

# Bestemmingsplan herontwikkeling Fitland e.o.

Gemeente Gemert-Bakel

Vaststelling



# Bestemmingsplan herontwikkeling Fitland e.o.

**Gemeente Gemert-Bakel**

**Vastgesteld**

Rapportnummer:	P02576
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1652.BPFitlandeo-VA01
Datum:	8 juli 2021
Opdrachtgever:	Versteegden Vastgoed
Projectteam BRO:	JR, RF, JvdA
Concept:	oktober 2020, november 2020
Ontwerp:	februari 2021
Vaststelling:	8 juli 2021
Trefwoorden:	--
Kaft:	BRO, 14

BRO  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)

## Toelichting

## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>7</b>
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Beoogde situatie	12
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>15</b>
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
3.1.4 Nationaal milieubeleidsplan -4 (NMP-4)	16
3.1.5 Wet ruimtelijke ordening	16
3.1.6 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht Wabo	17
3.1.7 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.1.9 Duurzaam waterbeheer 21 <sup>e</sup> eeuw	19
3.1.10 Wet natuurbescherming (Wnb)	20
3.2 Provinciaal beleid	20
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	20
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	20
3.3 Regionaal beleid	21
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020	22
3.4.2 Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2026	23
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>25</b>
4.1 Verkeer en parkeren	25
4.2 Geluid	26
4.3 Luchtkwaliteit	28
4.4 Bedrijven en Milieuzonering	29
4.5 Externe veiligheid	31
4.6 Ecologie	33
4.7 Groen	35
4.8 Bodem	37

4.9 Archeologie	41
4.10 Cultuurhistorie	43
4.11 Water	44
4.12 M.e.r.-beoordeling	47
4.13 Leidingen en infrastructuur	48
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>49</b>
5.1 Algemeen	49
5.2 Verbeelding	49
5.3 Planregels	49
5.4 Bestemmingen	50
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>52</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	52
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	52
6.1.2 Kostenverhaal	52
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6.2.1 Omgevingsdialoog	53
6.2.2 Vooroverleg	54
6.2.3 Vaststellingsprocedure	54
<b>SEPARATE BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverleerslawaaï	
Bijlage 2: Quickscan Flora en Fauna	
Bijlage 3: Bodemonderzoek	
Bijlage 4: Waterparagraaf	
Bijlage 5: Stikstofdepositieonderzoek	
Bijlage 6: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling	
Bijlage 7: Akoestisch onderzoek industrielawaai	
Bijlage 8: Bomen Effect Analyse	
Bijlage 9: Ladder voor duurzame verstedelijking	
Bijlage 10: Verslag omgevingsdialoog	
Bijlage 11: Archeologisch onderzoeken	
Bijlage 12: Reacties wettelijk vooroverleg	

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer en tevens eigenaar van de locatie Fitland, gelegen aan de Vicaris van der Aschdonckstraat 55 te Gemert, is voornemens het sportcomplex gedeeltelijk te slopen en het terrein te herstructureren en transformeren. Op het terrein zullen 31 levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Hierbij zal de benodigde infrastructuur worden aangelegd.

Het plangebied is volgens het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert, 2011' (vastgesteld op 29 juni 2011 ) bestemd voor gemengde doeleinden. De beoogde woningen kunnen niet gerealiseerd worden binnen deze bestemming. Om deze reden is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om de gewenste woningen te realiseren en geeft de nieuwe kaders voor het bouwen in en gebruik van het plangebied aan.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoostkant van het centrum van Gemert. Westelijk van het plangebied liggen de nieuwbouwwoningen aan de Vicaris van der Asdonckstraat/ Hove Vogelsanck, oostelijk van gebied is sportcentrum Fitland gevestigd. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Vicaris van der Asdonckstraat en aan de zuidzijde door de Lodderdijk. Kadastraal staat het terrein bekend als de gemeente Gemert, sectie M en perceelnummers 5020 en 5021. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.

