën

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat het kmhok niet is onderzocht op de groep reptielen. De groep amfibieën is in het kmhok goed onderzocht. Er wordt melding gemaakt van vier soorten van FFlijst 1, dit betreft sowieso bruine kikker en gewone pad en er is één soort van FFlijst 2/3 waargenomen. Uit de RAVON Atlas van de amfibieën en reptielen van Nederland (2009) blijkt de amfibiesoorten Alpenwatersalamander, kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker en het groene kikker-complex voorkomen in de omgeving van het plangebied. Er komen geen reptielen voor in de omgeving van het gebied.

In het gebied is geen oppervlaktewater aanwezig en is daarom niet geschikt voor de salamandersoorten en het groene kikker-complex die vooral in de buurt van water voorkomen. Het gebied is ook niet geschikt als voortplantingsgebied van de amfibiesoorten. Het plangebied is wel geschikt als landbiotoop voor gewone pad en bruine kikker.

Conclusie: mogelijk benut een klein aantal soorten amfibieën (FFlijst 1) het gebied als landbiotoop. Reptielen komen in de buurt van het plangebied niet voor.

Vogels

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat het kmhokken niet is onderzocht op de groep broedvogels. De groep watervogels is niet onderzocht. Er is één broedvogelsoort van de FFlijst vogels en één van de Rode Lijst waargenomen.

Uit het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksgebied voor een aantal vogelsoorten geschikt is als leefgebied. Met name voor cultuurvolgende soorten. In de beplanting langs het terrein van Jansbeeke en in de tuin van Hotel Handelia komen verschillende vogelsoorten voor, zoals vink, merel, pimpelmees en koolmees. De beplanting is voor vogels geschikt als broedgelegenheid. Beide gebieden zijn voor vogels geschikt als foerageergebied.

Conclusie: Het onderzoeksgebied in Handel is geschikt als broedgelegenheid en foerageergebied voor een aantal cultuurvolgende vogelsoorten (FFlijst vogels).

Zoogdieren

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat het betreffende kmhok matig is onderzocht op de groep zoogdieren. Er wordt melding gemaakt van 8 soorten van FFlijst 1, twee soorten van FFlijst 2/3 en van drie soorten van de Habitatrichtlijn.

Uit de Atlas van de Nederlandse Vleermuizen en het soortbeschermingsplan vleermuizen van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat de soorten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger voorkomen in de omgeving van het onderzoeksgebied.

De soorten van FFlijst 2/3 en de Habitatrichtlijn betreffen in het kmhok hoogstwaarschijnlijk verschillende vleermuissoorten. Voor vleermuizen is het gehele onderzoeksgebied geschikt als foerageergebied. Ook zijn de gebouwen in de plangebieden geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Tijdens

het veldbezoek zijn geen sporen van vleermuizen (mest of urinesporen of hangplekken) waargenomen.

Uit het veldbezoek blijkt verder dat vooral het plangebied Hotel Handelia voor een aantal grondgebonden zoogdieren geschikt is als leefgebied. Mogelijk benutten egel, mol, diverse muizensoorten, haas en konijn het gebied als (onderdeel van hun) leefgebied.

Conclusie: Het onderzoeksgebied is voor een aantal grondgebonden zoogdieren (FFlijst 1) geschikt als (onderdeel van hun) leefgebied. Vleermuizen (FFlijst 3) benutten het gebied als foerageergebied. Mogelijk zijn verblijfplaatsen aanwezig in de gebouwen.

2.6 Beschermde soorten plangebied De Mortel

Flora

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat alle kmhokken goed zijn onderzocht op vaatplanten. In kmhok 177-393 zijn twee soorten van FFlijst 1 en 6 soorten van de Rode Lijst aangetroffen. In kmhok 177-394 zijn een soort van FFlijst 1, twee soorten van FFlijst 2/3 en drie soorten van de Rode Lijst waargenomen. In kmhok 178-394 zijn twee soorten van FFlijst 1 en een soort van de Rode Lijst geteld.

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat de plangebieden vooral tuinen en landbouwgrond betreft, bijzondere of beschermde soorten worden daarom niet verwacht. Hooguit kan een klein deel van het onderzoeksgebied geschikt zijn voor het voorkomen van een beschermde plantensoort, brede wespenorchis (FFlijst 1).

Conclusie: Mogelijk komt de beschermde plantensoort brede wespenorchis (FFlijst 1) voor in het onderzoeksgebied.

Vlinders en libellen

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat het kmhok 177-393 slecht is onderzocht op de groep dagvlinders en redelijk op libellensoorten. Kmhok 177-394 is niet onderzocht op de groepen dagvlinders en libellen. Het kmhok 178-394 is slecht onderzocht op dagvlinders en niet onderzocht op libellen. Er zijn geen beschermde of bijzondere soorten waargenomen.

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat er in dit onderzoeksgebied geen geschikte biotopen aanwezig zijn voor het voorkomen van beschermde soorten vlinders en libellen.

Conclusie: Er komen geen beschermde soorten vlinders of libellen voor in het onderzoeksgebied.

Mieren en kevers

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat de betreffende kmhokken niet zijn onderzocht op de groepen mieren en kevers. Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat er in de plangebieden geen geschikte biotopen als oude (naald)bossen of grote wateren aanwezig zijn. Het voorkomen van beschermde soorten mieren en kevers is dan ook zeer onwaarschijnlijk.

Conclusie: Er komen geen beschermde soorten mieren en kevers voor in het onderzoeksgebied.

Vissen

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat de kmhokken niet zijn onderzocht op de groep vissen.

Langs De Bleek en de Nachtegaallaan is wel oppervlaktewater aanwezig in een sloot. Het is niet duidelijk of deze sloot jaarrond watervoerend is. Het gebied lijkt ongeschikt voor het voorkomen van beschermde soorten vissen, ook voor soorten, als grote en kleine modderkruiper, die bestand zijn tegen af en toe droogvallen van watergangen. Er is dan ook niet nader onderzocht welke vissoorten voorkomen in de nabije omgeving.

Conclusie: Er komen geen beschermde soorten vissen voor in het onderzoeksgebied.

Reptielen en amfibieën

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat kmhokken 177-393 en 178-394 goed zijn onderzocht op de groep amfibieën. Kmhok 177-394 is niet onderzocht op amfibieën. De groep reptielen is niet onderzocht in de betreffende kmhokken. In kmhok 177-393 wordt melding gemaakt van vier soorten van FFlijst 1, drie soorten van FFlijst 2/3, één soort van de Habitatrictlijn en twee soorten van de Rode Lijst. In kmhok 178-394 zijn vier soorten van FFlijst 1 waargenomen, drie soorten van FFlijst 2/3, twee soorten van de Habitatrictlijn en twee soorten van de Rode Lijst.

Uit de gegevens van het RAVON blijkt dat de amfibiesoorten Alpenwatersalamander, kleine watersalamander, vinpootsalamander, heikikker, gewone pad, rugstreeppad, bruine kikker en het groene kikker-complex, waaronder poelkikker, voorkomen in de omgeving van het plangebied. De levendbarende hagedis komt voor in de buurt van het plangebied.

Tijdens het veldbezoek is gebleken dat het gebied niet geschikt is voor de heikikker, vinpootsalamander, rugstreeppad en poelkikker (FFlijst 3) die op de Stippelberg voorkomen. In het gebied is oppervlaktewater aanwezig en is daarom geschikt als voortplantingslocatie voor Alpenwatersalamander (FFlijst 2), kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker en het groene kikker-complex. Het gebied dat verder van de sloot is gelegen is ook geschikt als landbiotop voor gewone pad en bruine kikker. Voor reptielen is het plangebied niet geschikt.

Conclusie: mogelijk benut een klein aantal soorten amfibieën (FFlijst 1) en Alpenwatersalamander (FFlijst 2) het gebied als voortplantings- en landbiotop. Voor vinpootsalamander, rugstreeppad, heikikker en poelkikker geldt dat geen geschikte biotopen aanwezig zijn. Reptielen komen in de buurt van het plangebied niet voor.

Vogels

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat kmhokken 177-393 en 178-394 niet zijn onderzocht op broedvogels en kmhok 177-394 slecht is onderzocht op de groep broedvogels. In het laatste kmhok is één soort van FFlijst vogels waargenomen en één soort van de Rode Lijst. De groep watervogels is in geen van de kmhokken onderzocht.

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksgebied voor een aantal vogelsoorten geschikt is als leefgebied, met name voor cultuurvolgende soorten, maar ook voor weidevogels. De beplanting is voor vogels geschikt als broedgelegenheid. De akkers zijn geschikt voor weidevogels. Het gehele gebied is voor vogels geschikt als foerageergebied.

Conclusie: Het onderzoeksgebied is geschikt als broedgelegenheid en foerageergebied voor een aantal cultuurvolgende vogelsoorten en weidevogels (FFlijst vogels).

Zoogdieren

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat kmhokken 177-393 en 177-394 slecht zijn onderzocht op zoogdieren. Kmhok 178-394 is matig onderzocht op de groep zoogdieren. In kmhok 177-393 wordt melding gemaakt van één soort van FFlijst 2/3. In kmhok 177-394 is een soort van FFlijst 1 waargenomen en in kmhok 178-394 wordt melding gemaakt van een soort van FFlijst 1, een soort van FFlijst 2/3 en twee soorten van de Habitatrichtlijn.

Uit de Atlas van de Nederlandse Vleermuizen en het soortbeschermingsplan vleermuizen van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat de soorten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger voorkomen in de omgeving van het onderzoeksgebied. Ook schijnen in de vleermuiskelder van Kruidencentrum 'De Spreuk' elke winter meerdere gewone grootoorvleermuizen te overwinteren. In de winter van 2008/2009 zijn hier 6 grootoorvleermuizen en 1 ongeïdentificeerde soort waargenomen.

Voor vleermuizen is het gehele onderzoeksgebied geschikt als foerageergebied. De gebouwen binnen het plangebied kunnen geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Ook de dikke bomen (vooral Amerikaanse eiken) langs de Nachtegaallaan bevatten holtes waar vleermuizen in kunnen verblijven.

Uit het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksgebied voor een aantal grondgebonden zoogdieren geschikt is als leefgebied. Mogelijk benutten ree, egel, mol en konijn het plangebied als (onderdeel van hun) leefgebied.

Conclusie: Het onderzoeksgebied is voor een aantal grondgebonden zoogdieren (FFlijst 1) geschikt als (onderdeel van hun) leefgebied. Vleermuizen (FFlijst 3) benutten het gebied als foerageergebied en mogelijk zijn in de gebouwen vleermuizen aanwezig.

2.7 Beschermde soorten plangebied Bakel

Flora

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat kmhok 179-389 goed is onderzocht op vaatplanten. De kmhokken 180-389 en 180-390 zijn beide slecht onderzocht op de groep flora. In kmhok 179-389 is een soort van FFlijst 1 aangetroffen en een soort van de Rode Lijst. Er zijn in kmhok 180-389 geen beschermde of bijzondere soorten waargenomen. In kmhok 180-390 zijn twee soorten van FFlijst 1, twee soorten van FFlijst 2/3 en twee soorten van de Rode Lijst waargenomen.

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat een klein deel van het onderzoeksgebied geschikt is voor het voorkomen van een beschermde plantensoort van FFlijst 1. Het is mogelijk dat in de beplanting in de buurt van het bedrijventerrein de beschermde soort brede wespenorchis (FFlijst 1) voorkomt. Het kmhok 180-390 bestaat voor het grootste deel uit bosgebied. De in het kmhoko waargenomen beschermde soorten komen in het dit bosgebied voor. In het plangebied worden buiten de brede wespenorchis geen beschermde of bijzondere planten verwacht.

Conclusie: Mogelijk komt de beschermde plantensoort brede wespenorchis (FFlijst 1) voor in het onderzoeksgebied. Andere bijzondere of beschermde plantensoorten worden in het plangebied niet verwacht.

Vlinders en libellen

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat het kmhok 179-389 slecht is onderzocht op de groep dagvlinders en niet op libellensoorten. Er zijn geen beschermde of

bijzondere soorten waargenomen in dit kmhok. Het kmhok 180-389 is op beide groepen niet onderzocht. Kmhok 180-390 is goed onderzocht op de groep dagvlinders. Er is een soort van FFlijst 2/3 waargenomen in dit kmhok en er zijn vijf soorten van de Rode Lijst dagvlinders in dit kmhok aangetroffen. De groep libellen is in dit kmhok niet onderzocht.

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat er in dit onderzoeksgebied geen geschikte biotopen aanwezig zijn voor het voorkomen van beschermde soorten vlinders en libellen.

Conclusie: Er komen geen beschermde soorten vlinders of libellen voor in het onderzoeksgebied.

Mieren en kevers

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat de betreffende kmhokken niet zijn onderzocht op de groepen mieren en kevers. Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat er in het plangebied geen geschikte biotopen als oude (naald)bossen of grote wateren aanwezig zijn. Het voorkomen van beschermde soorten mieren en kevers is dan ook zeer onwaarschijnlijk.

Conclusie: Er komen geen beschermde soorten mieren en kevers voor in het onderzoeksgebied.

Vissen

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat kmhokken 179-389 en 180-389 niet zijn onderzocht op de groep vissen. Kmhok 180-390 is redelijk onderzocht op vissen. Er is één soort van de Rode Lijst waargenomen.

In het plangebied is wel oppervlaktewater aanwezig in een sloot langs Overschot. Tijdens het vissen zijn in deze sloot geen vissen gevangen. Het gebied lijkt ongeschikt voor het voorkomen van beschermde soorten vissen. Er is dan ook niet nader onderzocht welke vissoorten voorkomen in de nabije omgeving.

Conclusie: Er komen geen beschermde soorten vissen voor in het onderzoeksgebied.

Reptielen en amfibieën

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat kmhokken 179-389 en 180-389 niet zijn onderzocht op de groepen amfibieën en reptielen. In kmhok 180-390 is de groep amfibieën goed onderzocht en de groep reptielen is niet onderzocht. Er zijn het in het kmhok drie amfibieënsoorten van FFlijst 1, en een amfibieënsoort van FFlijst 2/3 waargenomen. De soorten van FFlijst 1, dit betreffen waarschijnlijk kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad. Uit de RAVON Atlas van de amfibieën en reptielen van Nederland (2009) blijkt

dat de amfibiesoorten Alpenwatersalamander, kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker en het groene kikker-complex voorkomen in de omgeving van het plangebied. Er komen geen reptielen voor in de omgeving van het gebied.

In het gebied is oppervlaktewater aanwezig en is daarom geschikt als (voortplantings)biotoop voor alle bovengenoemde amfibieënsoorten. Het plangebied rondom de sloot is tevens geschikt als landbiotoop voor genoemde soorten. De gebieden die verder van het water afliggen zijn vooral geschikt voor gewone pad en bruine kikker.

Tijdens het veldbezoek is een exemplaar van de Alpenwatersalamander (FFlijst 2) in de sloot langs Overschot aangetroffen (foto 19). Voor het voorkomen van beschermde soorten reptielen geldt dat het onderzoeksgebied geen geschikte biotopen bevat voor levendbarende hagedis, deze komt dan ook niet voor.

Conclusie: Mogelijk komt een klein aantal soorten amfibieën (FFlijst 1) voor in het onderzoeksgebied. De Alpenwatersalamander (FFlijst 2) is in het plangebied waargenomen.

Vogels

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat de betreffende kmhokken niet zijn onderzocht op de groep broedvogels. De groep watervogels is in kmhok 179-389 niet onderzocht en in kmhokken 180-389 en 180-390 matig onderzocht. Er zijn geen bijzonder beschermde vogelsoorten waargenomen.

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksgebied voor een aantal weidevogels en cultuurvolgende vogelsoorten geschikt is als leefgebied. De beplanting binnen het plangebied is voor vogels geschikt als broedgelegenheid. Er zijn individuen van merel, winterkoning, koolmees, pimpelmees en houtduif aangetroffen tijdens het veldbezoek en in het bosplantsoen langs de Hilakker een eksternest. In de bomen langs Overschot zijn geen nesten waargenomen, maar daarmee is niet compleet uitgesloten dat ze er niet zijn. Het gehele gebied is voor vogels geschikt als foerageergebied. Op de akker langs Hollevoort zijn Kieviten waargenomen.

Conclusie: Het onderzoeksgebied is geschikt als broedgelegenheid en foerageergebied voor een aantal cultuurvolgende- en weidevogelsoorten (FFlijst vogels).

Zoogdieren

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat kmhok 179-389 niet is onderzocht op de groep zoogdieren, kmhok 180-389 slecht en kmhok 180-390 matig. Er wordt in kmhok 180-389 melding gemaakt van één soort van FFlijst 1 en in kmhok 180-390 zijn drie soorten van FFlijst 2/3 en vier soorten van de Habitatrichtlijn waargenomen. Dit zijn waarschijnlijk allemaal vleermuissoorten, maar mogelijk ook eekhoorn.

Uit de Atlas van de Nederlandse Vleermuizen en het soortbeschermingsplan vleermuizen van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat de soorten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger voorkomen in de omgeving van het onderzoeksgebied. Ook schijnen in de vleermuiskelder van Kruidencentrum 'De Sprenk' elke winter meerdere gewone grootoorvleermuizen te overwinteren. In de winter van 2008/2009 zijn hier 6 grootoorvleermuizen en 1 ongeïdentificeerde soort waargenomen.

Voor vleermuizen is het gehele onderzoeksgebied geschikt als foerageergebied. De bomenlanen langs Overschot worden waarschijnlijk gebruikt als vliegroute vanuit het centrum van Bakel naar het buitengebied. In de bomen langs Overschot zijn geen holtes aangetroffen die gebruikt kunnen worden als verblijfplaats, maar mogelijk zijn deze wel aanwezig.

Uit het veldbezoek blijkt verder dat het onderzoeksgebied voor een aantal grondgebonden zoogdieren (FFlijst 1) geschikt is als leefgebied.

Conclusie: Het onderzoeksgebied is voor een aantal grondgebonden zoogdieren (FFlijst 1) geschikt als (onderdeel van hun) leefgebied. Vleermuizen (FFlijst 3) benutten het gebied als foerageergebied, waarschijnlijk de bomenrijen langs Overschot als vliegroute en mogelijk zijn er verblijfplaatsen aanwezig in de bebouwing en dikke bomen langs Overschot.



Foto 19. Mannetje Alpenwatersalamander gevangen in de sloot langs Overschot te Bakel

3 Effecten

3.1 Effecten op beschermde soorten

Op basis van hetgeen beschreven in hoofdstuk 2 kan worden geconcludeerd dat (delen van) het plangebied mogelijk behoort tot het leefgebied van beschermde planten, amfibieën, vogels en zoogdieren. In het onderstaande wordt per fase beschreven welke effecten optreden.

3.1.1 *Plangebied Gemert*

Flora

Mogelijk komt de beschermde soort brede wespenorchis (FFlijst 1) voor in het onderzoeksgebied. Deze soort zal met name aanwezig zijn in de aanwezige beplanting. In de toekomst vindt er een herinrichting plaats, mogelijk gaan daarbij groeiplaatsen van brede wespenorchis verloren. Het mogelijke verlies van deze groeiplaatsen heeft geen effecten op de gunstige staat van instandhouding van de soort. De effecten zijn derhalve verwaarloosbaar.

Amfibieën

Mogelijk wordt het plangebied door een klein aantal soorten amfibieën (FFlijst 1) benut als landbiotoop. Bij herinrichting van het plangebied vindt herinrichting en verlies van het landbiotoop plaats.

Vogels

Mogelijk benut een aantal vogelsoorten (FFlijst vogels) het gebied als foerageergebied en de beplanting als broedgelegenheid. In de toekomst vindt een functiewijziging plaats waardoor het gebied voor een aantal vogelsoorten minder geschikt wordt als foerageergebied. In de directe omgeving is echter voldoende gelijksoortig foerageergebied aanwezig, de effecten zijn derhalve te verwaarlozen.

Met betrekking tot broedgelegenheden geldt dat bij verwijdering van de beplanting mogelijk broedgelegenheden van een aantal soorten worden vernietigd. Omdat het plangebied deel uitmaakt van het centrum van Gemert waarin de aanwezige tuinen voor vogels voldoende geschikte broedgelegenheden beschikbaar blijven, is het verlies hiervan verwaarloosbaar voor de hiervan gebruikmakende vogelsoorten.