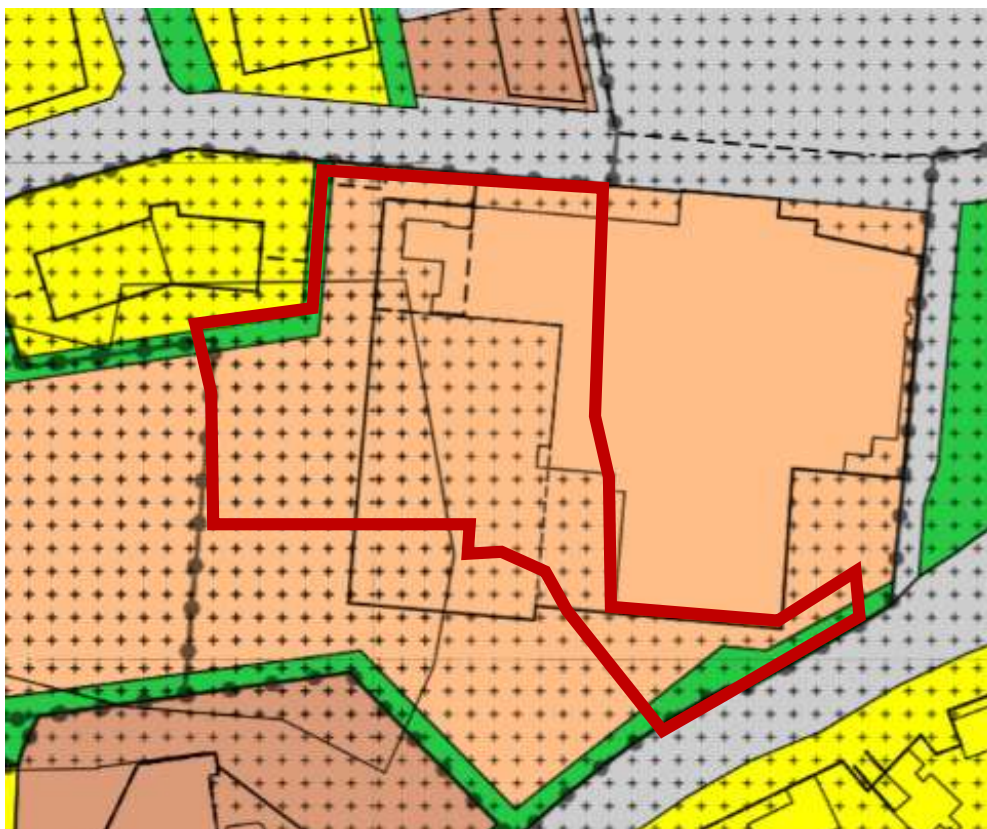


Figuur 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert, 2011 (vastgesteld op 29 juni 2011). Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied, is weergegeven in figuur 1.2. Hierop is te zien dat binnen het plangebied (rood omkaderd) een gemengde bestemming is opgenomen. Verder geleden binnen delen van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 3' en 'Waarde- Archeologie 5'.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding 'Bestemmingsplan Woongebied Gemert, 2011 (d.d. 29 juni 2011) met globale planbegrenzing

Binnen de bestemming 'Gemengd' geldt het volgende:

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- evenementen, als bepaald op grond van het evenementenbeleid van de gemeente Gemert-Bakel;
- horeca, voor zover onderschikt aan de onder a. genoemde functie;
- sportvoorzieningen, ten behoeve van de uitoefening van binnen- en buitensporten;
- recreatievoorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', waterberging;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', één bedrijfswoning;



De beoogde woningen kunnen niet gerealiseerd worden binnen de gemengde bestemming. Daarnaast worden de woningen deels buiten het opgenomen bouwvlak voorzien. Om deze redenen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om de gewenste woningen te realiseren en geeft de nieuwe kaders aan het plangebied.

Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Parkeren Gemert-Bakel', vastgesteld op 23 januari 2018 door de gemeente Gemert-Bakel' en het bestemmingsplan 'Parapluplan bestemmingsplan detailhandel Gemert-Bakel', vastgesteld op 5 oktober 2018 door de gemeente Gemert-Bakel.

## **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Bestaande situatie

#### Ontstaansgeschiedenis

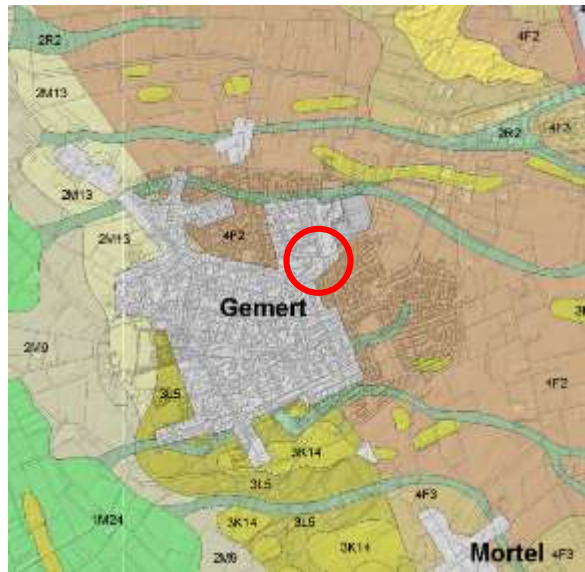
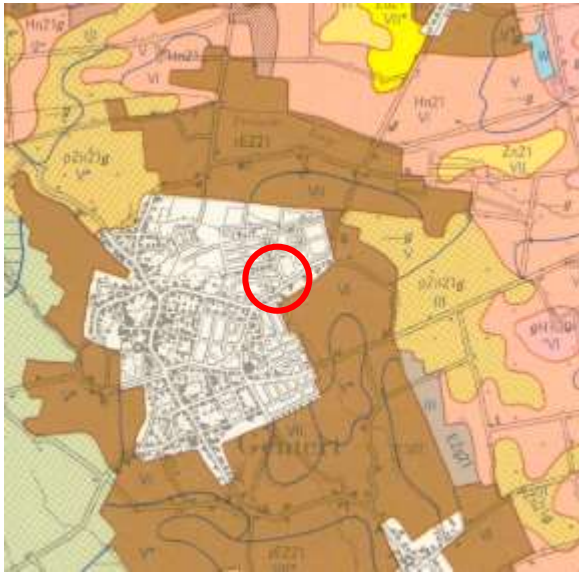
De locatie van Fitland aan de Lodderdijk (hierna het plangebied) is van oudsher gelegen in het oude ontginningslandschap. Het gebied was onderdeel van een groep akkercomplexen die op het hogere dekzandplateau rondom de kern Gemert zijn aangelegd (essen en kampen). Op de bodemkaart is de ligging van de akkers duidelijk te zien door de aanwezigheid van hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ21).

Tussen de dekzandruggen stroomden een aantal beken, waarvan de meeste in de loop van de tijd zijn gekanaliseerd of gedempt. De oude natuurlijke beken De Rips en De Beek waren de oorspronkelijke beken in het gebied. De voormalige loop van De Rips liep ter plaatse van het plangebied en ging hier onder de Lodderdijk door.

De historische kaart van omstreeks 1930 (volgende pagina) laat goed zien hoe de waterloop vanuit het zuidoosten naar het noordwesten liep via het plangebied. Daarnaast is duidelijk te zien dat de doorgaande wegen de naastgelegen akkers doorkruisten. De historische bebouwing bevindt zich in hoofdlijnen als lintbebouwing en gehuchten langs de doorgaande wegen, zo ook ter plaatse van het plangebied. De locatie ligt aan de Lodderdijk, de historische verbinding tussen Handel en Gemert. De weg is vernoemd naar een gehucht, gelegen aan de weg (zie ook de kaart van omstreeks 1930). De verbinding is een bekende bedevaartroute. De wegkapel op de overgang Lodderdijk – Sint Annastraat is hier een kenmerk van. De Lodderdijk is aangemerkt als 'lijn van hoge waarde' op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) 2016. Een beschrijving van de waarden of een toelichting hierop ontbreekt echter. In het stuk *"Karakteristiek van de akkergebieden"*, *Het Archeologisch Bureau (datum onbekend)* staat beschreven dat een waarde van de Lodderdijk is dat aan weerszijde van de weg de steilrand van de voormalige bolle akkers nog beleefbaar is, in combinatie met de aanwezigheid van een aantal overgebleven historische hoeves.

In de situatie rond 1965 is te zien dat de kern van Gemert niet alleen binnen de contouren van de hoofdwegen is uitgebreid maar ook daarbuiten. De wijk Molenbroek wordt aangelegd en De Rips is inmiddels gekanaliseerd.

In de periode erna 1970 – 1985 zet de stedelijke groei verder door en worden ook voorzieningen als een zwembad (ter plaatse van de locatie Fitland) en het Sportpark aangelegd. Met ook de ontwikkeling van de wijken Paashoef, Doonheide en het industrieterrein Wolfsveld schuift de rand van het stedelijk gebied steeds verder op naar buiten.



Ligging binnen voormalig akkercomplex op hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ21)

Ligging op plateau-achtige horst (4F2)



1930

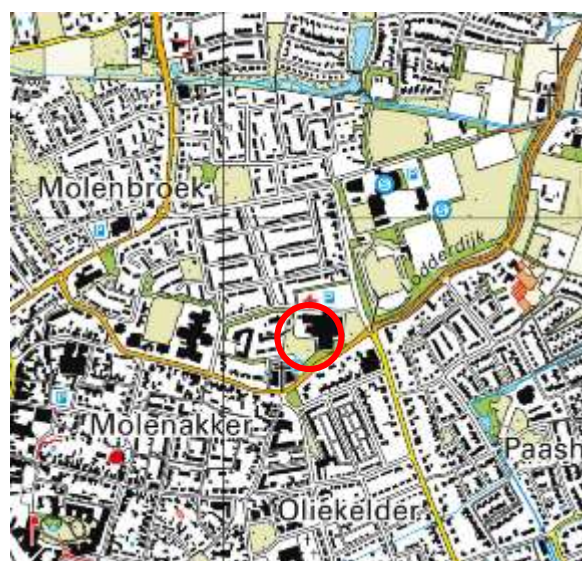


1960



1975

(bron historische kaarten: topotijdreis.nl)