Zoogdieren

Mogelijk benut een aantal grondgebonden zoogdieren (FFlijst 1) het plangebied als leefgebied. Bij herinrichting van het plangebied vindt vernietiging van dit leefgebied plaats.

Met betrekking tot vleermuizen (FFlijst 3) geldt dat er naar verwachting effecten optreden ten aanzien van aanwezig foerageergebied, er vindt herinrichting plaats. De omgeving biedt vleermuizen voldoende mogelijkheden tot foerageren en in de toekomst is het onderzoeksgebied eveneens geschikt als foerageergebied, de effecten zijn derhalve te verwaarlozen.

3.1.2 *Plangebied Handel*

Flora

Mogelijk komt de beschermde soort brede wespenorchis (FFlijst 1) voor in het onderzoeksgebied. Deze soort zal met name aanwezig zijn in de aanwezige beplanting. In de toekomst vindt er een herinrichting plaats, mogelijk gaan daarbij groeiplaatsen van brede wespenorchis verloren. Het mogelijke verlies van deze groeiplaatsen heeft geen effecten op de gunstige staat van instandhouding van de soort. De effecten zijn derhalve verwaarloosbaar.

Amfibieën

Mogelijk wordt het plangebied door een klein aantal soorten amfibieën (FFlijst 1) benut als landbiotoop. Bij herinrichting van het plangebied vindt herinrichting en verlies van het landbiotoop plaats.

Vogels

Mogelijk benut een aantal vogelsoorten (FFlijst vogels) het gebied als foerageergebied en de beplanting en bebouwing als broedgelegenheid. In de toekomst vindt een functiewijziging plaats waardoor het gebied voor een aantal vogelsoorten minder geschikt wordt als foerageergebied. In de directe omgeving is echter voldoende gelijksoortig foerageergebied aanwezig, de effecten zijn derhalve te verwaarlozen.

Met betrekking tot broedgelegenheden geldt dat bij verwijdering van de bebouwing en beplanting mogelijk broedgelegenheden van een aantal soorten worden vernietigd. Omdat het plangebied deel uitmaakt van een gebied waarin voor vogels voldoende geschikte broedgelegenheden beschikbaar blijven, is het verlies hiervan verwaarloosbaar.

Zoogdieren

Mogelijk benut een aantal grondgebonden zoogdieren (FFlijst 1) het plangebied als leefgebied. Bij herinrichting van het plangebied vindt vernietiging van dit leefgebied plaats.

Met betrekking tot vleermuizen (FFlijst 3) geldt dat er naar verwachting effecten optreden ten aanzien van aanwezig foerageergebied, er vindt herinrichting plaats. De omgeving biedt vleermuizen voldoende mogelijkheden tot foerageren en in de toekomst is het onderzoeksgebied eveneens geschikt als foerageergebied, de effecten zijn derhalve te verwaarlozen. Met betrekking tot mogelijk aanwezige verblijfplaatsen geldt dat vleermuizen mogelijk de bebouwing en in het gebied aanwezige grote bomen benutten als verblijfplaats. Bij sloop van bebouwing en verwijderen van de grote bomen kunnen verblijfplaatsen worden vernietigd.

3.1.3 *Plangebied De Mortel*

Flora

Mogelijk komt de beschermde soort brede wespenorchis (FFlijst 1) voor in het onderzoeksgebied. Deze soort zal met name aanwezig zijn in de aanwezige beplanting. In de toekomst vindt er een herinrichting plaats, mogelijk gaan

daarbij groeiplaatsen van brede wespenorchis verloren. Het mogelijke verlies van deze groeiplaatsen heeft geen effecten op de gunstige staat van instandhouding van de soort. De effecten zijn derhalve verwaarloosbaar.

Amfibieën

Mogelijk wordt het plangebied door een aantal soorten amfibieën van FFlijst 1 en de Alpenwatersalamander (FFlijst 2) benut als landbiotoop. Ook kan de aanwezige sloot worden gebruikt als voortplantingsbiotoop voor de soorten van FFlijst 1 en de Alpenwatersalamander van FFlijst 2. Bij herinrichting van het plangebied vindt herinrichting en vernietiging van het landbiotoop plaats. Indien de sloot verdwijnt zal voortplantingsgebied van de amfibiesoorten verdwijnen.

Vogels

Mogelijk benut een aantal vogelsoorten (FFlijst 2/3) het gebied als foerageergebied en de beplanting als broedgelegenheid. In de toekomst vindt een functiewijziging plaats waardoor het gebied voor een aantal vogelsoorten minder geschikt wordt als foerageergebied. In de directe omgeving is echter voldoende gelijksoortig foerageergebied aanwezig, de effecten zijn derhalve te verwaarlozen.

Met betrekking tot broedgelegenheden geldt dat bij verwijdering van de beplanting mogelijk broedgelegenheden van een aantal soorten worden vernietigd. Ook voor het akkerland geldt dat mogelijk broedgelegenheden worden vernietigd bij verwijdering. Aangezien het plangebied deel uitmaakt van een uitgestrekter gebied waarin voor vogels voldoende geschikte broedgelegenheden beschikbaar blijven, is het verlies hiervan verwaarloosbaar.

Zoogdieren

Mogelijk benut een aantal grondgebonden zoogdieren (FFlijst 1) het plangebied als leefgebied. Bij herinrichting van het plangebied vindt vernietiging van dit leefgebied plaats.

Met betrekking tot vleermuizen (FFlijst 3) geldt dat er naar verwachting effecten optreden ten aanzien van aanwezig foerageergebied, er vindt herinrichting plaats. De omgeving biedt vleermuizen voldoende mogelijkheden tot foerageren en in de toekomst is het onderzoeksgebied eveneens geschikt als foerageergebied, de effecten zijn derhalve te verwaarlozen. Met betrekking tot mogelijk aanwezige verblijfplaatsen geldt dat vleermuizen mogelijk de bebouwing en in het gebied aanwezige grote bomen langs de Nachtegaallaan benutten als verblijfplaats. Bij sloop van bebouwing en verwijderen van de grote bomen kunnen verblijfplaatsen worden vernietigd.

3.1.4 Plangebied Bakel

Flora

Mogelijk komt de beschermde soort brede wespenorchis (FFlijst 1) voor in het onderzoeksgebied. Deze soort zal met name aanwezig zijn in de aanwezige beplanting. In de toekomst vindt er een herinrichting plaats, mogelijk gaan

daarbij groeiplaatsen van brede wespenorchis verloren. Het mogelijke verlies van deze groeiplaatsen heeft geen effecten op de gunstige staat van instandhouding van de soort. De effecten zijn derhalve verwaarloosbaar.

Amfibieën

Mogelijk wordt het plangebied door een klein aantal soorten amfibieën (FFlijst 1) benut als landbiotoop. Ook kan de aanwezige sloot worden gebruikt als voortplantingsbiotoop. Tijdens het veldbezoek is een Alpenwatersalamander (FFlijst 2) aangetroffen. Bij herinrichting van het plangebied vindt herinrichting en vernietiging van het landbiotoop plaats. Indien sloten verdwijnen zal voortplantingsgebied van de amfibiesoorten verdwijnen.

Vogels

Mogelijk benut een aantal vogelsoorten (FFlijst 2/3) het gehele gebied als foerageergebied en de beplanting en akkers als broedgelegenheid. In de toekomst vindt een functiewijziging plaats waardoor het gebied voor een aantal vogelsoorten minder geschikt wordt als foerageergebied. In de directe omgeving is echter voldoende gelijksoortig foerageergebied aanwezig, de effecten zijn derhalve te verwaarlozen.

Met betrekking tot broedgelegenheden geldt dat bij verwijdering van de beplanting en akkers mogelijk broedgelegenheden van een aantal soorten worden vernietigd. Omdat het plangebied deel uitmaakt van een uitgestrekter gebied waarin voor vogels voldoende geschikte broedgelegenheden beschikbaar blijven, is het verlies hiervan verwaarloosbaar voor een groot deel van de vogelsoorten.

Zoogdieren

Mogelijk benut een aantal grondgebonden zoogdieren (FFlijst 1) het plangebied als leefgebied. Bij herinrichting van het plangebied vindt vernietiging van dit leefgebied plaats.

Met betrekking tot vleermuizen (FFlijst 3) geldt dat er naar verwachting effecten optreden ten aanzien van aanwezig foerageergebied, er vindt herinrichting plaats. De omgeving biedt vleermuizen voldoende mogelijkheden tot foerageren en in de toekomst is het onderzoeksgebied eveneens geschikt als foerageergebied, de effecten zijn derhalve te verwaarlozen. Met betrekking tot mogelijk aanwezige vliegroute geldt dat deze verdwijnt indien de bomen laanbomen langs Overschot worden weggehaald. Ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen geldt dat vleermuizen mogelijk de bebouwing benutten als verblijfplaats. Bij sloop van bebouwing kunnen verblijfplaatsen worden vernietigd.

3.2 Effecten op beschermde gebieden

Er treden voor de plangebieden in Bakel en Gemert geen effecten op ten aanzien van Natura2000-gebieden, Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten of EHS-gebieden. De plangebieden in Handel en De Mortel zijn tegen de EHS aan gelegen. Mogelijk treden negatieve effecten op ten aanzien van de EHS. Dit levert echter geen beperkingen op ten aanzien van de plannen. Alleen voor initiatieven die in de EHS

plaatsvinden, moet gecompenseerd worden. Er treden geen effecten op ten aanzien van Natura2000-gebieden en Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten.

3.3 Gedragscode

In een sloot in het plangebied in Bakel is Alpenwatersalamander (FFlijst 2) aangetroffen, mogelijk komt de Alpenwatersalamander ook voor in de sloten in het plangebied in De Mortel. De opdrachtgever kan gebruikmaken van de Gedragscode Flora- en faunawet voor de bouw- en ontwikkelsector. Indien niet wordt gewerkt volgens een gedragscode zijn wettelijk gezien ook de soorten van FFlijst 2 ontheffingsplichtig.

3.4 Mitigerende en compenserende maatregelen

Om te voorkomen dat het uitvoeren van de werkzaamheden of het aanpassen van de ruimtelijke situatie negatieve effecten heeft op de aanwezige beschermde soorten en daarmee strijdig is met de Flora- en faunawet, verdient het aanbeveling om maatregelen te treffen om mogelijke schade te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken; zogenaamde mitigerende en compenserende maatregelen.

Door een recente wijziging in de wetgeving is het voor soorten van de Habitatrichtlijn (b.v. vleermuizen) en voor vogels niet meer mogelijk een ontheffing te verkrijgen voor ruimtelijke inrichting of ontwikkelingen. Daarnaast geldt voor vogels dat een ontheffing in het kader van belang “dwingende reden groot openbaar belang” eveneens niet meer mogelijk is. Schade aan deze soorten dient voorkomen te worden om strijdig handelen met de wetgeving te voorkomen.

3.4.1 *plangebied Gemert*

Flora

Het is niet noodzakelijk om mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de plantensoorten van FFlijst 1.

Amfibieën

Het is niet noodzakelijk mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de amfibiesoorten van FFlijst 1.

Vogels

Indien broedende vogels (FFlijst vogels) aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden als verwijdering van de beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door beplanting vóór het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien zo gehandeld wordt dan treden er geen effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden buiten het broedseizoen worden geen nadelige effecten verwacht op vogels.

Zoogdieren

Het is niet noodzakelijk om mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de zoogdiersoorten van FFlijst 1. Ten aanzien van vleermuizen (FFlijst 3) geldt dat er naar verwachting geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige foerageergebieden.

Zorgplicht

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex art. 2 van de FFwet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

3.4.2 *Plangebied Handel*

Flora

Het is niet noodzakelijk om mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de plantensoorten van FFlijst 1.

Amfibieën

Het is niet noodzakelijk mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de amfibiesoorten van FFlijst 1.

Vogels

Indien broedende vogels (FFlijst vogels) aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden als verwijdering van de bebouwing en beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door bebouwing en beplanting vóór het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien zo gehandeld wordt dan treden er geen effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden buiten het broedseizoen worden geen nadelige effecten verwacht op vogels.

Zoogdieren

Het is niet noodzakelijk om mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de zoogdiersoorten van FFlijst 1. Ten aanzien van vleermuizen (FFlijst 3) geldt dat er naar verwachting geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige foerageergebieden. Ten aanzien van verblijfplaatsen geldt dat het onbekend is of deze aanwezig zijn in de bebouwing. Nader onderzoek dient uit te wijzen of verblijfplaatsen van vleermuizen daadwerkelijk aanwezig zijn. De periode van onderzoek betreft half mei t/m half september, met een piek in juni-juli.

Zorgplicht

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex art. 2 van de FFwet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en

plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

3.4.3 Plangebied De Mortel

Flora

Het is niet noodzakelijk om mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de zoogdiersoorten van FFlijst 1.

Amfibieën

Het is niet noodzakelijk mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de amfibiesoorten van FFlijst 1. Voor de Alpenwatersalamander (FFlijst 2) geldt dat gewerkt kan worden volgens de gedragscode Flora- en faunawet voor de bouw- en ontwikkelsector. Als opmerking moet hierbij gemaakt worden dat volgens de gedragscode na mei zonder extra maatregelen gewerkt kan worden aan watergangen, maar Alpenwatersalamandereieren worden vooral waargenomen in de maand juni en de larven in juni/juli. Aangeraden wordt de werkzaamheden in de maanden augustus t/m januari uit te voeren om schade aan deze beschermde soort te voorkomen.

Vogels

Indien broedende vogels (FFlijst vogels) aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden als verwijdering van de beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door beplanting en bomen vóór het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien zo gehandeld wordt dan treden er geen effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden buiten het broedseizoen worden geen nadelige effecten verwacht op vogels.

Zoogdieren

Het is niet noodzakelijk om mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de zoogdiersoorten van FFlijst 1. Ten aanzien van vleermuizen (FFlijst 3) geldt dat er naar verwachting geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige foerageergebieden. Ten aanzien van verblijfplaatsen geldt dat het onbekend is of deze aanwezig zijn in de bebouwing en grote bomen langs de Nachtegaallaan. Indien gebouwen gesloopt gaan worden en oude bomen verwijderd worden dient nader onderzoek uit te wijzen of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. De periode van onderzoek betreft half mei t/m half september, met een piek in juni-juli.

Zorgplicht

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex art. 2 van de FFwet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en

plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

3.4.4 Plangebied Bakel

Flora

Het is niet noodzakelijk om mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de zoogdiersoorten van FFlijst 1.

Amfibieën

Het is niet noodzakelijk mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de amfibiesoorten van FFlijst 1. Voor de Alpenwatersalamander (FFlijst 2) geldt dat gewerkt kan worden volgens de gedragscode Flora- en faunawet voor de bouw- en ontwikkelsector. Als opmerking moet hierbij gemaakt worden dat volgens de gedragscode na mei zonder extra maatregelen gewerkt kan worden aan watergangen, maar Alpenwatersalamandereieren worden vooral waargenomen in de maand juni en de larven in juni/juli.

Aangeraden wordt de werkzaamheden in de maanden augustus t/m januari uit te voeren om schade aan deze beschermde soort te voorkomen.

Vogels

Indien broedende vogels (FFlijst vogels) aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden als verwijdering van de beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door beplanting vóór het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien zo gehandeld wordt dan treden er geen effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden buiten het broedseizoen worden geen nadelige effecten verwacht op vogels.

Zoogdieren

Het is niet noodzakelijk om mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de zoogdiersoorten van FFlijst 1. Ten aanzien van vleermuizen (FFlijst 3) geldt dat er naar verwachting geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige foerageergebieden. Ten aanzien van verblijfplaatsen geldt dat het onbekend is of deze aanwezig zijn in de bebouwing. Indien gebouwen gesloopt gaan worden dient nader onderzoek uit te wijzen of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Ook is nader onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van vliegroutes noodzakelijk. De periode van onderzoek betreft half mei t/m half september, met een piek in juni-juli.

Zorgplicht

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex art. 2 van de FFwet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk

is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

4 Conclusies en aanbevelingen

In de plangebieden komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet.

4.1 Conclusies

4.1.1 Plangebied Gemert

Soorten van FFlijst 1

(Mogelijk) voorkomende planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor 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 vogels

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst vogels en zijn beschermd. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in paragraaf 3.4.1, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Ten aanzien van foerageergebied geldt dat hieraan geen negatieve effecten optreden.

4.1.2 Plangebied Handel

Soorten van FFlijst 1

(Mogelijk) voorkomende planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor 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 vogels

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst vogels en zijn beschermd. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in paragraaf 3.4.2, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Ten aanzien van foerageergebied geldt dat hieraan geen negatieve effecten optreden. Het is niet bekend of vleermuisverblijven aanwezig. Nader onderzoek in de daarvoor geschikte periode (zie paragraaf 3.4.2) dient dit uit te wijzen. Aan de hand van dit nadere

onderzoek kan worden bepaald of sloop van de bebouwing ontheffingsplichtig is in het kader van de Flora- en faunawet.

4.1.3 *Plangebied De Mortel*

Soorten van FFlijst 1

(Mogelijk) voorkomende planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor 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 vogels

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst vogels en zijn beschermd. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in paragraaf 3.4.3, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Soorten van FFlijst 2/3

In het plangebied komt mogelijk Alpenwatersalamander voor, deze soort staat op FFlijst 2. Werkzaamheden kunnen plaatsvinden indien gewerkt wordt volgens een door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode. Wel moet gelet worden op de opmerking gemaakt in paragraaf 3.4.3 betreft Alpenwatersalamander.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Ten aanzien van foerageergebied geldt dat hieraan geen negatieve effecten optreden. Het is niet bekend of vleermuisverblijven aanwezig in bebouwing en of in de grote bomen langs de Nachtegaallaan. Nader onderzoek in de daarvoor geschikte periode (zie paragraaf 3.4) dient dit uit te wijzen. Aan de hand van dit nadere onderzoek kan worden bepaald of sloop van de bebouwing en verwijderen van de grote bomen ontheffingsplichtig is in het kader van de Flora- en faunawet.

4.1.4 *Plangebied Bakel*

Soorten van FFlijst 1

(Mogelijk) voorkomende planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor 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 vogels

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst vogels en zijn beschermd. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in paragraaf 3.4.4, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Soorten van FFlijst 2/3

In het plangebied komt Alpenwatersalamander voor, deze soort staat op FFlijst 2. Werkzaamheden kunnen plaatsvinden indien gewerkt wordt volgens een door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode. Wel moet gelet worden op de opmerking gemaakt in paragraaf 3.4.4 betreft Alpenwatersalamander.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Ten aanzien van foerageergebied geldt dat hieraan geen negatieve effecten optreden. Het is niet bekend of vliegroutes of vleermuisverblijven aanwezig zijn. Nader onderzoek in de daarvoor geschikte periode (zie paragraaf 3.4.4) dient dit uit te wijzen. Aan de hand van dit nadere onderzoek kan worden bepaald of sloop van de bebouwing en verwijderen van (laan)bomen ontheffingsplichtig is in het kader van de Flora- en faunawet.

Concluderend kan gesteld worden dat:

- **voor alle plangebieden de aanbevelingen voor vogels in acht genomen dienen te worden;**
- **altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht;**
- **de werkzaamheden voor de overige soortgroepen in Gemert geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.**
- **Indien gebouwen gesloopt worden in Handel, De Mortel en Bakel nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd dient te worden in de daarvoor geschikte periode en voor aanvang van de werkzaamheden;**
- **De laanbomen langs Overschot in Bakel mogelijk een vliegroute zijn voor vleermuizen en dat nader onderzoek hiernaar noodzakelijk is;**
- **In De Mortel en Bakel rekening moet worden gehouden met het voorkomen van de Alpenwatersalamander (FFlijst 2) en dat dempen van sloten en andere werkzaamheden aan de watergangen moet gebeuren volgens een gedragscode;**
- **de werkzaamheden voor de overige soortgroepen in Handel, De Mortel en Bakel geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben;**

4.2 Aanbevelingen

Naast de aanbevelingen met betrekking tot het broedseizoen van vogels en de bepalingen van de Zorgplicht verdient het aanbeveling werkzaamheden aan sloten niet uit te voeren in het voortplantingsseizoen van de Alpenwatersalamander, grofweg februari tot en met juli.