2019

### ***Elementen uit de ontstaansgeschiedenis***

Een aantal elementen uit de ontstaansgeschiedenis en het historische landschap zijn kenmerkend voor het plangebied:

- De locatie is een van de oude bebouwingsclusters in het kleinschalige (voormalige) essen en kampenlandschap van Gemert, gelegen aan verbindingsweg de Lodderdijk;
- De voormalige beekloop De Rips heeft ter plaatse van het plangebied gelopen en is gekanaliseerd en vervolgens gedempt;
- De lodderdijk is van oudsher een belangrijk verbinding- en structurelement gekenmerkt door een bomenlaan en aangelegene bebouwing en oude akkers;
- Met de stedelijke ontwikkeling van Gemert is ter plaatse van het plangebied een zwembad aangelegd waardoor onder andere De Rips is gedempt en de locatie tot het stedelijk gebied is gaan behoren.

### **Plangebied**

In de huidige situatie bestaat het plangebied voornamelijk uit de bebouwing en het parkeren van Fitland. Dit wordt omzoomd door een groen terrein met diverse bomen. Ter plaatse van het plangebied heeft in de periode tot midden jaren '70 tot midden '90 een buitenzwembad gelegen met ligweiden en een groene omzoming. De randbeplanting van houtsingels en houtwallen is gedeeltelijk nog aanwezig in de huidige situatie aan de Lodderdijk - Sint Annastraat – Vicaris van der Asdonckstraat. Voor die periode stonden er enkele boerderijen op de locatie waar het zwembad werd aangelegd. Het oostelijk gedeelte van het plangebied bestaat momenteel uit een sportcomplex. Het westelijke en zuidelijke gedeelte van het plangebied bestaan uit braakliggende terrein met groenstructuren en enkele bomen.

### Bebouwing

De bebouwing op de planlocatie bestaat uit het gebouw van Fitland, wat de bebouwing van het voormalige zwembadcomplex betreft plus de latere uitbreiding (bestemmingsplan Fitland Gemert 2010). Dit resulteert in een bouwvolume dat is opgebouwd uit 1 en 2 lagen, met een klimtoren die een hoogte heeft van ca. 20 meter.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de naoorlogse wijk Molenbroek, die grotendeels bestaat uit rijwoningen in twee bouwlagen met zadeldak. Tegenover het Fitlandcomplex ligt een parkeerterrein en een gebouw van de Jehova. Aan de westzijde van het plangebied ligt aan de Vicaris van der asdonckstraat een vierlaags appartementencomplex. Aan de zuidzijde van het plangebied staat het gemeenschapshuis De Eendracht, bestaande uit bebouwing van 2 en 3 lagen en een naastgelegen parkeerplaats. Aan de zuidzijde van de Lodderdijk / St. Annastraat staan vrijstaande woningen op de kop van de jaren '70 woonbuurt Oliekelder. De Lodderdijk wordt hier gekenmerkt door ruime, groene kavels aan het lint met vrijstaande woningen, overwegend twee lagen met kap. Aan de oostzijde wordt het plangebied niet door bebouwing begrensd maar door een open grasveld met enkele solitaire bomen. Aan de Predikant Swildensstraat ligt het sportpark Molenbroek, omzoomd door een stevige houtsingel.

### Openbare ruimte

Het straatbeeld van de Lodderdijk bestaat uit een 50km/u weg met vanaf de rotonde tot aan het plangebied asfalt met fietssuggestiestroken en langsparkeren met voetpaden aan twee zijden. Brede gemengde hagen met bomen kleden het parkeren in. Vanaf het plangebied naar het westen is de weg uitgerust met elementverharding met aan een enkele zijde langsparkeren. Voetpaden liggen aan weerszijden. Het groene beeld van de Lodderstraat wordt gevormd door wisselend particulier groen met hagen en bomen. Aan de noordzijde zorgt laanbeplanting de Vicaris v.d. Asdonckstraat en de bomen op het parkeerterrein voor een groen straatbeeld.

Ten noordwesten van de rotonde biedt het grasveld een open beeld met enkele solitaire bomen.

### Landschap en groen

Het groen in de omgeving bestaat voornamelijk uit laanbeplanting langs de straten en de houtsingels die zijn aangeplant ten tijde van het zwembadcomplex. Aan de noordzijde van de Lodderdijk en ook langs de Vicaris v.d. Asdonckstraat is deze structuur van bomen met een dichte onderbeplanting nog (gedeeltelijk) aanwezig. Aan de zijde van de Vicaris van der Asdonckstraat bepaalt een enkele bomenrij van plantanen (noordkant) en de bomen op het parkeerterrein het groene beeld. Ter hoogte van de Monseigneur Den Dubbeldenstraat gaat deze over in een enkele bomenrij van eiken met plantsoen aan de zuidkant van de weg. Op het terrein zelf is er een grasveld aanwezig waarin enkele solitaire bomen staan.