Literatuurlijst

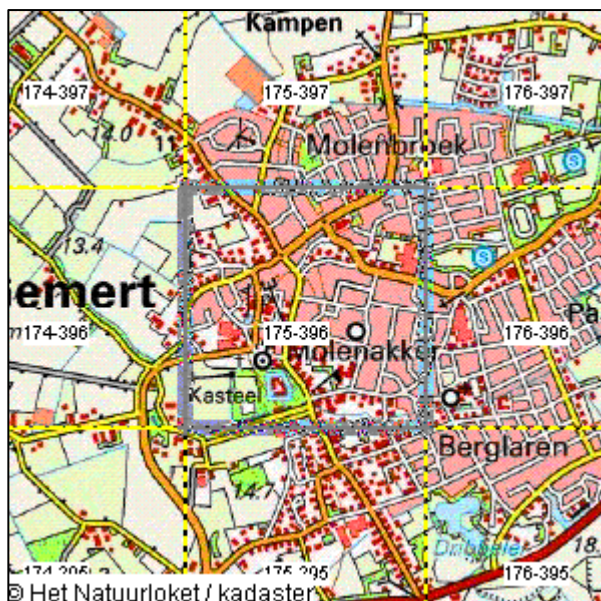
- Creemers R. et al, De amfibieën en reptielen van Nederland, Nederlandse Fauna 9, Ravon, Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis & European Invertebrate Survey, Nederland, Leiden 2009.
- Limpens, H. et al, Atlas van de Nederlandse vleermuizen, onderzoek naar verspreiding en ecologie, KNNV Uitgeverij, Utrecht, 1997.
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Brochure: Buiten aan het werk? Houd tijdig rekening met beschermde dieren en planten, 22 februari 2005.
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen, Den Haag 26 augustus 2009.
- Twist, P. en H. Limpens, Een thuis voor de vleermuis, beschermingsplan voor vleermuizen in Noord-Brabant, Provincie Noord-Brabant, 's Hertogenbosch, december 2006.

Geraadpleegde internetsites

- www.brabant.nl
- www.minInv.nl
- www.natuurloket.nl
- www.ravon.nl
- www.vlinderstichting.nl
- waarneming.nl
- www.zoogdiervereniging.nl

Bijlage 1 Toelichtende tabellen soorten per kilometerhok

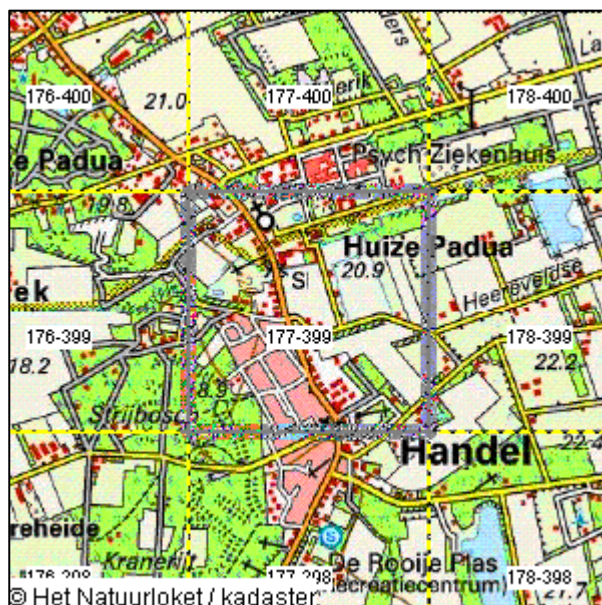
Kmhok plangebied Gemert



Rapportage voor kilometerhok X:175 / Y:396

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	1	1			1	goed	-	1991-2007
Mossen						slecht		1997-2007
Korstmossen					4	goed	51-100%	1992-2007
Paddenstoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	2	1			2	slecht	0%	1997-2007
Broedvogels			1			goed	0%	1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	1					slecht	51-100%	1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders					1	goed	0%	1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

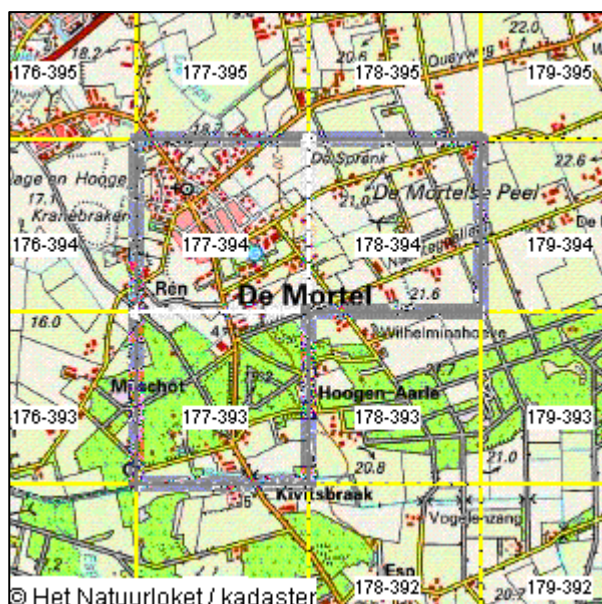
Kmhok plangebieden Handel



Rapportage voor kilometerhok X:177 / Y:399

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	2					goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren (#)	8	2		3		matig	51-100%	1997-2007
Broedvogels			1		1	slecht	0%	1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	4	1				goed	51-100%	1992-2007
Vissen		2		1		goed	51-100%	1992-2007
Dagvlinders					1	goed	0%	1998-2008
Nachtvlinders						matig		1980-2008
Libellen					1	goed	0%	1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						slecht	51-100%	1993-2007

Kmhokken plangebieden De Mortel



Rapportage voor kilometerhok X:177 / Y:393

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	2				6	goed	-	1991-2007
Mossen (#)					1	goed	0%	1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddenstoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren		1				slecht		1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	4	3		1	2	goed	51-100%	1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						slecht		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						redelijk		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

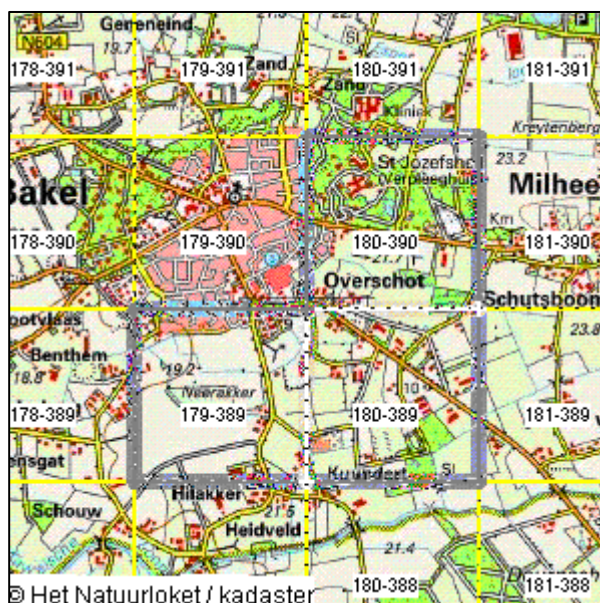
Rapportage voor kilometerhok X:177 / Y:394

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	1	2			3	goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddenstoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	1					slecht		1997-2007
Broedvogels			1		1	slecht	0%	1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						niet		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Rapportage voor kilometerhok X:178 / Y:394

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	2				1	goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren (#)	1	1			2	matig	51-100%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	4	3			2	goed	51-100%	1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						slecht		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						matig		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Kmhokken plangebieden in Bakel



Rapportage voor kilometerhok X:179 / Y:389

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	1				1	goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren						niet		1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						matig	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						slecht		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Rapportage voor kilometerhok X:180 / Y:389

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten						slecht	-	1975-1990
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	1					slecht	51-100%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						niet	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						niet		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Rapportage voor kilometerhok X:180 / Y:390

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	2	2			2	slecht	-	1975-1990
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren (#)		3		4		matig	51-100%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						matig	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	3	1				goed	51-100%	1992-2007
Vissen					1	redelijk	0%	1992-2007
Dagvlinders		1			5	goed	0%	1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Bijlage 2 Wet en regelgeving

Flora- en faunawet (Bron: Ministerie van LNV)

De soortbescherming is in Nederland vastgelegd in de Flora- en faunawet (FFwet). Los van de zorgplicht (Art. 2), die inhoudt dat zorgvuldig moet worden omgesprongen met alle dieren en planten, zijn ongeveer 500 soorten specifiek door de FFwet beschermd. Dat is circa anderhalf procent van de soorten die in Nederland voorkomen. Doel van de wet is er zorg voor te dragen dat de gunstige staat van instandhouding van soorten niet in gevaar komt.

In de Flora- en faunawet zijn lijsten samengesteld van soorten die binnen de Nederlandse wet- en regelgeving een beschermde status genieten. Met name de artikelen 2, 8, 9, 10 en 11 van deze wet hebben directe gevolgen voor de wijze waarop en de mate waarin planologische ingrepen, maatregelen en feitelijke werkzaamheden invloed mogen hebben op de beschermde soorten.

Sinds de inwerkingtreding van de AMvB Art. 75 van de FFwet in februari 2005 is het niet meer altijd nodig een ontheffing te hebben voor het uitvoeren van werkzaamheden. Of dat nodig is hangt af van de soorten die het betreft en de mate van bescherming die zij genieten. De zorgplicht uit artikel twee blijft echter altijd van toepassing op alle in het wild levende planten en dieren en hun directe leefomgeving. Voor de soorten van FFlijst 1 is geen ontheffing nodig. Voor de soorten van FFlijst 2 geldt dat moet worden gewerkt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Indien er geen goedgekeurde gedragscode voorhanden is zijn ook de soorten uit FFlijst 2 ontheffingsplichtig. Voor soorten van FFlijst 3 moet altijd ontheffing worden aangevraagd. Behalve voor beschermde soorten, geldt deze indeling ook voor hun vaste rust- en verblijfplaatsen.

Door een recente wijziging in de wetgeving (augustus 2009) is het voor soorten van de Habitatrictlijn (b.v. vleermuizen) en voor vogels niet meer mogelijk een ontheffing te verkrijgen voor ruimtelijke inrichting of ontwikkelingen. Daarnaast geldt voor vogels dat een ontheffing in het kader van belang "dwingende reden groot openbaar belang" eveneens niet meer mogelijk is.

Natuurbeschermingswet 1998 (Bron: Ministerie van LNV)

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of beschermd natuurmonument zijn aangewezen. Deze juridische status geeft extra bescherming aan bijzonder waardevolle en kwetsbare natuurgebieden. Het belangrijkste onderdeel van de wet is dat er een aparte vergunning nodig is voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor het natuurmonument. Het maakt daarbij niet uit waar die activiteiten plaatsvinden, dat kan zowel binnen als buiten het natuurgebied zijn (de zogenaamde 'externe werking'). Op dit moment is ongeveer 300.000 ha natuurgebied aangewezen als staats- of beschermd natuurmonument.

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet (Nb) 1998 in werking getreden. Daarmee voldoet Nederland aan de eisen van de Europese natuurwetgeving. De wet biedt een beschermingskader voor de flora en fauna binnen de aangewezen beschermde gebieden, de zogenaamde Natura-2000 gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrictlijn, gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten.

Een belangrijk onderdeel van de nieuwe Nb-wet is dat er geen vergunning gegeven mag worden voor handelingen of projecten die schadelijk kunnen zijn voor de kwaliteit van de habitats van soorten

waarvoor een gebied is aangewezen. Wanneer niet op voorhand uitgesloten kan worden dat er schadelijke effecten kunnen optreden, dan dient de initiatiefnemer een 'passende beoordeling' te maken. Dat betekent een onderzoek naar alle aspecten van het project en welke gevolgen die kunnen hebben voor datgene wat bescherming geniet. Het bevoegd gezag (in de meeste gevallen is dat Gedeputeerde Staten) dient aan de hand van deze beoordeling zekerheid te verkrijgen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast. Kan die zekerheid niet verkregen worden, dan mag er geen vergunning verleend worden.

Ecologische Hoofdstructuur *(Bron: Ministerie van LNV)*

De term 'Ecologische Hoofd Structuur' (EHS) werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden en robuuste verbindingen.
- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden).
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

De EHS moet in 2018 klaar zijn. Kleinere natuurgebieden, kleine bosjes, sloten, rietkragen et cetera maken geen deel uit van de EHS, maar dragen uiteraard wel bij aan de natuurkwaliteit van stad en platteland. Het Rijk gaat ervan uit dat deze in voldoende mate door andere partijen (gemeente, waterschappen, grondeigenaren e.d.) worden beschermd. Het Rijk heeft hiervoor een kwaliteitsimpuls voor het landschap opgezet.

Bergingsberekening infiltratiestelsel Beatrixplantsoen, Gelind e.o.

In deze berekening is geen rekening gehouden met infiltratie in de bodem.

	[m2]	[m2]	bergiging per m2	Benodigde bergiging [m3]
Verharde oppervlaktes, berekening T=10				
Straten Virmundtstraat, Julianastraat, Kapelaanstraat 1e fase	6200	27635	0,043	1188
Straten Irenestraat	1040			
Straten Kapelaanstraat 2e fase	1800			
Straten Virmundtstraat 2e fase	2200			
Bebouwing woningen bestaand 50 % dakvlak (kapelaanstraat, Julianastraat, Virmundtstraat) 1e fase	2961			
Bebouwing woningen bestaand 50 % dakvlak (Irenestraat)	129,5			
Bebouwing woningen bestaand 50 % dakvlak (Virmundtstraat) 2e fase	1625			
Bebouwing woningen bestaand 50 % dakvlak (Kapelaanstraat) 2e fase	700			
Bebouwing zorgwoningen bestaand 50 % dakvlak	540			
Inritten bestaand die afwateren naar de weg (aanname)	1200			
Bebouwing nieuwbouw zorgcomplex	3989			
Overige nieuwbouw (o.a. aan het Gelind en aan nieuwe weg tussen Gelind en Irenestraat)	1250			
Nieuwe straten (tussen Gelind en Irenestraat)	500			
Verharding rondom Ruijschenbergh	1000			
Parkeerplaats Gelind aansluiten op infiltratiesysteem	2500			
Verharde oppervlaktes, berekening T=100	27635			
Zelfde verharde oppervlaktes als bij T=10	27635		0,052	1437
Totale verharde oppervlakte uitbreiding	27635			1437

Infiltratierolering nieuwbouwproject

Straat	Lengte [m]	diameter [mm]	Bergiging buizen [m3]	Bergiging rondom buizen [m3]
Infiltratierolering Kapelaanstraat, Virmundtstraat (al aangelegd) 1e fase	440	600	124,41	94,68
Infiltratierolering Julianastraat (al aangelegd)	180	400	22,62	47,21
Infiltratierolering Irenestraat (al aangelegd)	130	400	16,34	34,10
Infiltratierolering Kapelaanstraat 2e fase (deels al aangelegd)	180	400	22,62	47,21
Infiltratierolering Virmundtstraat (2e fase, nog aan te leggen)	220	400	27,65	57,71
Infiltratierolering nieuwe straat tussen Gelind en Irenestraat (nog aan te leggen)	100	400	12,57	26,23
Infiltratierolering park Ruijschenbergh (nog aan te leggen)	293	400	36,82	76,85
Infiltratierolering Gelind (nog aan te leggen)	145	400	18,22	38,03
Afvoerleidingen vanaf overstorptot tot aan vijver	66	400	8,29	17,31
Subtotaal	1754		290	439

T=10: 43 mm T=100: 52 mm

1188 1437

729 729

459 708

Totale benodigde bergiging [m3]
Aanwezige bergiging rioolstelsel en omliggende zandpakket [m3]

Benodigde bergiging het park Ruijschenbergh [m3]

Beschikbare bergiging "vijver" - 1e taludlijn

Beschikbare bergiging 1e taludlijn - 2e taludlijn

Totale beschikbare bergiging in park

Voorzichtige conclusie

Er is voldoende ruimte in het park om water te kunnen bergen bij T = 10, zijnde 43 mm.

In de berekeningen is geen rekening gehouden met infiltratie gedurende een regenbui. Die is er wel degelijk waardoor de verwachting is dat T = 100 geen problemen gaat geven.

Voor de toekomst kan worden gekeken om een overstort op "de Rips" te maken.

GEMEENTE GEMERT-BAKEL

PLANGEBIED GELIND IN DE MORTEL TE GEMERT

Bureauonderzoek en
Inventariserend veldonderzoek (verkenkende fase)

BAAC rapport V-10.0107

november 2010



GEMEENTE GEMERT-BAKEL

PLANGEBIED GELIND IN DE MORTEL TE GEMERT

Bureauonderzoek en
Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase)

BAAC rapport V-10.0107

november 2010



Status
definitief

Auteur(s)
drs. M.J. van Putten

ARCHEOLOGIE BOUWHISTORIE CULTUURHISTORIE ■

Colofon

ISSN	1873-9350
Auteur(s)	drs. M.J. van Putten
Redactie	dhr. J.R. Mulder
Cartografie	drs. M.J. van Putten
Copyright	Gemeente Gemert-Bakel / BAAC bv te Deventer

Eindcontrole	dhr. J.R. Mulder		09-04-2010
Autorisatie (senior prospector)	drs. M. Bink		09-04-2010

Niets uit deze uitgave mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente Gemert-Bakel te Gemert en/of BAAC bv te Deventer.

BAAC bv

Onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie

Postbus 2015
7420 AA Deventer
Tel.: (0570) 67 00 55
Fax: (0570) 61 84 30
E-mail: deventer@baac.nl

Graaf van Solmsweg 103
5222 BS 's-Hertogenbosch
Tel.: (073) 61 36 219
Fax: (073) 61 49 877
E-mail: denbosch@baac.nl

Administratieve gegevens

Onderzoekgegevens

Type onderzoek	Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennde fase)
Datum opdracht	10 maart 2010
Datum rapportage concept	april 2010
definitief	november 2010
Uitvoerder	BAAC bv, vestiging Deventer Postbus 2015 7420 AA Deventer 0570-670055
Projectleider	drs. M.J.van Putten
BAAC-rapport	V-10.0107
Veldmedewerkers	drs. M.J.van Putten
Opdrachtgever	Gemeente Gemert-Bakel Mevr. V. Jolink Postbus 10000 5420 DA Gemert
Bevoegde overheid	Gemeente Gemert-Bakel V. Jolink Postbus 10000 5420 DA Gemert
Beheer documentatie	BAAC bc

Locatiegegevens

Provincie	Noord-Brabant
Gemeente	Gemert-Bakel
Plaats	Gemert
Toponiem	Gelind in de Mortel
Kaartblad	51F
Oppervlakte	Circa 2700 m2
RD-coördinaten	175.461 / 396.290 175.503 / 396.230 175.700 / 396.284 175.701 / 396.294
Gegevens Archis	Onderzoeksmeldingsnummer 40194 Onderzoeksnummer 30506 AMK-terrein nvt Waarnemingnummer(s) nvt Vondstmeldingsnummer(s) nvt Periode(s) Laat-Paleolithicum-heden

Inhoudsopgave

Administratieve gegevens	3
Inhoudsopgave	4
1 Inleiding	6
1.1 Onderzoekskader	6
1.2 Ligging van het gebied	6
2 Bureauonderzoek	8
2.1 Werkwijze	8
2.2 Landschappelijke ontwikkeling	8
2.3 Bewoningsgeschiedenis	10
2.3.1 Inleiding	10
2.3.2 Archeologie	11
2.3.3 Historie	12
2.4 Archeologische verwachting	14
3 Inventariserend Veldonderzoek	16
3.1 Werkwijze	16
3.2 Veldwaarnemingen	17
3.3 Verkennend booronderzoek	18
3.3.1 Lithologie en bodemopbouw	18
3.3.2 Bodemverstoringen	19
3.3.3 Archeologische indicatoren	19
3.4 Archeologische interpretatie	20
4 Conclusie en aanbevelingen	22
4.1 Conclusie	22
4.2 Aanbevelingen	22
Geraadpleegde bronnen	24
Bijlagen	
Bijlage 1	overzicht van geologische en archeologische tijdvakken
Bijlage 2	boorpuntenkaart
Bijlage 3	boorbeschrijvingen
Bijlage 4	verklarende woordenlijst

1 Inleiding

1.1 Onderzoekskader

In opdracht van de gemeente Gemert-Bakel heeft het onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuurhistorie en Cultuurhistorie (BAAC bv) een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (verkennende fase) uitgevoerd voor het plangebied 'Gelind in de Mortel' te Gemert (gemeente Gemert-Bakel), provincie Noord-Brabant.