Kenmerken plangebied met:

Foto midden: zicht vanuit noorden, met links het te slopen deel van het sportcomplex Fitland.

Foto linksonder: Noordwesthoek plangebied, zicht op woningen aan de westzijde van het plangebied.

Foto rechtsonder: Zuidzijde van het te slopen gedeelte van het sportcomplex





De rijwoningen bestaan uit twee bouwlagen met kap en hebben een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 7 en 11,5 m. De tweekappers zijn georiënteerd op de Vicaris van Asdonckstraat en flankeren de entree van het plangebied. Hiervoor geldt een maximale goothoogte van 7 m en een maximale bouwhoogte van 11,5 m.

### **Groen**

Vrijwel alle bomen in het plangebied zijn vitaal en hebben hoge landschappelijk waarde en een goede toekomstwaarde. De meeste van deze bomen staan op de Groene Kaart als waardevolle boom (mogen niet gekapt worden) en geven karakter aan de site. In het plan is het behoud van deze bomen als uitgangspunt genomen. Enkele bomen zullen moeten wijken voor de ontwikkeling, echter wordt met het plan een groen inbedding beoogd en mogelijk gemaakt waarin bestaande bomen een plaats krijgen. De nieuwe wegenstructuren worden begeleidt door nieuwe bomen. Om het effect op de bomen inzichtelijk te maken is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd, welke is opgenomen in de bijlagen van dit plan. In deze analyse is een aantal randvoorwaarden opgesteld, welke bij doorgang van de werkzaamheden in het plangebied ten alle tijden opgevolgd dienen te worden.

De groene hoofdstructuur aan de zuidzijde langs de Sint Annastraat/ Lodderdijk blijft gehandhaafd en zal daarmee als groen decor van de woningen fungeren. Dit deel van het plangebied zal dan ook bestemd worden als 'groen'. De groene omkadering draagt bij aan de uitstraling van het gebied en de inbedding van de nieuwe woningen in het stedelijk weefsel. Voor de hiërarchie in groenstructuren is het logisch om de nieuwe bomen binnenplans van een lagere orde grootte (2<sup>e</sup>) aan te planten. Hierdoor zijn ze in structuur ondergeschikt aan de bomen langs de omliggende wegen en aan de grote solitaire bomen. Conform het gemeentelijke groenbeleid zal per woning 75 m<sup>2</sup> aan groen ingericht worden. In dit geval is dat (31 x 75) 2.325 m<sup>2</sup>.

### **Verkeer en parkeren**

De nieuwe woningen worden ontsloten via een insteekstraat met keerlus aan de Vicaris van der Asdonckstraat. Het parkeren is zo veel mogelijk geclusterd in de nabije omgeving. Er worden binnen het plangebied 7 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 52 parkeerplaatsen in openbaar gebied. De parkeervoorzieningen liggen zowel aan de west en oostzijde van de nieuwbouw, veelal achter de nieuwe woonpercelen in aansluiting op bestaande parkeervoorzieningen (parkeren Hove Vogelsanck). In totaal worden hiermee 59 parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt er voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen (zie ook hoofdstuk 4.1). Op deze manier kan er met een weinig parkeren in de woonstraat worden voorzien in de parkeeropgave.

### **Spelen**

Voor deze locatie is een "steunplek" gewenst, voor de doelgroep 0-5 jaar. Een steunplek bij voorkeur in combinatie met de aanleg van groen. In het plan is een speelvoorziening gesitueerd aan het einde van de insteekstraat, net ten noorden van de aanwezige waardevolle bomen. De speelplek is hierdoor centraal gelegen in het groen en wordt niet doorkruist met een weg.

### **Waterberging**

Omdat dit terrein ooit doorsneden werd door een beekloop (zie Hoofdstuk 2.1.), er een hoge grondwaterspiegel is en bovendien een laaggelegen gebied is waar water samenstroomt, is waterberging essentieel in het plan. Conform het gemeentelijk beleid geldt dat voor de nieuwbouw een norm van 60 mm berging (60 liter per iedere vierkante meter verharding) dient te worden gehanteerd. Voor de invulling van de waterbergingsopgave is infiltratie op eigen terrein het uitgangspunt. Voor nadere uitwerking van de waterbergingsopgave wordt verwezen naar paragraaf 4.11 van deze plantoelichting.