Aanleiding voor dit onderzoek is de geplande nieuwbouw binnen het plangebied. De verstoringdiepte tijdens eventuele toekomstige werkzaamheden is vooralsnog niet bekend. De ervaring leert dat de bodemversturende activiteiten bij normale bouwwerkzaamheden zich beperken tot 1 à 1,5 m beneden maaiveld. Als gevolg van de eventuele toekomstige bodemingrepen bestaat er een gerede kans dat archeologische waarden verstoord of vernietigd zullen worden.

Het doel van een bureauonderzoek is het verwerven van informatie over bekende of verwachte archeologische waarden binnen een omschreven gebied aan de hand van bestaande bronnen. Met behulp van de verworven informatie wordt een specifiek archeologisch verwachtingsmodel opgesteld.

Het inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek heeft tot doel inzicht te krijgen in de vormeenheden van het landschap, voor zover deze van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden en om de intactheid van het bodemprofiel te bepalen. Om de doelstellingen zoals deze zijn opgesteld in het plan van aanpak (Emaus 2010) te realiseren, dient op de volgende onderzoeksvragen een antwoord te worden gegeven:

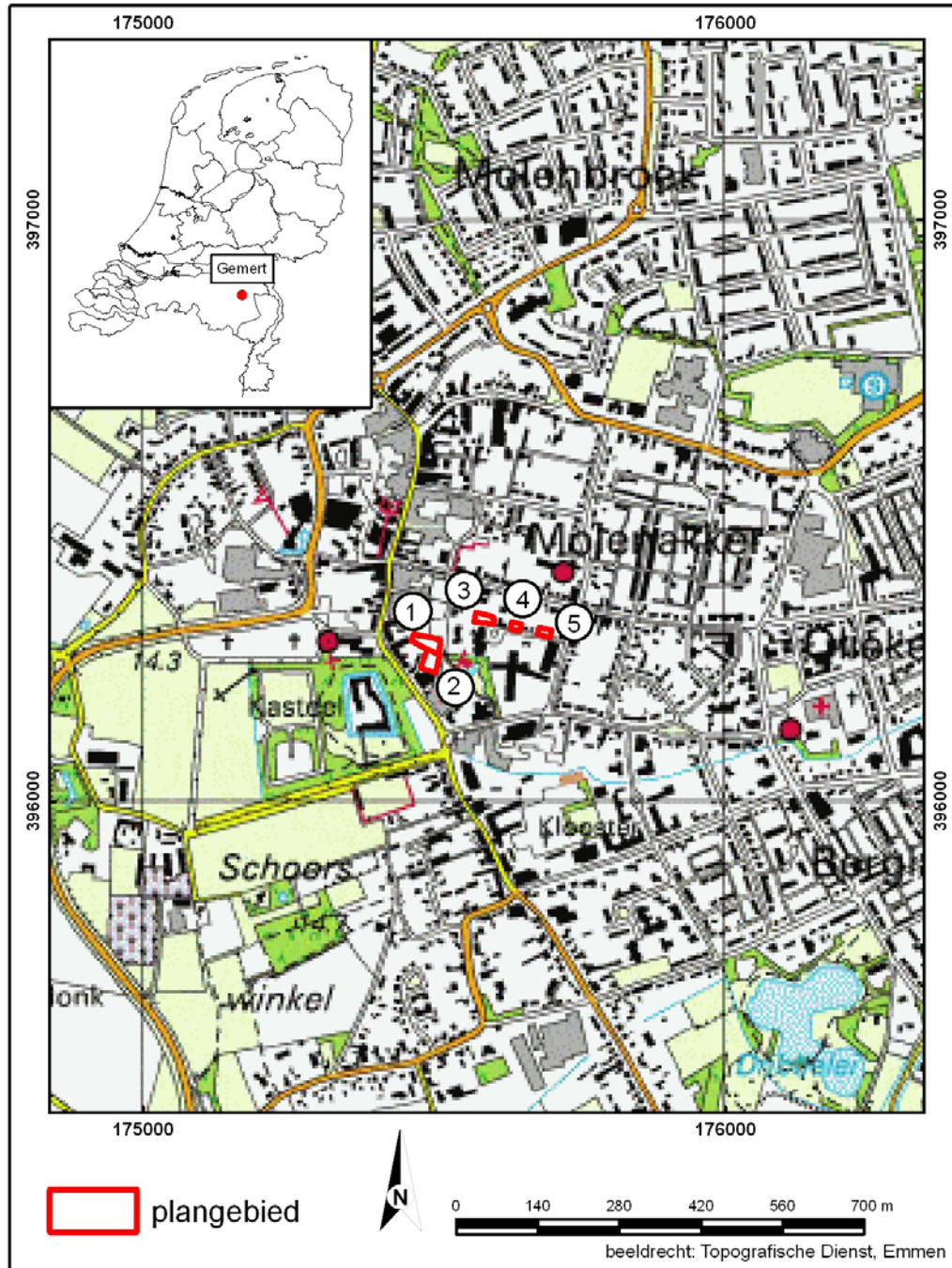
- Zijn binnen het plangebied bekende archeologische waarden aanwezig? Zo ja, zijn er gegevens bekend over de omvang, ligging, aard en datering hiervan?
- Wat is de verwachte bodemopbouw in het gebied en zijn er gegevens bekend over bodemversturende ingrepen in het verleden binnen het plangebied?
- Wat is de specifieke archeologische verwachting voor het gebied?
- Hoe is de bodemopbouw en is deze nog intact?
- Is vervolgonderzoek nodig om de door het bureauonderzoek en verkennend booronderzoek in beeld gebrachte gebieden met een archeologische verwachting en een intact bodemprofiel nader te onderzoeken en zo ja, in welke vorm?

Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 3.1 (SIKB 2006a), het vigerende gemeentelijke beleid en het onderzoeksspecifieke plan van aanpak (Emaus 2010).

1.2 Ligging van het gebied

Het plangebied, bestaande uit 5 deelgebieden, bevindt zich in de bebouwde kom van Gemert, aan het Beatrixplantsoen. De deelgebieden zijn momenteel in gebruik als tuin, plantsoen of parkeerterrein. Twee deelgebieden bevinden zich aan het Beatrixplantsoen (deelgebieden 1 en 2), één van de deelgebieden bevindt zich aan de 'Bonen Gang' (deelgebied 3) en twee van de deelgebieden bevinden zich aan de prinses Irenestraat (deelgebieden 4 en 5).

Men is voornemens om de deelgebieden opnieuw in te richten en een aantal nieuwe woningen te bouwen. Het oppervlak van de deelgebieden 1 tot en met 3 bedraagt achtereenvolgens circa 950 m², 820 m² en 470 m². Het oppervlak van de deelgebieden 4 en 5 bedraagt respectievelijk 220 m² en 275 m² per deelgebied. In totaal betreft het circa 2740 m². In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven, waarbij onderscheid is gemaakt in de vijf deelgebieden.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied (ANWB 2004).

2 Bureauonderzoek

2.1 Werkwijze

Tijdens het bureauonderzoek is met behulp van bestaande bronnen een specifieke archeologische verwachting voor het onderzoeksgebied opgesteld.

Hierbij zijn onder andere de bodemkaart, de geomorfologische kaart en de geologische kaart geraadpleegd. Tevens zijn de bekende archeologische waarden in of rond het onderzoeksgebied geïnventariseerd. Bij de inventarisatie van de archeologische waarden is gebruik gemaakt van de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Gemert-Bakel (Vestigia 2009), de gegevens uit het Centraal Archeologisch Archief (CAA), het Centraal Monumenten Archief (CMA) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Hierbij is het Archeologisch Informatie Systeem (ARCHIS-II) gebruikt. Er is contact opgenomen met de provincie Noord-Brabant om na te gaan of in het gebied recentelijk ontgravingen hebben plaatsgevonden. Er is een studie gemaakt van oud kaartmateriaal van het gebied. Tenslotte is relevante achtergrondliteratuur bestudeerd met betrekking tot de geologische opbouw, de geomorfologie, de bodemopbouw en de historie van het gebied om op basis van locatiekeuze-theorieën een uitspraak te doen over de kans op aanwezigheid van archeologische resten.

In navolgende paragrafen worden de resultaten van het bureauonderzoek beschreven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een synthese in de vorm van een specifieke archeologische verwachting. Een opsomming van de geraadpleegde literatuur en gebruikte kaarten is terug te vinden in de literatuurlijst. Voor een tabel met een overzicht van geologische en archeologische tijdvakken wordt verwezen naar bijlage 1.

2.2 Landschappelijke ontwikkeling

Het onderzoeksterrein ligt in het Zuid-Nederlandse zandgebied, waartoe grote delen van Noord-Brabant behoren (Berendsen 2000). Het onderzoeksgebied bevindt zich in een gebied dat qua geologie in grote mate beïnvloed wordt door de in de ondergrond aanwezige breuken. Het gebied behoort tot de Centrale Slenk (ook wel Roerdalslenk genoemd). Het betreft een dalingsgebied met een zuidoost-noordwestelijke hellingsrichting. In het oosten wordt de Centrale Slenk begrensd door de Peelrandbreuk. Deze breuklijn loopt dwars door het dorp Gemert en bevindt zich op slechts enkele tientallen meters ten oosten van het plangebied. De Peelrandbreuk scheidt de Centrale Slenk (een tektonisch dalingsgebied) van de hoger gelegen Peelhorst (een tektonisch stijgingsgebied). Gedurende het Kwartair (bijlage 1) heeft langs deze breuklijn daling plaatsgevonden. Dit proces treedt ook heden ten dage nog op. De bewegingen langs de breuken resulteren zo nu en dan in lichte aardbevingen. Vanwege het feit dat het een dalingsgebied betreft zijn de geologische formaties in de ondergrond in de Centrale Slenk dikker dan op de nabij gelegen Peelhorst.

Gedurende het Pleistoceen (2,5 miljoen jaar tot 10.000 jaar BP) zijn er verscheidene zeer koude perioden geweest (glacialen/ijstijden), afgewisseld met warmere perioden (interglacialen). Gedurende geen van de glacialen is zuidelijk Nederland door landijs bedekt geweest. Wel is het klimaat tijdens de laatste ijstijd (Weichselien, 115.000 - 10.000 jaar geleden) van invloed geweest op het huidige landschap. In het begin van het Weichselien was er nog vrij veel vegetatie, waardoor de zandverstuivingen slechts

een lokaal karakter hadden. In het Midden-Weichselien was de vegetatie vrijwel verdwenen, waardoor op grote schaal verstuing van zand kon optreden. Dit door de wind afgezette zand wordt dekzand genoemd. Het dekzandreliëf bestaat voor het grootste gedeelte uit dekzandruggen en dekzandwelingen. De ruggen zijn vaak duidelijk te zien en kunnen meer dan 1,5 meter boven hun omgeving uitsteken. De dekzandwelingen zijn minder geaccidenteerd. Behalve deze reliëfrijke gebieden zijn er ook gebieden waar het dekzand in de vorm van vlakten is afgezet.

Het dekzandpakket wordt gerekend tot de Formatie van Boxtel (De Mulder *et al.* 2003). Het materiaal bestaat in het algemeen uit fijn zand (mediaan van 150 – 210 μm) met enkele grovere zand- of grindlaagjes (Stiboka 1981). Gedurende het Vroeg- en Midden-Pleniglaciaal (58.000 - 29.000 jaar geleden) trad er op grote schaal verspoeling van het toen aanwezige dekzand op, waardoor zandlagen afgewisseld met leemlagen gevormd werden, die samen fluvioperiglaciale afzettingen genoemd worden. Dergelijke afzettingen kunnen binnen het plangebied binnen 2 m beneden maaiveld worden aangetroffen (Bisschops 1973). In een later stadium van het Pleniglaciaal zijn wederom fluvioperiglaciale sedimenten afgezet. Deze afzettingen tonen een grote variatie in korrelgrootte en worden ook wel “Brabantse leem” genoemd. In het plangebied wordt echter geen Brabantse leem verwacht (Bisschops 1973).

Na het Pleniglaciaal tot aan het begin van het Holoceen treden wisselend enkele klimaatsverbeteringen en -verslechtingen op, waarbij wisselend bodemvorming en verstuing plaatsvindt. De dekzanden uit deze periode worden “jonge dekzanden” genoemd en liggen in en rondom het onderzoeksgebied aan het oppervlak. Het “Jong dekzand” is soms onder te verdelen in twee fasen, “Jong dekzand I” en “Jong dekzand II”. Op de overgang tussen “Jong dekzand I” en “Jong dekzand II” is op bepaalde plaatsen een dunne bodem gevormd. Deze laag staat bekend als de Laag van Usselo en vertegenwoordigt een oude begroeiingshorizont die zich ontwikkeld heeft op een voormalig landoppervlak of als een veenlaag, daterend in het Allerød-interstadaal (Berendsen 1998). Volgens de geologische kaart (Rijks Geologische Dienst 1973) bevinden zich ter plaatse van het plangebied fluvioperiglaciale afzettingen in de ondergrond, afgedekt met een pakket dekzand met een dikte van minder dan 2 meter.

Vanaf het begin van het Holoceen (vanaf 10.000 jaar geleden tot heden) trad een blijvende klimaatsverbetering op. Aanvankelijk was het klimaat nog droog en bij de nog schaarse vegetatie ontstonden plaatselijk weer zandverstuivingen. Het betreft duinvormige dekzandafzettingen. Naarmate de klimaatsomstandigheden verbeterden raakten de dekzandgebieden, waaronder ook de duinen, begroeid, zodat er een einde kwam aan de verstuivingen. Echter, vanaf het begin van de jaartelling kwamen plaatselijk weer zandverstuivingen voor als gevolg van de verwoesting van vegetatie (Stiboka 1981, Bisschops 1973). De verwoesting van de vegetatie hing deels samen met klimatologische veranderingen maar was vooral het gevolg van menselijke activiteiten (platbranden, het steken van plaggen). Als gevolg van deze relatief jonge zandverstuivingen ontstonden de landschappelijk kenmerkende stuifzandcomplexen (Formatie van Boxtel; Laagpakket van Kootwijk). Ook binnen de gemeente Gemert-Bakel komen dergelijke stuifzanden voor, zij het niet in de omgeving van het plangebied.

Het plangebied is vanwege de ligging binnen de bebouwde kom op de geomorfologische kaart van Nederland (Stiboka/RGD 1977) niet gekarteerd. Indien het kaartbeeld echter wordt geïnterpoleerd naar het plangebied, dan bevindt het te onderzoeken terrein zich in een gebied bestaande uit dekzandruggen, al dan niet bedekt met een oud-bouwlanddek (code 3L5).

Ook op de bodemkaart van Nederland (Stiboka 1981) is het plangebied niet gekarteerd. Bij interpolatie van het kaartbeeld kan worden geconcludeerd dat het plangebied zich bevindt in een gebied bestaande uit een hoge zwarte enkeerdgrond (zEZ21), gevormd op leemarm en zwak lemig fijn zand. Het gebied maakt deel uit van een groter esdekcomplex rond het dorp Gemert. Het plangebied bevindt zich in een gebied met grondwatertrap VI. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich tussen 40 en 80 cm beneden maaiveld bevindt en de gemiddeld laagste grondwaterstand dieper dan 120 cm beneden maaiveld.

Zwarte enkeerdgronden zijn zandgronden met een niet-vergraven, dikke humushoudende bovengrond (Aa-horizont van minimaal 50 cm dik). Deze dikke humushoudende bovengrond wordt ook wel een plaggendek of esdek genoemd. Dit esdek is ontstaan door het eeuwenlang opbrengen van gemengde plaggen en potstalmest op de akkers. De plaggen werden gestoken op nabij liggende gras-, bos- of heidepercelen en in de potstal geworpen om de uitwerpselen van het vee op te vangen. Vaak werd ook het nederzettingsafval vermengd met de plaggen, waardoor in esdekken vaak 'mestaardewerk' voorkomt. De plaggen werden met de uitwerpselen en het nederzettingsafval vervolgens als mest op de akkers gebracht. Op een akkercomplex op arme zandgrond konden zo gedurende langere tijd gewassen worden verbouwd, zonder dat de bodemvruchtbaarheid daarbij uitgeput raakte. De oogsten konden daardoor op peil blijven.

De zwarte enkeerdgronden hebben meestal een zandig tot zwak lemig esdek. Ze worden vooral aangetroffen als complexen van oude bouwlandgronden op de hoger gelegen dekzandruggen in het pleistocene dekzandgebied. De nabijheid van zwarte enkeerdgronden bij heideontginningen suggereert dat de zwarte kleur vooral het gevolg is van het gebruik van heideplaggen.

Ter plaatse van de esdekken kan het originele maaiveld zijn opgehoogd met minimaal 0,5 m en lokaal zelfs meer dan 1 m grond, terwijl het maaiveld in de afgeplagde gebieden rondom het akkercomplex juist is verlaagd. Bij hele dikke plaggendekken (> 1 m) is soms sprake van een bruin esdek in de ondergrond en een donkerbruin tot zwart esdek in de top van de bodem. Dit kan wijzen op een meerfasige opbouw van het esdek, waarbij verschillende brongebieden voor het strooisel zijn afgeplagd.

2.3 Bewoningsgeschiedenis

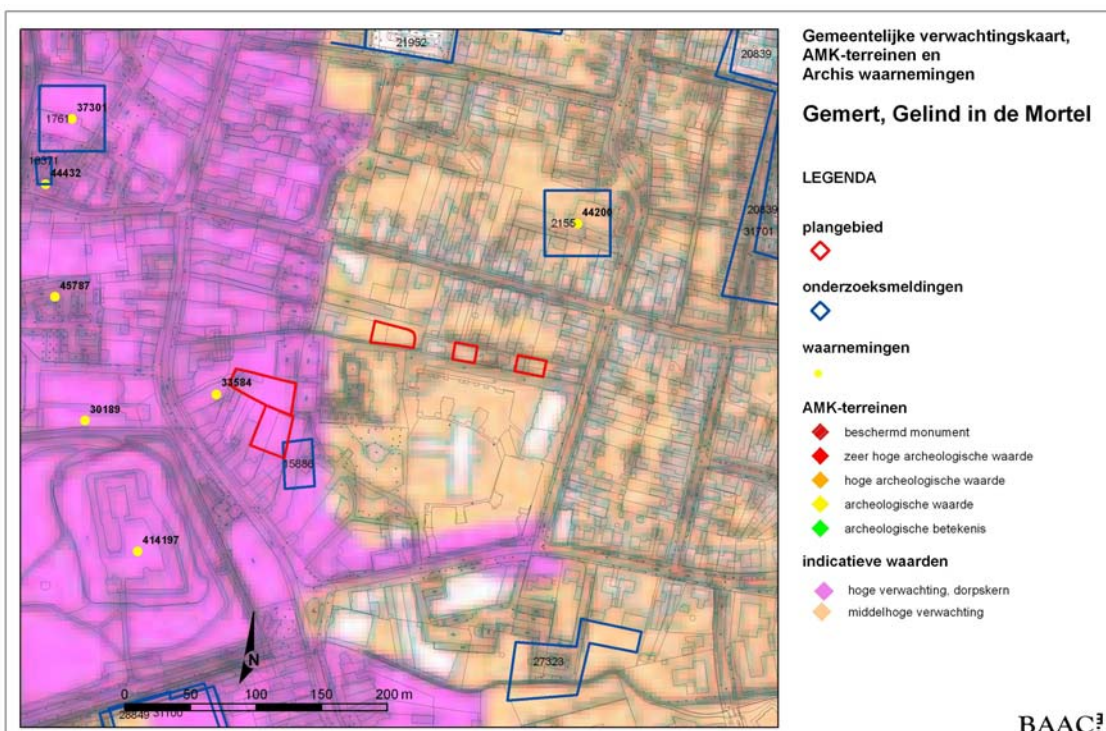
2.3.1 Inleiding

Het gevarieerde landschap van de gemeente Gemert-Bakel met droge en natte gebieden bood de bewoners in het verleden een breed scala aan bestaans- en vestigingsmogelijkheden. De eerste mensen vestigden zich op de hogere delen in het landschap zoals op de dekzandruggen, meestal in de buurt van een waterloop. Binnen de gemeente zijn vondsten bekend vanaf de Steentijd. De vondsten uit de Steentijd duiden vaak op een tijdelijk kamp dat seizoensmatig werd bewoond, afhankelijk van het voedselaanbod. Vanaf het Neolithicum ging de mens zich steeds meer toeleggen

op het verbouwen van voedsel en het houden van vee. Hoger gelegen gebieden kenden een toenemende bevolkingsdichtheid en zijn vaak voortdurend bewoond geweest tot in de Romeinse tijd. De bevolkingsdichtheid nam aan het einde van de Romeinse tijd sterk af, waarna deze vervolgens vanaf circa 800 na Chr. weer toenam. Door de toenemende bevolking in de Middeleeuwen veranderde het landschap en werd het in cultuur gebracht. Bos werd gekapt en veen werd ontgonnen. Door begrazing met schapen kreeg het potentieel aan natuurlijke vegetatie geen groeikans meer en ontstonden heidevelden. De betere gronden werden gebruikt als landbouwgrond. Verspreid in het landschap werden kleine boerenbedrijven gevestigd op verhogingen in het landschap waarop landbouw werd bedreven. Bij uitputting van de bodem werd plaggenmest opgebracht en ontstonden de essen. In latere periodes vonden bij bevolkingsgroei buiten de essen nieuwe ontginningen plaats, de zogenaamde kampontginningen. Met de komst van kunstmest zijn tegen het eind van de 19^e eeuw veel heidevelden ontgonnen, waardoor oude escomplexen en kampen niet verder werden uitgebreid.