## 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

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

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

#### ***Doorwerking plangebied***

De SVIR heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor onderhavige ontwikkeling. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

#### ***Doorwerking plangebied***

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de SVIR is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

### **3.1.4 Nationaal milieubeleidsplan -4 (NMP-4)**

Met deze nota wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met één over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid, waaronder transitie naar duurzame energiehuishouding.

#### ***Doorwerking plangebied***

In het plan is aandacht geschonken aan duurzaamheid en energiehuishouding.

### **3.1.5 Wet ruimtelijke ordening**

In de Wro zijn de bevoegdheden binnen de ruimtelijke ordening van rijk, provincies en gemeenten vastgelegd. Zo zijn o.a. vanuit de provincie, middels de 'provinciale planologische Verordening' regels opgesteld waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft hiervoor de 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant' opgesteld (zie hiervoor provinciaal beleid). In de Wro is ook bepaald dat een bestemmingsplan conform de standaardregels, zoals opgenomen in de Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), moet worden opgesteld.

#### ***Doorwerking plangebied***

Het plan is conform de SVBP2012 opgesteld en er is gekeken naar de beleidskaders van de diverse overheidslagen.

### 3.1.6 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht Wabo

Het aanvragen van een vergunning kostte in het verleden veel tijd en geld. Daarbij werden gemeenten, provincies en waterschappen geconfronteerd met een grote hoeveelheid aan regelgeving, welke veelal onduidelijk en lastig uit te voeren waren. Het ministerie heeft met de introductie van de Wabo er naar gestreefd de regeldruk te ontlasten. De Wabo zorgt voor een betere en snellere dienstverlening van de overheid aan burger en bedrijven d.m.v. een integrale en doelmatige manier van werken. Met de invoering van de Wabo zijn namelijk 26 vergunningen en 1.600 formulieren ondergebracht in één vergunning, de zogenoemde omgevingsvergunning. Zo hebben burgers en ondernemers nog maar te maken met één vergunning, één loket, één besluit en één procedure. Bovendien kan de aanvraag digitaal worden ingediend via Omgevingsloket online.

#### ***Doorwerking plangebied***

In het onderliggende bestemmingsplan zijn de regels afgestemd op de Wabo.

### 3.1.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.<sup>1</sup>

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

#### ***Doorwerking plangebied***

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of onderhavig plan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro en de daarop berustende bepalingen wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke

<sup>1</sup> O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

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

Gelet op de omvang van het beoogde programma van het initiatief, moet het plan beschouwd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ en is de toets aan de Ladder wettelijk verplicht. In de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing is een uitgebreide verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen waarin de behoefte naar het beoogde programma is onderzocht. Hier volgen de belangrijkste resultaten van de verantwoording en de conclusie.

#### *Kwantitatieve behoefte*

De ontwikkeling van 31 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte en kan (rekening houdend met de bestaande plancapaciteit) redelijkerwijs worden ingepast in de resterende woningbehoefte in de gemeente Gemert-Bakel. Hierbij zijn de volgende overwegingen van belang:

- Het inwonertal van de gemeente Gemert-Bakel en sub-regio De Peel e.o. neemt tot 2030 toe met respectievelijk 5,3% en 2,9%. Het aantal huishoudens groeit daarbij meer dan het aantal inwoners, wat duidt op een toename van het aantal kleinere huishoudens (een- en tweepersoons).
- Op basis van de woningbehoefteprognose van de provincie blijkt dat voor zowel de gemeente Gemert-Bakel als de subregio De Peel e.o. sprake is van een aanzienlijke woningbehoefte tot 2030: + 1.280 woningen in de gemeente Gemert-Bakel en + 4.280 woningen in de sub-regio De Peel e.o.
- Wanneer deze woningbehoefte in beide gebieden wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit blijkt dat de harde plancapaciteit niet kan voorzien in de woningbehoefte.
- Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van nieuwe woningen in de gemeente Gemert-Bakel. Dat geldt ook voor de subregio.
- Na aftrek van de harde plancapaciteit is er volgens de prognose van de provincie Noord-Brabant nog ruimte voor het toevoegen van 945 woningen in de gemeente Gemert-Bakel en 2.040 woningen in de subregio De Peel e.o.

#### *Kwalitatieve behoefte*

Het planinitiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Verschillende huishoudentypen in verschillende levensfasen moeten op de woningmarkt een plek kunnen vinden in de subregio.
- Voor enkele doelgroepen kan de woningbehoefte niet worden ingevuld met de huidige woningvoorraad. Onder andere jongeren en senioren moeten een passende woning kunnen vinden.
- Voor starters is er te weinig aanbod in de goedkope (koop en huur) voorraad aanwezig. Jongeren zijn belangrijk voor het behoud van de leefbaarheid in de kernen.
- Voor (jonge) gezinnen is het woningaanbod relatief duur en is het lastig om binnen de huidige markt een woning te vinden.
- Het is zaak om voor de groep 65-plussers de voorraad levensloopbestendige woningen te vergroten, zowel in de bestaande voorraad als via nieuwbouw.

- Het realiseren van gemengde woonvormen kan in alle kernen. Hierbij dient ook de huisvesting van jongeren in de kernen te worden gefaciliteerd, waardoor verschillende leeftijdsgroepen iets voor elkaar kunnen betekenen.
- Het planinitiatief past binnen de uitgangspunten van de beleidskaders; er wordt meer ingezet op de kwalitatieve dan de kwantitatieve afspraken, waarbij wordt gedacht vanuit de vraag. Het woonprogramma met diverse woontypologieën spreekt meerdere doelgroepen aan.
- Het planinitiatief op de locatie Fitland is een herontwikkelingslocatie. Ook dit past beleidsmatig, waarbij sloop en herbestemming een steeds belangrijkere rol spelen in het woningaanbod.

#### *Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied*

Voor de onderbouwing van de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. De planlocatie is gelegen in de kern Gemert, binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Fitland Gemert' heeft de beoogde locatie de enkelbestemming 'Gemengd'. Dit biedt ruimte voor stedelijke functies. In artikel 1.1.1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening biedt een definitie van bestaand stedelijk gebied: 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Gezien de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de directe omgeving kan de planlocatie dus als bestaand stedelijk gebied aangemerkt worden. Op dit punt is daarom geen nadere motivering vereist.

#### *Aanvaardbare effecten*

Naar verwachting leidt het initiatief niet tot onaanvaardbare (ruimtelijke) effecten. De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van 31 woningen in diverse prijssegmenten voorziet bovendien in een behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Een toename van bewoners draagt bij aan reuring en de leefbaarheid in de directe omgeving.

#### *Conclusie*

Het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.1.9 Duurzaam waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw**

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.



### **Doorwerking plangebied**

Op dit aspect wordt ingegaan in hoofdstuk 4.11 Water.

### **3.1.10 Wet natuurbescherming (Wnb)**

De Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: Natuurbeschermingswet 1998, de Flora-en Faunawet en de Boswet.

### **Doorwerking plangebied**

Op dit aspect wordt ingegaan in hoofdstuk 4.6 Ecologie.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

#### ***Doorwerking plangebied***

De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

### **3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant**

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld en op 1 maart 2020 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een ‘interim’ Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de ‘definitieve’ omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

### ***Doorwerking plangebied***

De planlocatie is in de Interim omgevingsverordening aangeduid als 'Stedelijk Gebied' en 'Landelijke kern'. Het volgende artikel is van toepassing voor onderhavige ontwikkeling:

#### *Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling*

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Voorliggende document voorziet in de onderbouwing dat de ontwikkeling bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Het betreft de transformatie van een verouderd en braakliggend perceel in het stedelijk gebied. De woningen worden gasloos gebouwd. Bij de nadere uitwerking van de plannen zullen ook andere duurzaamheidsmaatregelen getroffen worden. Bovendien wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarmee is aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat onderhavig planvoornemen in lijn is met de Interim Omgevingsverordening.

## **3.3 Regionaal beleid**

### Regionaal woningbouwprogramma

De regio Zuidoost-Brabant heeft samen met de provincie Noord-Brabant in het Regionaal Ruimtelijk Overleg de woningbouwontwikkelingen tot 2026 beschreven en vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen 2016 - Deel A. De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 laat een behoorlijke regionale woningbouwopgave zien van circa 35.6000 woningen tot 2026. De regio Zuidoost-Brabant heeft op basis van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de bevolkings- en woningbehoefteprognose en woningbouwopgave per gemeente voor de periode 2016 t/m 2025 bepaald. In de Regionale Agenda Wonen is de woningbouwcapaciteit en –opgave per gemeente opgenomen (zie tabel).

SUBREGIO DE PEEL E.O.							
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2016 t/m 2025	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen <sup>2)</sup>	waarvan harde capaciteit <sup>2)</sup>	indicator	indicator
	prognose 2014 <sup>1)</sup>	verwachte sloop <sup>2)</sup>	benodigde capaciteit			totale plancapaciteit <sup>4)</sup>	harde plancapaciteit <sup>4)</sup>
						<100%	<<100%
DE PEEL E.O.	6.495	910	7.405	5.295	2.800	72%	36%
<b>GEMEENTEN</b>							
ASTEN	913	30	943	830	183	88%	20%
CRANENDONCK	700	60	760	540	330	71%	43%
DEURNE	1.090	280	1.370	955	565	70%	41%
<b>GEMERT-BAKEL</b>	1.215	210	1.425	795	315	56%	22%
HEERLE-LEENDE	510	90	600	670	385	112%	64%
LAARBEEK	1.110	140	1.250	785	665	63%	53%
SOMEREN	955	100	1.055	720	335	68%	32%