2.3.2 Archeologie

De onderverdeling van de indicatieve waarden zoals weergegeven op de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel (Vestigia 2009) is in het gebied gebaseerd op de statistische relatie tussen het bodemtype en archeologische vindplaatsen enerzijds en de ligging van het gebied in de historische kern van Gemert anderzijds. Deelgebieden 1 en 2 zijn op deze kaart gekarteerd als gebieden met een hoge archeologische verwachting (ligging in dorpskern). Deelgebieden 3 t/m 5 zijn op de archeologische beleidskaart van de gemeente gekarteerd als gebieden met een middelhoge archeologische verwachting.



Figuur 2.1 Uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart (Vestigia 2009), aangevuld met waarnemingen en monumenten uit ARCHIS. De ligging van de deelgebieden is met rood aangegeven.

Op de Archeologische Monumentenkaart staan terreinen vermeld die door de provincie en de RCE zijn geselecteerd vanwege hun archeologische waarde. Een aantal van deze terreinen heeft eveneens de status van beschermd archeologisch monument. Er bevinden zich binnen een straal van 500 m rond het plangebied geen archeologische monumenten.

Uit het Centraal Archeologisch Archief (CAA) blijkt dat uit het plangebied zelf geen archeologische waarnemingen bekend zijn. In de directe omgeving (straal van 500 m) daarentegen bevinden zich echter diverse waarnemingen. Op slechts 10 m ten westen van deelgebied 1 is in de jaren '50 van de vorige eeuw bij bouwwerkzaamheden middeleeuws aardewerk aangetroffen, alsmede enkele met houtskool gevulde paalsporen van laat-middeleeuwse bebouwing (waarnemingsnr. 33584). Op circa 110 m ten zuidwesten van deelgebied 2 bevindt zich het 'kasteel van Gemert' (waarneming 414197, zie ook paragraaf 2.3.3). Op circa 100 m ten westen van deelgebied 1 is in 1958 een neolithische vuurstenen bijl aangetroffen. Over deze vondst is echter weinig bekend (waarneming 30189). Op circa 150 m ten noordwesten van het plangebied is in een verstoorde bodemlaag een aantal scherven aangetroffen. Het betreft materiaal uit de middeleeuwen en de Nieuwe tijd, maar ook recenter aardewerk. De vondsten zijn niet in situ aangetroffen (waarneming 45787). Bij een onderzoek uitgevoerd door de lokale Heemkundekring in 1980, op circa 150 m ten noordwesten van het plangebied, zijn de resten van een gracht rond de voormalige Latijnse school aangetroffen. De datering van het afval uit de gracht (voornamelijk aardewerk) sloot goed aan op de bekende ouderdom van de school (16^{de} eeuws). Daarnaast is in enkele kuilen tevens ouder aardewerk aangetroffen (Pingsdorf, Andenne en proto-Steengoed, waarneming 44432). Tijdens een ander onderzoek net iets ten noorden hiervan, zijn eveneens restanten van de hierboven besproken gracht aangetroffen (waarneming 37301). Tot slot is bij onderzoek op de Molenakkers op circa 110 m ten noordoosten van het plangebied verscheidene fragmenten aardewerk aangetroffen daterend uit de periode IJzertijd-Romeinse tijd (waarneming 44200). Naast deze vondsten is tevens materiaal uit de middeleeuwen aangetroffen. Dit bevond zich echter in verstoorde context.

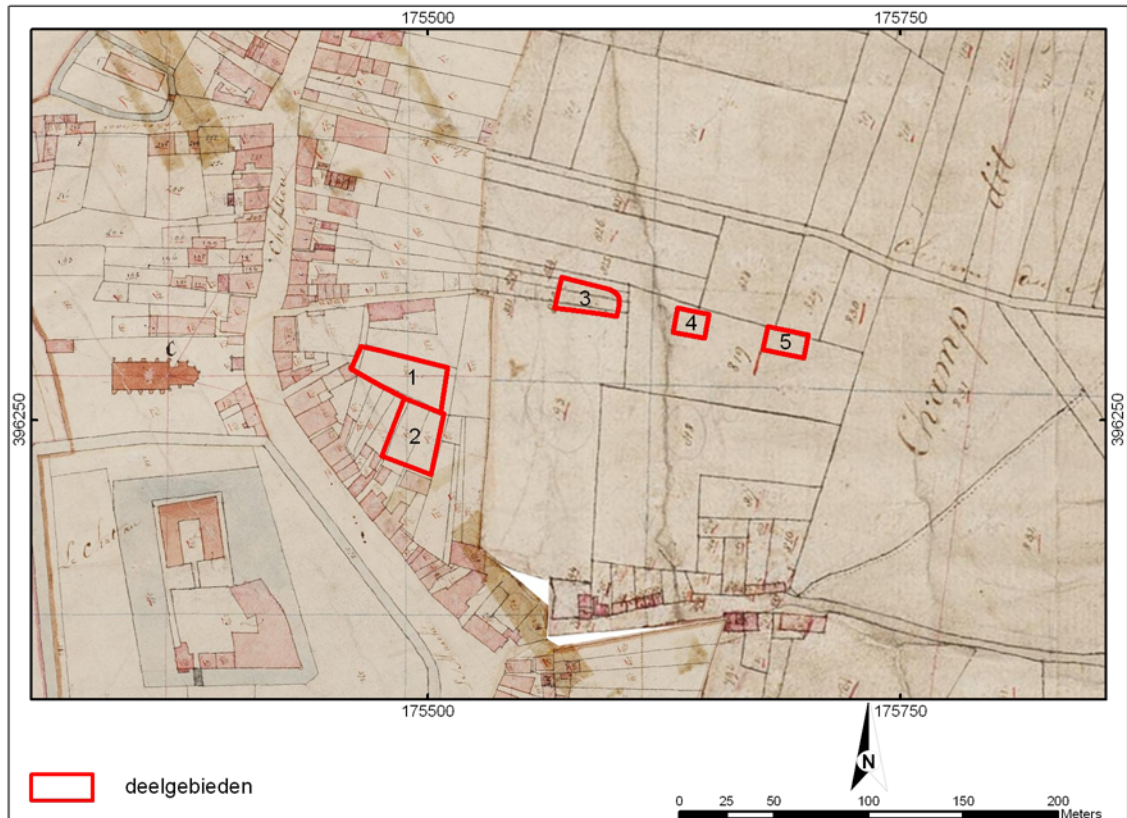
In Gemert is veel archeologisch onderzoek uitgevoerd. Zo is pal naast deelgebied 2 een onderzoek uitgevoerd (onderzoeksmeldingsnummer 15886). Hierbij zijn echter geen bijzonderheden aangetroffen. Wel zijn puin en enkele scherven uit de Middeleeuwen/Nieuwe Tijd aangetroffen, zij het in verstoorde context. De onverstoorde C-horizont bevond zich op bijna 2 m diepte. Er is geen vervolgonderzoek aangetroffen (Jansen 2000).

2.3.3 Historie

De eerste schriftelijke vermeldingen dateren vermoedelijk uit de elfde eeuw. Hiervan zijn 12^{de} eeuwse kopieën bekend (Van Berkel en Samplonius 2006). In 1249 staat Gemert vermeld als 'Gemerthe'. De naam is waarschijnlijk terug te voeren op het Germaanse woord 'gamaripa', wat zoveel betekent als 'meer', 'plas' of 'afgesneden arm van de rivier' (Van Berkel en Samplonius 2006).

In het betreffende document uit 1249 wordt Gemert genoemd als vrije heerlijkheid onder het geslacht Van Gemert. Er was in die tijd sprake van een *Huis der Teutonen in Gemerthe*. Dit betrof een vestiging van de Duitse Orde. Deze bevond zich op een locatie ten westen van het huidige kasteel van Gemert. De bouw van het Kasteel van Gemert begon in 1391, in opdracht van de commandeur van de Duitse Orde.

De vrije heerlijkheid Gemert viel tot 1794 onder het gezag van de Duitse Orde. In dat jaar legden de Franse troepen beslag op de goederen van de Duitse Orde. In 1809 werd de orde door Napoleon opgeheven. Gemert werd een zelfstandige gemeente. In de negentiende eeuw groeide Gemert onder invloed van de groeiende textielnijverheid, totdat deze tak van industrie eind 19^{de} begin 20^{ste} eeuw inzakte. Pas na de Tweede Wereldoorlog kende Gemert weer een periode van groei.



Figuur 2.2 Uitsnede van de eerste kadastrale kaart uit 1820-1832 voor het onderzoeksgebied en omgeving (WatwasWaar 2010). De ligging van de onderzoekslocatie is met rood weergegeven.

Gemert is zoals veel andere dorpen in Nederland na de Tweede Wereldoorlog flink uitgebreid. Deze naoorlogse uitbreidingen hebben het plangebied tot op heden slechts in beperkte mate bereikt. Het plangebied is grotendeels onbebouwd gebleven. Dit was ook begin 19^{de} eeuw het geval. Op kaartmateriaal uit de periode 1820-1832 is het plangebied gelet op het verkavelingspatroon waarschijnlijk nog grotendeels in gebruik als landbouwgrond (zie figuur 2.2). Volgens De Bont (1993) betreft het mogelijk oud akkerareaal dat deels al voor 1500 na Chr. als zodanig in gebruik was. De bebouwing zoals deze begin 19^{de} eeuw aanwezig was, stamt deels ook uit de periode voor 1500 (De Bont 1993). Een deel van het wegenpatroon rond 1820 is momenteel nog herkenbaar. Enkele wegen zoals het ridderplein, de Kapelaanstraat en de Virmundstraat hebben een middeleeuwse ouderdom (De Bont 1993). Ook eind 19^{de} eeuw was het plangebied onbebouwd. Op kaartmateriaal uit 1897 is te zien dat de deelgebieden 3, 4 en 5 waarschijnlijk nog als akker in gebruik waren. De deelgebieden 1 en 2 waren in gebruik als (moes)tuin (Uitgeverij Robas 1989, zie figuur 2.3). De huidige 'Bonen Gang' is tussen 1820 en 1897 aangelegd.

Uit gegevens van de provincie Noord-Brabant blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen ontgravingen hebben plaatsgevonden.



Figuur 2.3 Uitsneden van de topografische kaart uit 1897 (Uitgeverij Robas Producties 1989). De ligging van het plangebied is middels de rode lijn weergegeven.

2.4 Archeologische verwachting

Het plangebied bevindt zich in het zuidelijke dekzandgebied van Nederland, op de overgang van de Peelhorst naar de Centrale Slenk. Het plangebied en omgeving is relatief hoog gelegen. Het gebied is zeer waarschijnlijk afgedekt met een esdek. De afzettingen die zich onder het esdek bevinden, zijn gedurende het Weichselien afgezet. Wat betreft de ouderdom van de afzettingen kunnen op het terrein derhalve archeologische resten aanwezig zijn vanaf het Laat-Paleolithicum tot heden. De waarnemingen in de directe omgeving van het plangebied bevestigen dit beeld, al ligt de nadruk voornamelijk op vondsten uit de Middeleeuwen. De kans op de aanwezigheid van archeologische resten ter plaatse van alle deelgebieden is relatief groot. Het betreft een relatief hoog gelegen gebied. Dergelijke terreinen vormden gedurende de Steentijd, maar ook gedurende latere perioden, aantrekkelijke vestigingsgebieden. Het binnen het plangebied aanwezige esdek fungeert als een beschermende laag voor eventueel aanwezige archeologische resten.

Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen die kunnen duiden op grootschalige bodemverstoringende activiteiten, behoudens eventuele ploegwerkzaamheden. Er heeft voor zover bekend vanaf in ieder geval begin 19^{de} eeuw geen bebouwing gestaan die geleid zou kunnen hebben tot verstoring. Op het naastgelegen terrein zijn echter sporen van middeleeuwse bebouwing waargenomen.

Op basis van het bureauonderzoek geldt, overeenkomstig de gemeentelijke verwachtingskaart, een **hoge specifieke verwachting** voor het aantreffen van vondsten en/of sporen gerelateerd aan de historische dorpskern voor de deelgebieden 1 en 2. Voor de deelgebieden 3 t/m 5 geldt een **middelhoge specifieke verwachting** voor het aantreffen van vondsten en/of sporen. Gezien de ouderdom van de in de ondergrond aanwezige sedimenten kunnen het vondsten en/of sporen vanaf de Steentijd betreffen. In dergelijke gevallen kunnen het vondsten en/of sporen betreffen van kleine Steentijd jachtkampementen (basisnederzettingen en/of huisplaatsen met een omvang van 200 m² tot 1000 m²). Ook een groter Steentijd basiskamp kan niet worden uitgesloten. Bij dergelijke vindplaatsen betreft het voornamelijk strooiing van overwegend (bewerkt) vuursteen. Gezien de vele vondsten in de directe nabijheid van het plangebied en de middeleeuwse ouderdom van Gemert, geldt de middelhoge tot hoge verwachting echter voornamelijk voor vondsten en/of sporen uit de periode Bronstijd-Middeleeuwen. Het betreffen naar verwachting vondsten en/of sporen gerelateerd aan huisplaatsen (bijvoorbeeld een boerderij) of nederzettingsterreinen. Hierbij wordt voornamelijk strooiing van fragmenten aardewerk verwacht, alsmede sporen van paalgaten, afvalkuilen en/of waterputten.

Indien op het terrein archeologische indicatoren en/of ondiepe bewoningssporen aanwezig zijn, kunnen deze bij een intacte hoge zwarte enkeerdgrond worden verwacht aan de basis van het esdek en in de top van een eventueel daar onder begraven bodemprofiel (meestal een humuspodzol). Omdat de oude enkeerdgronden zijn gevormd onder hoge en droge omstandigheden en vaak gelegen zijn nabij oude nederzettingen of hoeven, is de kans op het aantreffen van vindplaatsen zeer hoog. De plaggenbemesting kwam vanaf ongeveer de 11^e eeuw in zwang, zodat vooral vindplaatsen van vóór de Middeleeuwen nog intact en goed geconserveerd zullen zijn. Vanwege de dikte van het esdek zullen eventuele vindplaatsen veelal nog gaaf aanwezig zijn, omdat ze door de ophoging geleidelijk buiten het bereik van het eergetouw en de keerploeg (sinds de 15^e-16^e eeuw) zijn geraakt. De oudere groundbewerking (met eergetouw) zal hooguit de bovenste 15 cm van de oude bodem hebben geroerd en dus nauwelijks verstoringen van de originele bodem hebben veroorzaakt. Eventueel mestaardewerk uit de Middeleeuwen en uit recentere perioden is meestal van elders aangevoerd en duidt dan geen vindplaats ter plaatse aan. Pre-middeleeuws aardewerk dat zich in (de basis van) het esdek bevindt kan door biologische activiteit en regelmatig ploegen omhoog zijn gewerkt en daardoor een aanwijzing zijn voor een vindplaats in de begraven ondergrond onder het esdek. De grondwaterstand is volgens de bodemkaart redelijk hoog, zodat ook eventueel aanwezige organische resten en botmateriaal relatief goed kunnen zijn geconserveerd.

3 Inventariserend Veldonderzoek

3.1 Werkwijze

Het inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het bureauonderzoek. Hierbij is de tijdens het bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachting in het veld getoetst.

Allereerst hebben waarnemingen in het plangebied plaatsgehad om de aanwezigheid van archeologische resten te kunnen beoordelen. Ter plaatse van het plangebied wordt een esdek verwacht. Dit dek beschermt de eventueel onder het esdek aanwezige archeologische resten. De vondstzichtbaarheid is daarom ter plaatse zeer gering, waardoor een oppervlaktekartering niet heeft plaatsgevonden.

Vanwege het feit dat ter plaatse van het plangebied een esdek wordt verwacht, is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is hoofdzakelijk gekeken naar de landschapsgenese en de bodemopbouw van het gebied en de gesteldheid van het bodemprofiel (intact of verstoord). De intactheid van de bodem is in archeologisch opzicht van groot belang. Indien de bodem is verstoord, zal ook een eventueel aanwezige vindplaats zijn verstoord. De gehanteerde methode is niet geschikt om eventueel aanwezige vindplaatsen te kunnen traceren.

Er is gebruik gemaakt van een Edelmanboor met een diameter van 7 cm, waarbij de bodemkundige (De Bakker en Schelling 1989) en lithologische (NEN 5104) gesteldheid van de grond is beschreven. De grondmonsters uit de relevante bodemlagen zijn niet gezeefd of onderzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren. De boringen zijn uitgevoerd tot gemiddeld 160 cm diepte (tenminste 30 cm in de schone C-horizont).

In het huidige handboek Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie versie 3.1 zijn geen richtlijnen opgenomen voor een verkennend booronderzoek. Het door BAAC gebruikte grid van 40 bij 50 m wordt door verscheidene provincies waaronder de provincie Noord-Brabant geschikt geacht voor een verkennend booronderzoek. Middels een dergelijk boorgrid dienen 6 boringen per hectare te worden geplaatst. Voor alle deelgebieden tezamen zou dit neerkomen op 2 boringen. Dit is te weinig om per deelgebied uitspraken te kunnen doen aangaande de intactheid van de bodemopbouw. Derhalve zijn conform het PvA (Emaus 2010) per deelgebied 3 boringen geplaatst in de deelgebieden 1, 2 en 3 en 2 boringen per deelgebied in de deelgebieden 4 en 5. De boringen zijn voor zover het terrein het toeliet zo gelijkmatig mogelijk over het plangebied verspreid.

In totaal zijn derhalve 13 boringen geplaatst. De locaties (x, y) van de boringen zijn voor zover mogelijk ingemeten met behulp van een GPS. De hoogteligging van het maaiveld ten opzichte van NAP ter plekke van de boringen is bepaald met behulp van de topografische atlas (schaal 1:25.000). Om inzicht te krijgen in de bodemkundige en lithologische gesteldheid van de ondergrond, zijn de boringen lithologisch (volgens de NEN 5104) en bodemkundig beschreven (volgens De Bakker & Schelling 1989). Eveneens is gekeken naar de mate van intactheid van het bodemprofiel. Een nog intact bodemprofiel kan betekenen dat een eventueel aanwezige vindplaats nog gaaf en goed geconserveerd is.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in april 2010. In navolgende paragrafen worden de resultaten van het veldonderzoek beschreven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een archeologische interpretatie. De locaties van de boringen staan weergegeven op de boorpuntenkaart (bijlage 2). De boorbeschrijvingen bevinden zich in bijlage 3.

3.2 Veldwaarnemingen

Het terrein ter plaatse van deelgebied 1 was ten tijde van de uitvoer van het veldwerk in gebruik als (tijdelijk) parkeerterrein. Op de topografische ondergrond staan enkele schuurtjes ingetekend, deze zijn inmiddels verwijderd. Het terrein is verhard met puingranulaat. Er is weinig tot geen hoogteverschil binnen dit deelgebied (gemiddelde hoogte circa 15,3 m + NAP).



Figuur 3.1 *Overzicht van de deelgebieden. De foto linksboven betreft de oostelijke helft van deelgebied 2. De foto rechtsboven toont een groot deel van het momenteel als tijdelijke parkeergelegenheid in gebruik zijnde deelgebied 1. Op de foto linksonder is goed zichtbaar dat men hier bezig is met werkzaamheden. Er ligt een kleine hoeveelheid klinkers in depot alsmede een kleine hoeveelheid humeuze grond (niet zichtbaar op de foto). De foto rechtsonder betreft de tuin behorende tot de Prinses Irenestraat 80.*

Het aangrenzende deelgebied 2 betreft een braakliggend terrein. Men heeft bij de bouw van het aangrenzende gebouw waarschijnlijk gebruik gemaakt van dit terrein om materiaal te stallen. Ook hier is het terrein verhard middels puingranulaat. Het terrein is wat minder vlak dan deelgebied 1. Grote hoogteverschillen komen echter niet voor (gemiddelde hoogte circa 15,3 m + NAP).

Ter plaatse van deelgebied 3 werden ten tijde van de uitvoer van het veldwerk werkzaamheden uitgevoerd met een shovel. Ter plaatse lag een kleine hoeveelheid humeuze grond in depot. Mogelijk is het terrein geëgaliseerd. Voor zover zichtbaar was men bezig om het terrein bouwklaar te maken. Het betreft een vlak terrein met een gemiddelde hoogte van 15,4 m + NAP.

Deelgebied 4 betreft de tuin behorende tot de woning aan de Prinses Irenestraat 80. Gezien de staat van de tuin lijkt het erop dat de woning niet is bewoond. Het terrein heeft een gemiddelde hoogte van circa 15,5 m + NAP.

Deelgebied 5 omvat twee tuinen. Het terrein bevindt zich op een hoogte van circa 15,4 m + NAP.

Voor alle terreinen, met uitzondering van deelgebied 3, geldt dat als gevolg van de aanwezige verharding en/of begroeiing geen aanwijzingen aan het maaiveld zichtbaar waren die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van archeologische resten in de bodem. Ook ter plaatse van deelgebied 3 waren geen dergelijke aanwijzingen aan het maaiveld zichtbaar aangezien dit terrein recentelijk is geëgaliseerd.

3.3 Verkennend booronderzoek

In deze paragraaf zal de bodemopbouw binnen de plangebieden worden beschreven. Allereerst zal een algemene karakteristiek van de bodemopbouw en de lithologie worden gegeven, waarna vervolgens aandacht zal worden besteed aan de bodemverstoringen en de intacte bodems. Tot slot zal worden ingegaan op de aangetroffen archeologische indicatoren.

3.3.1 Lithologie en bodemopbouw

De deelgebieden zijn qua lithologische bodemopbouw vrij uniform. Het moedermateriaal (de zogenaamde C-horizont) bestaat binnen alle deelgebieden uit overwegend zwak siltig, matig fijn, geelwit zand. De korrelgrootte van het zand is vrij uniform. Het zand voelt vrij scherp aan en lijkt in eerste instantie een vrij grote korrelgrootte te hebben. Dit is echter het gevolg van het feit dat de C-horizont beneden het grondwaterpeil is aangetroffen en derhalve aan elkaar 'plakt'. Nadat het sediment is droggewreven blijkt het zand een korrelgrootte rond de 210 µm te hebben. Dit sediment betreft het gedurende het Laat-Weichselien afgezette dekzand. Alleen ter plaatse van boring 13 is onder een dunne laag dekzand matig fijn zand, afgewisseld met leemlagen aangetroffen. Dit betreft verspoeld dekzand (fluvioperiglaciale afzettingen, zie paragraaf 2.1).

In alle boringen is direct op de C-horizont een dik pakket zwak siltig, sterk humeus, donkerbruin, matig fijn zand aangetroffen. Gemiddeld heeft dit pakket een dikte van 115 cm. De dikte varieert van 65 cm ter plaatse van boring 12 tot 150 cm ter plaatse van boring 10. Gezien de dikte van dit humeuze pakket (> 50 cm) is bodemkundig sprake van een enkeerdgrond. Het humeuze pakket wordt aangeduid als de Aa-horizont. Dit is conform de bodemkaart (zie paragraaf 2.2) en conform de verwachting, gezien het voormalige gebruik van de grond als landbouwgrond en de ligging van de deelgebieden in het esdekcomplex rond Gemert.

In geen van de boringen is echter sprake van een intacte enkeerdgrond. In geen van de boringen zijn onder het esdek restanten aangetroffen van begraven (podzol)bodems. De mate en diepte van verstoring verschilt per boring en zal in de volgende paragraaf worden besproken.

3.3.2 Bodemverstoringen

Zoals hierboven al is aangegeven, is in geen van de boringen een intacte enkeerdgrond aangetroffen. De verstoring komt op drie manieren tot uiting. De meest uitgesproken manier waarop de verstoring van de bodem tot uitdrukking komt, is het vlekkerige karakter van de bodem. Dit geldt voor zowel de top van de C-horizont als voor het esdek (zij het in mindere mate). Met een vlekkerig karakter wordt bedoeld dat in de C-horizont brokken Aa-horizont aanwezig zijn, of dat in de Aa-horizont brokken C-horizont aanwezig zijn. Ook de aanwezigheid van bouwpuin in de Aa-horizont duidt op verstoring. In veel boringen is bouwpuin aangetroffen tot op de grens met de C-horizont. In veel gevallen is duidelijk dat het recent bouwpuin betreft (brokjes beton, scherven industrieel wit aardewerk, etc.). Dit is echter niet altijd het geval, aangezien sommige fragmenten puin dermate klein zijn dat het niet met zekerheid is te dateren. Een derde aanduiding voor bodemverstoring betreft de scherpe grens tussen Aa-horizont en C-horizont (zogenaamd AC-profiel met scherpe overgang). In een onverstoorte situatie zullen restanten van de oorspronkelijke bodem onder het esdek aanwezig zijn.

Op basis van de aanwezigheid van deze drie aanwijzingen (die in veel van de boringen ook alle drie zijn waargenomen), kan worden geconcludeerd dat de bodem ter plaatse van alle boringen tot in de C-horizont is verstoord. De diepte van de verstoring varieert. Ter plaatse van deelgebied 1 varieert de diepte van de bodemverstoringen van 115 cm-mv tot 150 cm-mv. In deelgebied 2 is de bodem ter plaatse van boring 6 zelfs tot 170 cm-mv verstoord. De bodem ter plaatse van deelgebied 3 is tot minder grote diepte verstoord (gemiddeld 1 m-mv). Ter plaatse van deelgebied 4 varieert de verstoring van 95 cm-mv (boring 11) tot 155 cm-mv (boring 10). Ook in deelgebied 5 is sprake van variatie in verstoringsdiepte (130 cm-mv ter plaatse van boring 12 en 160 cm-mv ter plaatse van boring 13). In bijlage 2 zijn de verstoringsdieptes per boring weergegeven.

Als gevolg van de verstoring tot in de C-horizont is ook de archeologisch relevante bodemlaag, namelijk de oorspronkelijke bodem ten tijde van voor het opbrengen van het esdek, verstoord.

Op bovenstaande kan echter een kanttekening worden geplaatst. De deelgebieden 1 en 2 bevinden zich volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente in een zone met een hoge verwachting op het aantreffen van middeleeuwse vondsten. Dit in verband met de ligging in de historische dorpskern van Gemert. In dergelijke gebieden zal de bodem altijd een verstoord uiterlijk hebben, aangezien de bodem hier in de loop der eeuwen als gevolg van bouw- en sloopwerkzaamheden en het storten van afval regelmatig op 'de schop' zal zijn geweest. Een dergelijke 'oude' verstoringslaag is middels een (verkennend) booronderzoek niet altijd als zodanig herkenbaar. De fragmenten bouwpuin zoals deze in de deelgebieden 1 en 2 zijn aangetroffen zijn hoogst waarschijnlijk recent van ouderdom, maar het kan niet worden uitgesloten dat het laat-middeleeuws materiaal betreft, of 16^{de} of 17^{de} eeuws materiaal.

3.3.3 Archeologische indicatoren

Het betreft hier een verkennend booronderzoek. Het doel van het onderzoek is het achterhalen van de landschapsgenese, de bodemopbouw en de gesteldheid van het bodemprofiel (intact of verstoord) binnen het onderzoeksgebied en niet het traceren van eventueel aanwezige vindplaatsen. Voor dit laatste is de gekozen strategie

namelijk niet toereikend. Dit wil natuurlijk niet zeggen dat niet is gelet op de aanwezigheid van archeologische indicatoren. In dit geval zijn echter, op de aanwezigheid van ondetemineerbare spikkeltjes bouwpuin na, geen archeologische indicatoren in de bodem aangetroffen. Wel is relatief veel bouwpuin aangetroffen. Veelal kon worden vastgesteld dat dit recent materiaal betrof (brokjes beton, scherven industrieel wit aardewerk).

3.4 Archeologische interpretatie

Op basis van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat de deelgebieden een middelhoge tot hoge archeologische verwachting hebben voor het aantreffen van vondsten en/of sporen. Dit gezien de gunstige ligging van het plangebied (relatief hoog gelegen) en de aanwezigheid van een beschermend esdek. Voor de deelgebieden 1 en 2 geldt een hoge specifieke verwachting voor het aantreffen van vondsten en/of sporen gerelateerd aan de historische dorpskern terwijl voor de overige deelgebieden een middelhoge specifieke verwachting geldt voor het aantreffen van vondsten en/of sporen vanaf de Steentijd.

Uit het booronderzoek is echter gebleken dat de bodem ter plaatse van alle deelgebieden tot in de C-horizont is verstoord. Dit betekent dat de archeologisch relevante bodemlaag, namelijk de oorspronkelijke bodem zoals deze voor het opbrengen van het esdek aanwezig is geweest, eveneens is verstoord. Eventuele archeologische vindplaatsen zullen derhalve niet meer intact aanwezig zijn. Gezien de diepte van de verstoring (100 tot 160 cm-mv) is ook de kans op de aanwezigheid van intacte sporen gering.

De deelgebieden 1 en 2 vormen hierop echter een uitzondering. Ondanks dat de verstoringen ter plaatse van deze deelgebieden ook van recente ouderdom lijken te zijn, kan op basis van onderhavig onderzoek niet worden uitgesloten dat hier sprake is van oudere, middeleeuwse verstoringen, gerelateerd aan de historische dorpskern van Gemert. Ondanks de relatief grote diepte van de verstoring (tot 1,7 m-mv ter plaatse van boring 6 in deelgebied 2) kan eveneens niet worden uitgesloten dat zich onder de verstoring nog intacte grondsporen bevinden.

Op basis van het onderhavige onderzoek moet derhalve worden geconcludeerd dat op basis van de bodemopbouw binnen het onderzoeksgebied de hoge archeologische verwachting ter plaatse van de deelgebieden 1 en 2 gehandhaafd dient te worden. Echter, de middelhoge archeologische verwachting ter plaatse van de deelgebieden 3, 4 en 5 moet worden bijgesteld tot een **lage** archeologische verwachting op het aantreffen van vindplaatsen.

4 Conclusie en aanbevelingen

4.1 Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat aan de deelgebieden een middelhoge tot hoge archeologische verwachting op het aantreffen van vondsten en/of sporen toegekend moet worden. Dit gezien de gunstige ligging van het onderzoeksgebied (relatief hoog gelegen), de vele (voornamelijk middeleeuwse) vondsten in de directe omgeving en de aanwezigheid van een beschermend esdek. Voor de deelgebieden 1 en 2 geldt op basis van het bureauonderzoek een hoge specifieke verwachting voor het aantreffen van vondsten en/of sporen gerelateerd aan de historische dorpskern terwijl voor de overige deelgebieden een middelhoge specifieke verwachting geldt voor het aantreffen van vondsten en/of sporen vanaf de Steentijd.

Deze verwachtingen kunnen op basis van het verkennende booronderzoek echter **niet geheel** worden ondersteund. Uit het booronderzoek is namelijk gebleken dat de bodem ter plaatse van de deelgebieden 3, 4 en 5 tot in de C-horizont is verstoord. Geconcludeerd is dat ook de archeologisch relevante bodemlaag is verstoord. Eventuele archeologische vindplaatsen zullen derhalve niet meer intact aanwezig zijn. Gezien de diepte van de verstoring (100 tot 160 cm-mv) is ook de kans op de aanwezigheid van intacte sporen gering. Derhalve moet de verwachting op basis van de ter plaatse aangetroffen verstoring in de deelgebieden 3, 4 en 5 worden bijgesteld naar een **lage** verwachting.

Ook binnen de deelgebieden 1 en 2 is de bodem verstoord. Ondanks dat de verstoring ter plaatse van deze deelgebieden van recente ouderdom lijkt te zijn, kan op basis van onderhavig onderzoek niet worden uitgesloten dat hier sprake is van oudere, middeleeuwse verstoringen, gerelateerd aan de historische dorpskern van Gemert. De mogelijkheid bestaat derhalve dat zich onder de (eventueel oude) verstoringen nog intacte grondsporen bevinden die gerelateerd kunnen worden aan de historische kern van Gemert. De **hoge archeologische verwachting** ter plaatse van de deelgebieden 1 en 2 dient derhalve **gehandhaafd** te worden.

4.2 Aanbevelingen

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek is aan de deelgebieden 3, 4 en 5 een lage archeologische verwachting toegekend op het aantreffen van vindplaatsen. Deze conclusie is gebaseerd op de hier aangetroffen verstoringen. Vervolgonderzoek is binnen deze deelgebieden ons inziens derhalve niet noodzakelijk.

Dit geldt niet voor de deelgebieden 1 en 2. Ondanks dat de hier aangetroffen verstoringen mogelijk recent van ouderdom zijn, kan niet worden uitgesloten dat hier sprake is van oudere, middeleeuwse verstoringen, gerelateerd aan de historische dorpskern van Gemert. Vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven kan hier meer duidelijkheid over geven. Dit betekent dat indien ter plaatse van de deelgebieden 1 en 2 bodemverstorende activiteiten zullen plaatsvinden die dieper reiken dan de huidige aangetoonde verstoringen (zie bijlage 2), vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk is. Het doel van een dergelijk onderzoek zal zijn om na te gaan of de hier aanwezige verstoring recent is of dat het een oudere verstoring betreft.

In het laatste zal tevens worden nagegaan of zich onder de verstoring sporen bevinden die gerelateerd kunnen worden aan de historische dorpskern van Gemert. Zo ja, dan zal worden vastgesteld wat de exacte omvang, datering, gaafheid en conserveringsgraad van de (eventueel aanwezige) vindplaats(en) is op basis waarvan de archeologische waarde van het gebied definitief kan worden vastgesteld.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemverstorende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door de bevoegde overheid en leidt tot een selectiebesluit.

Hoewel getracht is een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden, kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten in de gebieden waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. BAAC bv wil er daarom op wijzen dat men bij bodemverstorende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de Minister (in de praktijk de RCE) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Geraadpleegde bronnen

Literatuur

- Bakker, H. de & J. Schelling**, 1989. *Systeem van bodemclassificatie voor Nederland*. Staring Centrum, Wageningen
- Berendsen, H.J.A.**, 1998. *De vorming van het land*. Van Gorcum Assen
- Berendsen, H.J.A.**, 2000. *Landschappelijk Nederland*. Van Gorcum, Assen
- Berkel, G. van & K. Samplonius**, 2006. *Nederlandse plaatsnamen herkomst en historie*. Prisma Woordenboeken en Taaluitgaven, Utrecht.
- Bisschops, J.H.**, 1973. *Toelichting bij de Geologische kaart van Nederland 1:50.000, blad Eindhoven Oost*. Rijks Geologische Dienst, Haarlem.
- De Bont, C.**, 1993. *Al het merkwaardige in bonte afwisseling. Een historische geografie van Midden- en Oost-Brabant*. Stichting Brabants Heem, Waalre.
- Emaus, A.A.G.**, 2010. *Onderzoeksvoorstel – plan van aanpak. Archeologisch Bureauonderzoek en inventariserend Veldonderzoek (verkennende fase). Plangebied Gelind in de Mortel te Gemert*. BAAC bv, Den Bosch.
- Jansen, R.**, 2000. *Aanvullende archeologische onderzoeken gemeente Gemert-Bakel*. Archol, Leiden.
- Mulder, E.F.J. de, M.C. Geluk, I.L. Ritsema, W.E. Westerhof, T.E. Wong**, 2003. *De ondergrond van Nederland*. Wolters-Noordhoff, Groningen
- SIKB**, 2006a. *Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 3.1*. SIKB, Gouda
- SIKB**, 2006b. *Leidraad inventariserend veldonderzoek. Deel karterend booronderzoek*. SIKB, Gouda
- Stichting voor Bodemkartering**, 1981. *Bodemkaart van Nederland 1: 50:000, toelichting bij kaartblad 51 Oost Eindhoven*. Stiboka, Wageningen.

kaarten

- ANWB Topografische Atlas**, 2004. *Noord-Brabant 1:25.000*. ANWB bv, Den Haag.
- Archeologische Monumentenkaart**, provincie Noord-Brabant/ Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. Website geraadpleegd in maart 2010 via ARCHIS II.
- WatwasWaar**, 2010. *Eerste Kadastrale kaart uit 1820-1832*. Website geraadpleegd in maart 2010 via www.watwaswaar.nl
- Provincie Noord-Brabant**, 2010. *Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant*. Website geraadpleegd in maart 2010 via www.brabant.nl
- Rijks Geologische Dienst**, 1973. *Geologische Kaart van Nederland Blad 51 Oost Eindhoven Oost (1:50.000)*. Rijks Geologische Dienst, Haarlem.
- Stichting voor Bodemkartering**, 1981. *Bodemkaart van Nederland 1:50.000 kaartblad 51 Oost eindhoven*. Stiboka, Wageningen.
- Stichting voor Bodemkartering**, 1977. *Geomorfologische Kaart van Nederland Blad 51 Eindhoven (1:50.000)*. Stiboka, Wageningen.
- Uitgeverij Robas Producties**, 1989. *Historische Atlas Noord-Brabant*. Uitgeverij Robas Producties, Den Ijp.
- Vestigia**, 2009. *Archeologische Beleidskaart, Kaart 3*. Vestigia, Amersfoort.

Bijlage 1

Overzicht geologische en archeologische tijdvakken

Overzicht geologische en archeologische tijdvakken

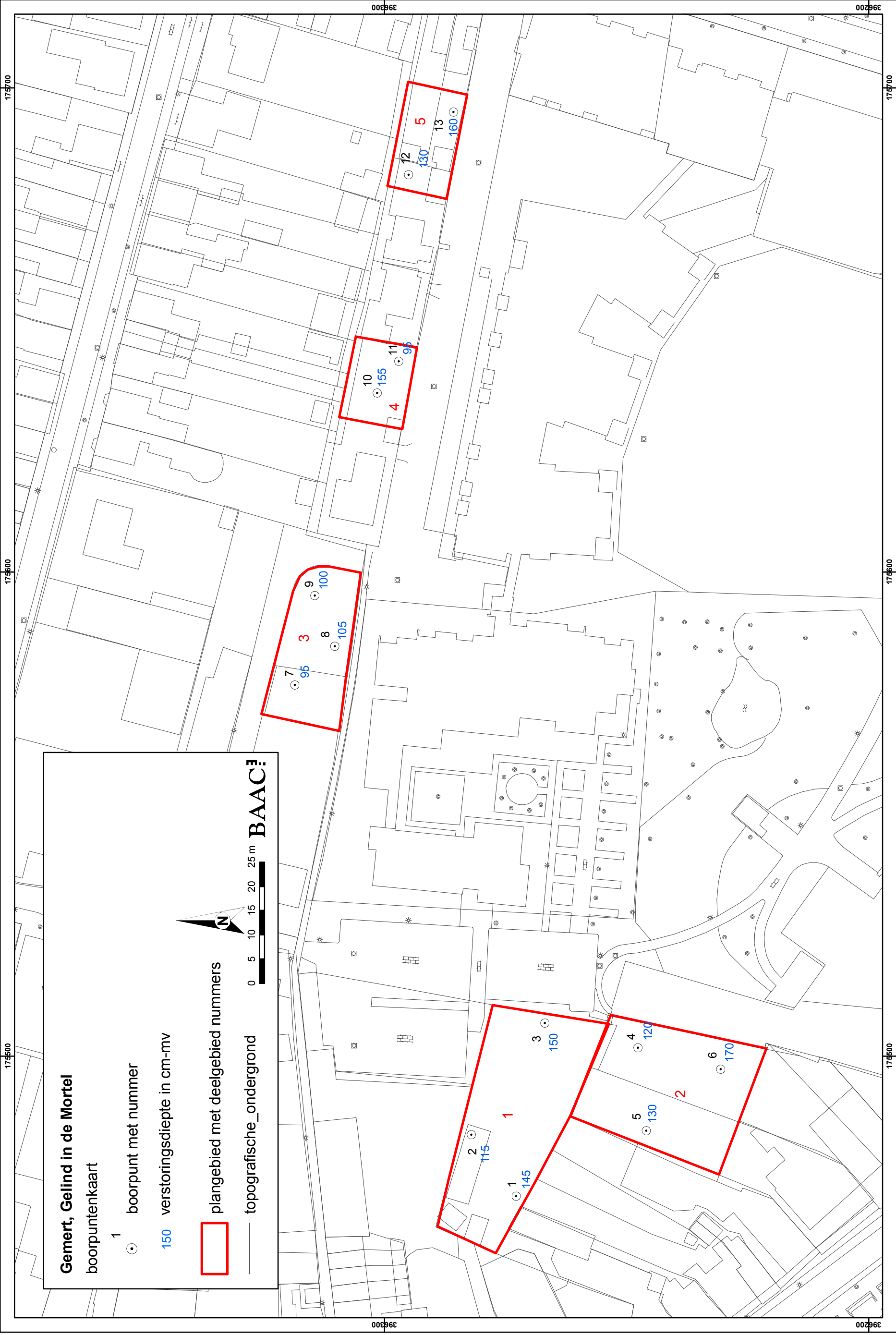
Ouderdom in jaren	Chronostratigrafie				MIS	Lithostratigrafie			
	Holoceen				1	Formaties: Naaldwijk (marien), Nieuwkoop (veen), Echteld (fluviaal)			
11.755	Kwartair	Laat	Laat	Weichselien (ijstijd)	Laat-Weichselien (Laat-Glaciaal)	Late Dryas (koud)	2	Formatie van Kreftenheye	Formatie van Boxtel
12.745						Allerød (warm)			
13.675						Vroege Dryas (koud)			
14.025						Bølling (warm)			
15.700						Laat-Pleniglaciaal			
29.000		Midden-Weichselien (Pleniglaciaal)	Midden-Pleniglaciaal	3					
50.000			Vroeg-Pleniglaciaal	4					
75.000			Vroeg-Weichselien (Vroeg-Glaciaal)	5a					
		5b							
		5c							
	5d								
115.000	Pleistocene	Laat	Weichselien (ijstijd)	Vroeg-Weichselien (Vroeg-Glaciaal)	5e	Eemien (warme periode)	Eem Formatie		
130.000						Saalien (ijstijd)	6	Formatie van Drente	
370.000								Holsteinien (warme periode)	Formatie van Urk
410.000									
475.000						Cromerien (warme periode)			
850.000	Vroeg	Vroeg	Pre-Cromerien	Pre-Cromerien	6	Formatie van Sterksel			
2.600.000									

Cal. jaren v/n Chr.	¹⁴ C jaren	Chronostratigrafie		Pollen zones	Vegetatie	Archeologische perioden	
1950	0	Laat	Subatlanticum koeler vochtiger	Vb2	Loofbos eik en hazelaar overheersen haagbeuk veel cultuurplanten rogge, boekweit, korenbloem	Nieuwe tijd	
-1500	Vb1			Middeleeuwen			
-450	Va			Romeinse tijd			
0		Holoceen	Subboreaal koeler droger	IVb	Loofbos eik en hazelaar overheersen beuk > 1% invloed landbouw (granen)	IJzertijd	
-12	IVa			Bronstijd			
-800	815		Midden	Atlanticum warm vochtig	III	Loofbos eik, els en hazelaar overheersen in zuiden speelt linde een grote rol	Neolithicum
-2000	2650						
-3755	5000	Vroeg	Boreaal warmer	II	den overheerst hazelaar, eik, iep, linde, es	Mesolithicum	
-4900	7020						
-5300	8000						
-8800	9000	Laat-Pleistoceen	Preboreaal warmer	I	eerst berk en later den overheersend	Laat-Paleolithicum	
11.755	10.150						
12.745	10.800						
13.675	11.800						
14.025	12.000	Weichselien (ijstijd)	Midden-Weichselien (Pleniglaciaal)	LW III	parklandschap	Laat-Paleolithicum	
15.700	13.000						
		Weichselien (ijstijd)	Vroeg-Weichselien (Vroeg-Glaciaal)	LW II	dennen- en berkenbossen	Laat-Paleolithicum	
		Weichselien (ijstijd)	Midden-Weichselien (Pleniglaciaal)	LW I	open parklandschap	Laat-Paleolithicum	
		Weichselien (ijstijd)	Vroeg-Weichselien (Vroeg-Glaciaal)	LW I	open vegetatie met kruiden en berkenbomen	Laat-Paleolithicum	
-35.000		Laat-Pleistoceen	Midden-Weichselien (Pleniglaciaal)		perioden met een poolwoestijn en perioden met een toendra	Midden-Paleolithicum	
75.000							
		Laat-Pleistoceen	Eemien (warme periode)		perioden met bos en perioden met een subarctisch open landschap	Midden-Paleolithicum	
115.000							
130.000		Midden-Pleistoceen	Saalien (ijstijd)		loofbos	Midden-Paleolithicum	
-300.000		Midden-Pleistoceen	Saalien (ijstijd)			Vroeg-Paleolithicum	

Chronostratigrafie voor Noordwest-Europa volgens Zagwijn (1974), Vandenbergh (1985) en De Mulder *et al.* (2003). Lithostratigrafie volgens De Mulder *et al.* (2003). Mariene isotoop stadium (MIS) volgens Bassinot *et al.* (1994). Atmosferische data volgens Stuiver *et al.* (1998). Zuurstofisotoop calibratie (OxCal) versie 3.9 Bronk Ramsey (2003), toegepast op het Laat-Weichselien en het Holoceen. Archeologische periode-indeling en ouderdom volgens de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB). Vegetatie bewerkt volgens Berendsen (2000). Pollenzones volgens P. Vos & P. Kiden (2005).

Bijlage 2

Boorpuntenkaart



Gemert, Geland in de Mortel

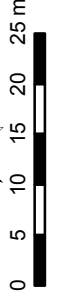
boorpuntenkaart

1 boorpunt met nummer

150 verstoringsdiepte in cm-mv

plangebied met deelgebied nummers

— topografische ondergrond



BAAC

17500

17500

17500

396300

396300

396200

396200

17500

17500

17500

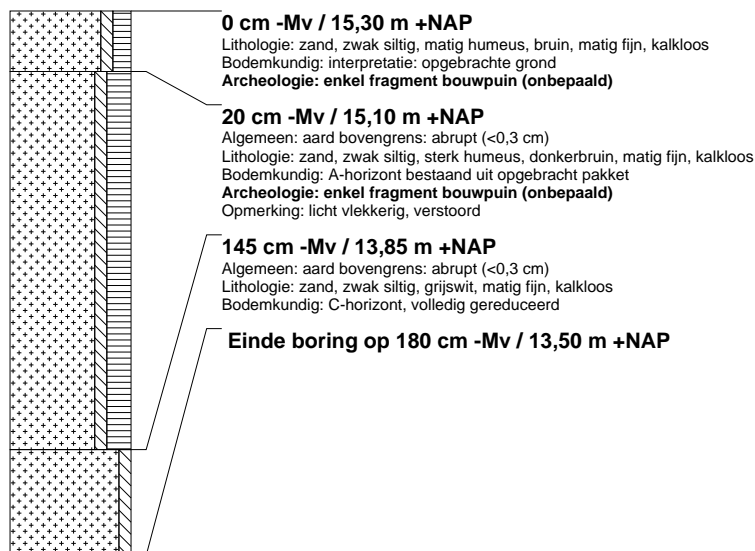
396200

Bijlage 3

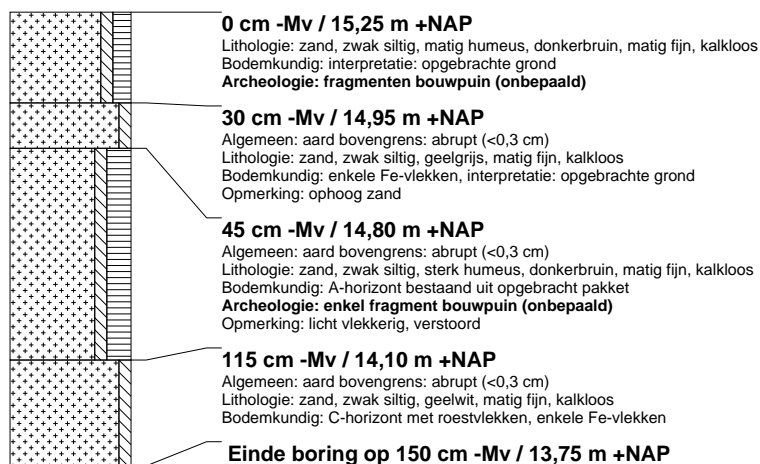
Boorbeschrijvingen

boring: 10107-1

beschrijver: MVP, datum: 6-4-2010, X: 175.471, Y: 175.471, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 51F, hoogte: 15,30, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, landgebruik: braak, vondstzichtbaarheid: niet van toepassing, provincie: Noord-Brabant, gemeente: Gemert-Bakel, plaatsnaam: Gemert, opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel, uitvoerder: BAAC bv

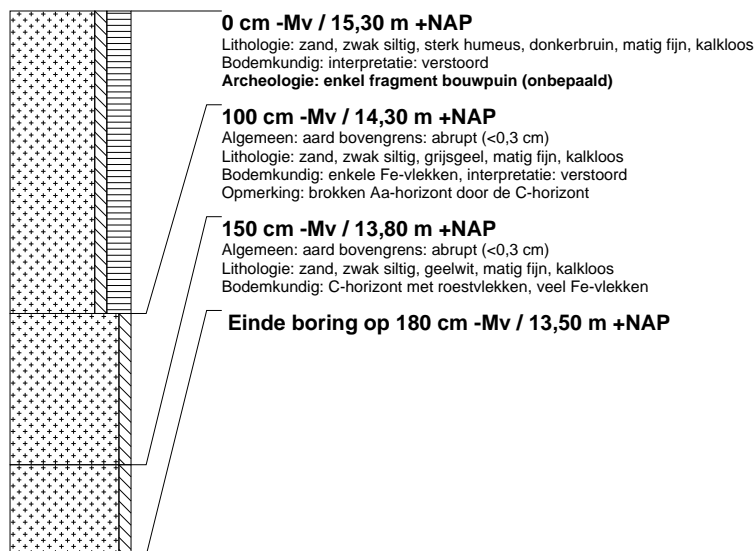
**boring: 10107-2**

beschrijver: MVP, datum: 6-4-2010, X: 175.484, Y: 175.484, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 51F, hoogte: 15,25, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, landgebruik: braak, vondstzichtbaarheid: niet van toepassing, provincie: Noord-Brabant, gemeente: Gemert-Bakel, plaatsnaam: Gemert, opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel, uitvoerder: BAAC bv

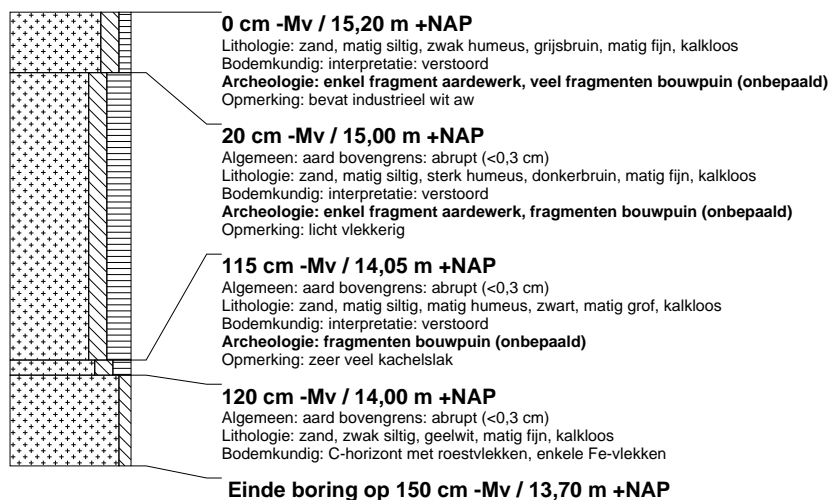


boring: 10107-3

beschrijver: MVP, datum: 6-4-2010, X: 175.507, Y: 175.507, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 51F, hoogte: 15,30, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, landgebruik: braak, vondstzichtbaarheid: niet van toepassing, provincie: Noord-Brabant, gemeente: Gemert-Bakel, plaatsnaam: Gemert, opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel, uitvoerder: BAAC bv

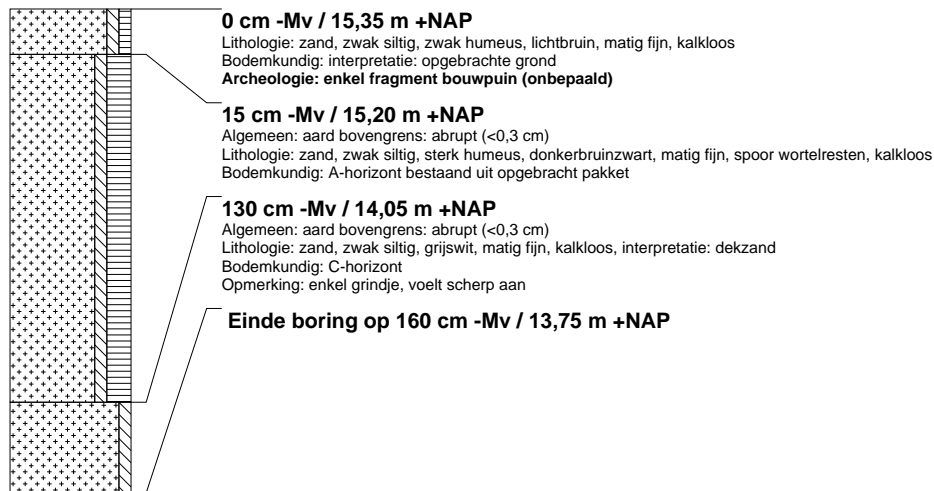
**boring: 10107-4**

beschrijver: MVP, datum: 6-4-2010, X: 175.502, Y: 175.502, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 51F, hoogte: 15,20, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, landgebruik: braak, vondstzichtbaarheid: niet van toepassing, provincie: Noord-Brabant, gemeente: Gemert-Bakel, plaatsnaam: Gemert, opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel, uitvoerder: BAAC bv

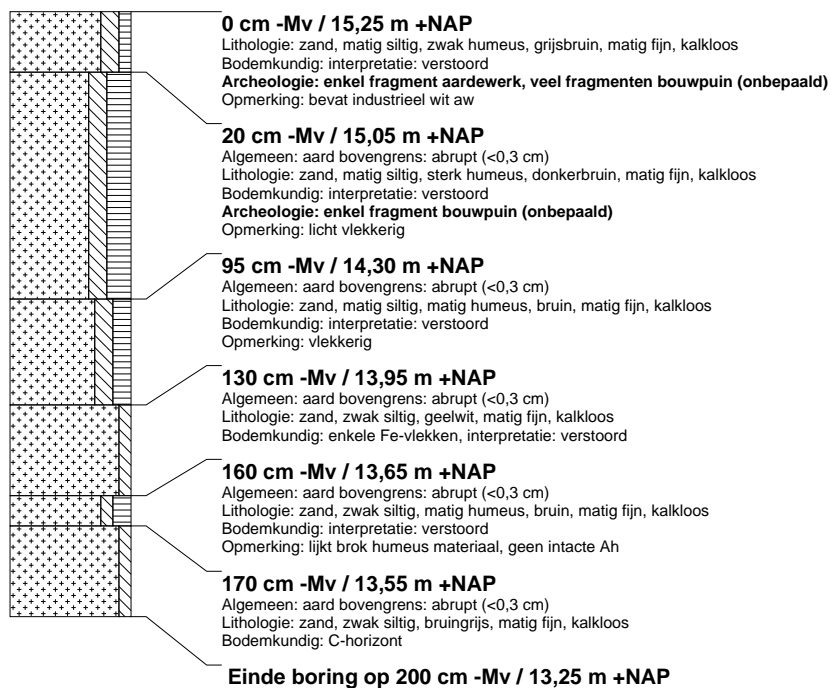


boring: 10107-5

beschrijver: MVP, datum: 6-4-2010, X: 175.485, Y: 175.485, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 51F, hoogte: 15,35, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, landgebruik: braak, vondstzichtbaarheid: niet van toepassing, provincie: Noord-Brabant, gemeente: Gemert-Bakel, plaatsnaam: Gemert, opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel, uitvoerder: BAAC bv

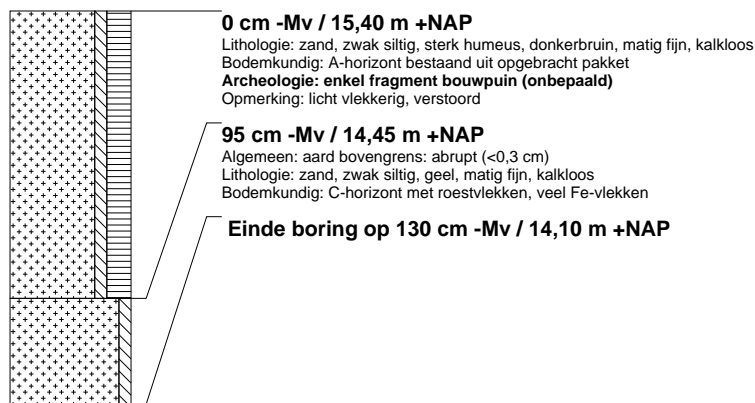
**boring: 10107-6**

beschrijver: MVP, datum: 6-4-2010, X: 175.497, Y: 175.497, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 51F, hoogte: 15,25, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, landgebruik: braak, vondstzichtbaarheid: niet van toepassing, provincie: Noord-Brabant, gemeente: Gemert-Bakel, plaatsnaam: Gemert, opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel, uitvoerder: BAAC bv

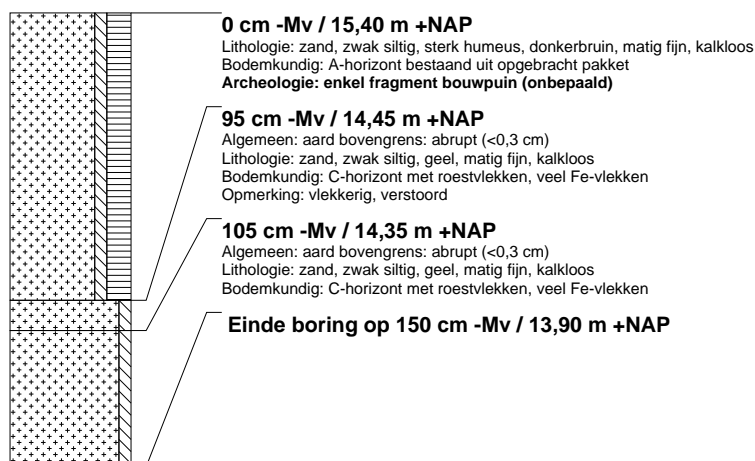


boring: 10107-7

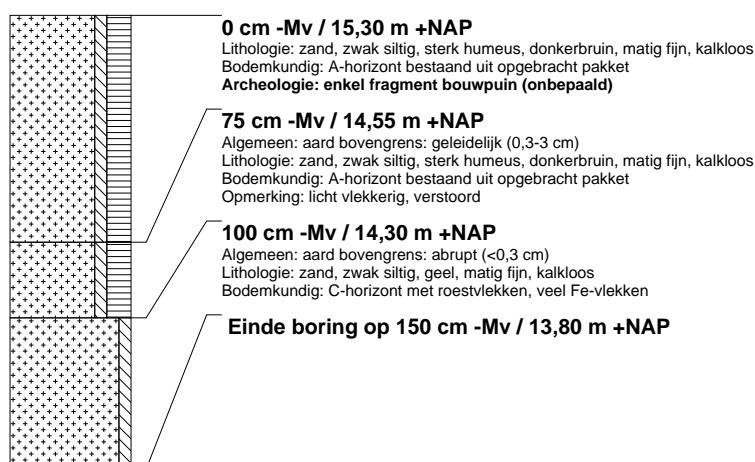
beschrijver: MVP, datum: 6-4-2010, X: 175.577, Y: 175.577, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 51F, hoogte: 15,40, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, landgebruik: braak, vondstzichtbaarheid: niet van toepassing, provincie: Noord-Brabant, gemeente: Gemert-Bakel, plaatsnaam: Gemert, opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel, uitvoerder: BAAC bv

**boring: 10107-8**

beschrijver: MVP, datum: 6-4-2010, X: 175.585, Y: 175.585, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 51F, hoogte: 15,40, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, landgebruik: braak, vondstzichtbaarheid: niet van toepassing, provincie: Noord-Brabant, gemeente: Gemert-Bakel, plaatsnaam: Gemert, opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel, uitvoerder: BAAC bv

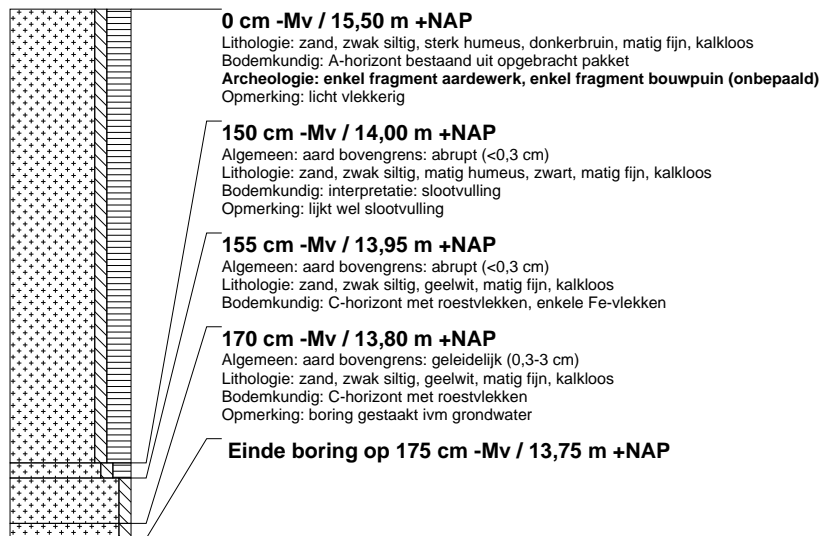
**boring: 10107-9**

beschrijver: MVP, datum: 6-4-2010, X: 175.595, Y: 175.595, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 51F, hoogte: 15,30, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, landgebruik: braak, vondstzichtbaarheid: niet van toepassing, provincie: Noord-Brabant, gemeente: Gemert-Bakel, plaatsnaam: Gemert, opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel, uitvoerder: BAAC bv

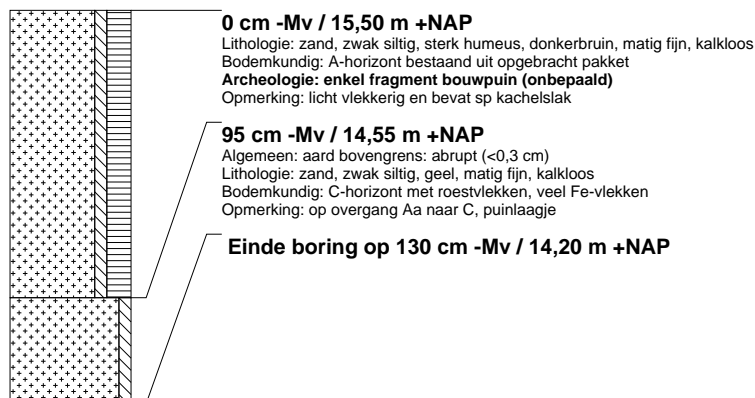


boring: 10107-10

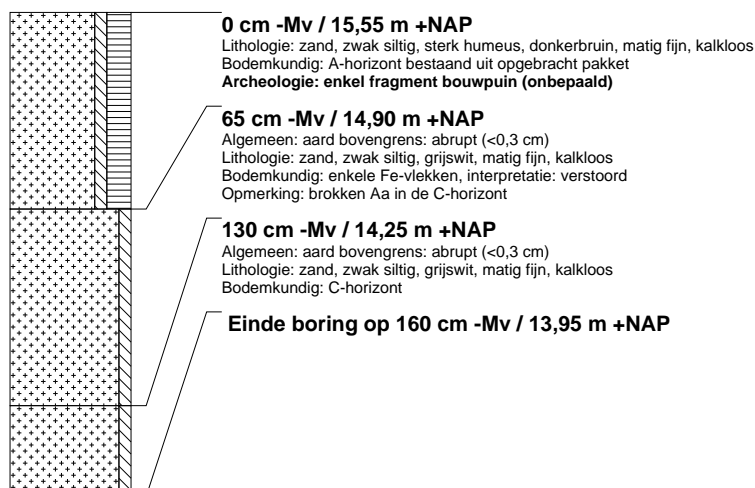
beschrijver: MVP, datum: 6-4-2010, X: 175.637, Y: 175.637, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 51F, hoogte: 15,50, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, landgebruik: overige (cultuur), vondstzichtbaarheid: niet van toepassing, provincie: Noord-Brabant, gemeente: Gemert-Bakel, plaatsnaam: Gemert, opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel, uitvoerder: BAAC bv

**boring: 10107-11**

beschrijver: MVP, datum: 6-4-2010, X: 175.644, Y: 175.644, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 51F, hoogte: 15,50, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, landgebruik: overige (cultuur), vondstzichtbaarheid: niet van toepassing, provincie: Noord-Brabant, gemeente: Gemert-Bakel, plaatsnaam: Gemert, opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel, uitvoerder: BAAC bv

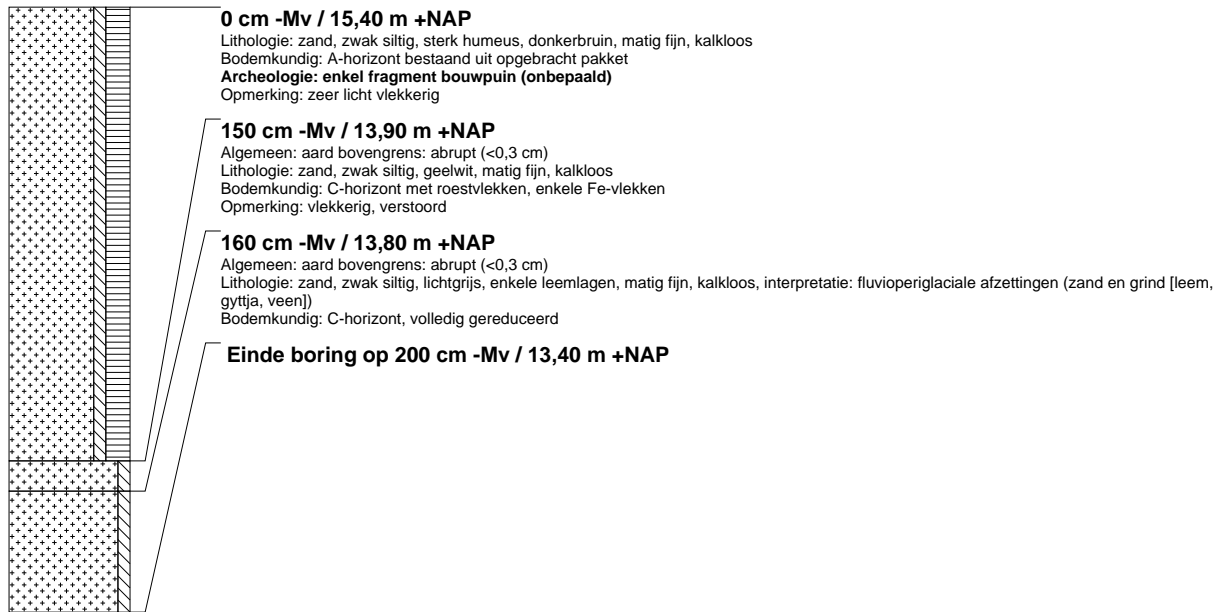
**boring: 10107-12**

beschrijver: MVP, datum: 6-4-2010, X: 175.682, Y: 175.682, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 51F, hoogte: 15,55, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, landgebruik: overige (cultuur), vondstzichtbaarheid: niet van toepassing, provincie: Noord-Brabant, gemeente: Gemert-Bakel, plaatsnaam: Gemert, opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel, uitvoerder: BAAC bv



boring: 10107-13

beschrijver: MVP, datum: 6-4-2010, X: 175.695, Y: 175.695, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 51F, hoogte: 15,40, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, landgebruik: overige (cultuur), vondstzichtbaarheid: niet van toepassing, provincie: Noord-Brabant, gemeente: Gemert-Bakel, plaatsnaam: Gemert, opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel, uitvoerder: BAAC bv



Bijlage 4

Verklarende woordenlijst

Begrippenlijst

Afkortingen

AMK	archeologische monumentenkaart
ARCHIS	ARChEologisch Informatie Systeem
BAAC	Bureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie
CAA	Centraal Archeologisch Archief
CMA	Centraal Monumentenarchief
IKAW	Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden
IVO	Inventariserend veldonderzoek
KNA	Kwaliteitsnorm Nederlands Archeologie
NAP	Normaal Amsterdams Peil
NEN	Nederlandse Norm 5104: classificatie van onverharde grondmonsters
PvE	Programma van Eisen
RCE	Rijksdienst voor Cultuurhistorisch erfgoed
-mv	beneden maaiveld

Verklarende woordenlijst

A-horizont	Donkergekleurde bodemhorizont waarin humus door bodemdieren, planten, schimmels en bacteriën is omgezet en gemengd met de eventuele minerale delen
AC profiel	Bodemprofiel waarin een humusrijke A-horizont direct gelegen is op het ongeroerde moedermateriaal (C-horizont).
Afzetting	Neerslag of bezinking van materiaal.
Antropogeen	Ten gevolge van menselijk handelen (door mensen gemaakt/veroorzaakt).
Archeologie	Wetenschap die zich ten doel stelt om door middel van studie van de materiële nalatenschap inzicht te verwerven in alle facetten van menselijke samenlevingen in het verleden.
B-horizont	Een minerale (soms moerige) horizont in een bodem, waarin een of meer van de volgende kenmerken voorkomen: <ul style="list-style-type: none">- Inspoeling van kleimineralen, aluminium, ijzer of humus uit hoger liggende horizonten, al dan niet in combinatie- (bijna) volledige homogenisatie met bovendien zodanige veranderingen dat:<ul style="list-style-type: none">o Nieuwvorming van kleimineralen is opgetreden en/ofo Aluminium en ijzer(hydro)oxiden zijn vrijgekomen, ofo Een blokkige of prismatische structuur is ontstaan.
Booronderzoek	karteringsmethode bij veldinventarisatie, gebaseerd op het verrichten van grondboringen, waarbij vooral gelet wordt op het voorkomen van archeologische indicaties zoals aardewerkfragmenten, houtskool en fosfaatconcentraties
BP	Before Present, gebruikt voor ouderdomsbepalingen op grond van het meten van de hoeveelheid radio-actieve koolstof in organisch materiaal (de C14- of 14C-methode) worden gewoonlijk opgegeven in jaren voor heden (=1950); jaarringen-onderzoek heeft vastgesteld dat deze dateringen af kunnen wijken van de werkelijke ouderdom.
C-horizont	Weinig (C1) of niet (C2) door bodemprocessen veranderd sediment of eventueel verweerd vast gesteente volgend op vast gesteente. Om te worden geclassificeerd als C-horizont dient het om soortgelijk materiaal te gaan als hetgeen waarin de A- en B-horizonten zijn ontwikkeld.

Dekzand	Fijnzandige afzettingen die onder koude omstandigheden voornamelijk door windwerking ontstaan zijn; de dekzanden uit de laatste ijstijd vormen in grote delen van Nederland een 'dek'
Eenmanses	Aanduiding voor een kleine es die slechts door één of enkele boeren wordt bewerkt; vaak ook aangeduid met de term kamp.
Enkeerdgronden	Dikke eerdgrond (= laag met donkere, min of meer rulle grond, met organische en anorganische bestanddelen) ontwikkeld op zandgrond onder invloed van de mens; worden ook wel essen genoemd.
Erosie	Verzamelnaam voor processen die het aardoppervlak aantasten en los materiaal afvoeren. Dit vindt voornamelijk plaats door wind, ijs en stromend water
Esdek	Oud verhoogd bouwland, ontstaan door ophoging ten gevolge van bemesting. Voor de bemesting werden plaggen of met zand vermengde potstalmest opgebracht. In geval van een es is de opgebrachte laag ten minste 50 cm dik. De term es is gangbaar in Noord- en Oost-Nederland. In Midden-Nederland wordt gesproken van enk of eng en in Zuid-Nederland van akker of veld.
Formatie	Een sedimentpakket dat qua herkomst en lithologische samenstelling een eenheid vormt.
Gehomogeniseerd Holoceen	Volledig opgenomen zijn in de teeltlaag of bouwvoor. jongste geologisch tijdvak (vanaf de laatste IJstijd: ca. 8800 jaar v. Chr. tot heden)
Horizont	Een qua kleur, textuur en wordingsgeschiedenis homogene bodemlaag met karakteristieke eigenschappen
Inventariserend Veldonderzoek	Het verwerven van (extra) informatie over bekende of verwachte archeologische waarden binnen een onderzoeksgebied, als aanvulling op en toetsing van de archeologische verwachting, gebaseerd op het bureauonderzoek middels waarnemingen in het veld
Veldpodzol	Humuspodzolgronden met een humushoudende bovengrond dunner dan 30 cm. Dergelijke gronden worden hoofdzakelijk aangetroffen in jonge ontginningsgebieden.
Nederzetting (-sterrein)	Woonplaats; de aard en samenstelling van het in het veld aangetroffen sporen en materiaal wordt geïnterpreteerd als resten van bewoning in het verleden.
Pleistoceen	Geologisch tijdperk dat ca. 2,3 miljoen jaar geleden begon. Gedurende deze periode waren er sterke klimaatswisselingen van gematigd warm tot zeer koud. Na de laatste IJstijd begint het Holoceen (ca. 8800 v. Chr.)
Podzol	Bodem met een uitspoelingslaag (E-horizont) en een inspoelingslaag (B-horizont). Het gehele proces van het uitloggen van de E-horizont en de vorming van een B-horizont door inspoeling van humus en ijzer heet podzolering.
Proefsleuvenonderzoek	opgraving van beperkte omvang op één of meerdere locaties binnen een vindplaats dan wel in de vorm van één of meerdere sleuven om nadere gegevens te verzamelen over aard, omvang, diepteligging, e.d. van grondsporen waarbij de grondsporen zo veel mogelijk intact worden gelaten. Proefonderzoek kan noodzakelijk zijn in het kader van een inventariserend veldonderzoek, maar dient met name ter voorbereiding van de opgraving
Prospectie	systematische opsporing van archeologische waarden door middel van non-destructieve methoden en technieken
Sediment	Afzetting gevormd door accumulatie van losse gesteentefragmentjes (zoals zand of klei) en eventueel delen van organismen.
Stratigrafie Veen	Opeenvolging van lagen in de ondergrond (niet alleen in de bodem) Geheel of grotendeels uit enigszins ingekoolde, maar nauwelijks vergane plantenresten opgebouwde afzetting.
Vindplaats	Een ruimtelijk begrensd gebied, waarbinnen zich archeologische informatie bevindt.

MEMO

Aan	Van
College van B &W	Vanessa Jolink
Afdeling	Kenmerk
RO/B&A	245510
Bijlage(n)	Telefoon
	919
	Kopie aan
	Jan Verleijdsdonk

Onderwerp
Selectiebesluit Gemert-Gelind

Datum
15 december 2010

Geacht college,

In april 2010 heeft BAAC bv in opdracht van de gemeente Gemert-Bakel en Geerts Makelaardij een bureau- en een verkennend booronderzoek verricht. Het plangebied bestond uit 5 deelgebieden waar in de toekomst nieuwbouw wordt gebouwd. Op basis van het booronderzoek kon de archeologische verwachting voor de deelgebieden 3 t/m 5 worden bijgesteld naar een lage verwachting. Verder archeologisch onderzoek in deze gebieden is niet nodig. In twee deelgebieden, gelegen aan het Gelind, was wel verder onderzoek noodzakelijk. Deze twee deelgebieden liggen aan het oorspronkelijke historische bebouwingslint van Gemert en er was een grote kans op bewoningsporen uit de late middeleeuwen en/of Nieuwe tijd.

Archaeo heeft voor het proefsleuvenonderzoek een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. In het PvE is een optie geschreven voor een eventuele doorstart naar een definitieve opgraving. Deelgebied 1 is eigendom van de gemeente en deelgebied 2 is eigendom van Geerts makelaardij. Eind oktober 2010 heeft BAAC bv een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in beide gebieden.

Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg (september 2007) is de gemeente Bevoegd Gezag geworden. De gemeente dient het rapport en het uitgebrachte selectieadvies te beoordelen en daarop een selectiebesluit te nemen.

De beleidsmedewerkster archeologie is namens het College gemandateerd voor het nemen van selectiebesluiten en stelt middels deze memo het College op de hoogte van het besluit.

Op het kaartje op de volgende bladzijde zijn de twee deelgebieden ingetekend.



Afbeelding: locatie van de twee deelgebieden

Deelgebied 1 is het meest noordelijke plangebied en in eigendom van de Gemeente. Deelgebied 2 wordt ontwikkeld door Geerts Makelaardij.

Samenvatting onderzoek

BAAC heeft in deelgebied 1 een proefsleuf getrokken. Er zijn een aantal sporen gevonden, waaronder een afvalkuil met dierlijke horens (waarschijnlijk geit of schaap). Er zijn in deze proefsleuf niet of nauwelijks vondsten of sporen die betrekking hebben op bewoning gedaan.

Deelgebied 2 ligt achter het terrein van restaurant Heren van Gemert en achter Ridderplein 41 en wordt door Geerts Makelaardij ontwikkeld. Op zijn terrein zijn twee proefsleuven getrokken. Hierbij is in één van de proefsleuven een grote insteek van een put gevonden. De put was afgedekt met een betonnen plaat.

Put

In eerste instantie werd gedacht aan een waterput, behorende bij het achtererf van het oorspronkelijke huis aan het Ridderplein. Maar al snel bleek het een bakstenen welput te zijn. In een welput werd goed en overvloedig brouwwater opgeslagen. De put is waarschijnlijk in de tweede helft van de negentiende eeuw gebouwd. De heemkundekring De Kommanderij is momenteel bezig met het verrichten van een archiefonderzoek naar de bierbrouwerij in het plangebied. De gegevens hierover komen later.



De insteek van de put

De put werd met behulp van een pomp leeggepompt om de binnenkant van de put te kunnen bekijken. Door het instortingsgevaar is besloten om de put alleen bloot te leggen en te documenteren. De put is vervolgens weer afgedekt.



De welp

Selectiebesluit bevoegd gezag (Gemeente Gemert-Bakel)

Behalve de welp en de afvalkuil zijn er geen noemenswaardige sporen en/of vondsten gedaan in het plangebied. In overleg met BAAC heeft de gemeente hierop het selectiebesluit genomen tot geen vervolgonderzoek en vrijgave van het plangebied Gemert-Gelind, betreffende archeologie.