Voor de gemeente Gemert-Bakel geldt dat de benodigde capaciteit aan nieuwe woningen geschat wordt op 1.425 woningen tot aan 2026. Ten aanzien van het aantal woningbouwontwikkelingen dat gepland staat, blijkt dat maar 315 woningen zijn opgenomen binnen de harde plancapaciteit van de gemeente. Dit betekent dat maar 22% van het benodigde aantal woningen onderdeel is van een vastgesteld ruimtelijk plan op grond waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Op basis van deze cijfers kan gesteld worden dat er voldoende zachte plancapaciteit bestaat die omgezet kan worden in harde plancapaciteit. De gemeente dient uiteindelijk de nieuwe woningen op te nemen in haar woningbouwprogramma. Aan de gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt in de volgende paragraaf getoetst.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De gemeente streeft middels deze structuurvisie naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Met betrekking tot woningbouw en maatschappelijke ontwikkelingen stuurt de visie aan op het huisvesten van jonge en oude mensen door o.a. kleinschalige woonzorg initiatieven, levensloopbestendige en/ of mantelzorgwoningen te realiseren. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke- en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio.

#### **Doorwerking plangebied**

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Gemert. Met de ontwikkeling worden nieuwe levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Er wordt daarmee aangesloten op de gemeentelijke visie aan te sturen op het huisvesten van onder andere ouderen. Het plan voorziet in een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op de vraag (zie paragraaf 3.1.3). Het plan is daarmee in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.

### 3.4.2 Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2026

In de Woonvisie (2020-2024) van de gemeente Gemert-Bakel streeft de gemeente naar een nieuw evenwicht op de woningmarkt, waarbij woningen worden toegevoegd en aangepast aan de hand van de wensen die er zijn. Hiervoor zijn woningen nodig voor alle doelgroepen. De gemeente zet in op een aantal aspecten:

- Voor starters en jongeren zal meer aanbod moeten worden gegenereerd in de middenhuur en betaalbare koop. In alle kernen wordt meer geëxperimenteerd met tijdelijke woonvormen.
- De gemeente zet in op middenkoop en middenhuur voor ouderen. Door tevens levensloopbestendig te bouwen, komen er tegelijkertijd woningen voor de jongeren beschikbaar. Gemengd wonen van doelgroepen wordt hierbij als kans gezien.
- De categorie middeldure huizen voor gezinnen verdient aandacht de komende jaren. Beleidsmatig wordt ingezet op een vraaggericht planaanbod, waarbij binnenstedelijke locaties de voorkeur hebben. Er wordt gebouwd naar lokale behoeften, voor elke doelgroep.

#### ***Doorwerking plangebied***

Het planinitiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.3), waarmee is aangetoond dat de tegemoetkomt aan de regionale behoefte. Hiermee is het planvoornemen in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024.

#### **Huishouden: in relatie tot arbeidsmigranten**

Uit de begrippen die de bestemmingsplannen van de gemeente Gemert-Bakel is af te leiden dat de gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft bedoeld dat eengezinswoningen niet zijn bestemd voor het huisvesten van groepen arbeidsmigranten. Het huisvesten van arbeidsmigranten mits ze voldoen aan de definitie van een huishouden in relatie tot een eengezinswoning is natuurlijk wel toegestaan. Dit heeft dezelfde ruimtelijke uitstraling en verkeer aantrekkende werking als een regulier gezin, maakt gebruik van dezelfde parkeervoorzieningen. Hiermee integreren de arbeidsmigranten eenvoudiger in de Nederlandse samenleving, door te wonen en leven in een reguliere woonwijk. Bovenstaande is door het college van burgemeester en wethouders bevestigd bij het college besluit van 8 februari 2010. Hierbij werd handhaving opgestart tegen het strijdig gebruiken van een eengezinswoning door een groep arbeidsmigranten, niet zijnde een huishouden. In 2007 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan wat er moet worden verstaan onder een huishouden: De uitspraak stelt dat alleen van een huishouden kan worden gesproken als er sprake is van continuïteit in de samenstelling van de bewoners en van onderlinge verbondenheid. Bij arbeidsmigranten is dat niet het geval. In die gevallen dat het bestemmingsplan aangeeft dat woningen door één huishouden bewoond mogen worden, betekend de raadsuitspraak een vergaande beperking van de mogelijkheden om arbeidsmigranten in gewone woningen te huisvesten. Panden met de bestemming “woondoeleinden” of andere bestemmingen die het gebruik “wonen” toestaan, zijn bestemd voor de huisvesting van een huishouden. Bewoning door tijdelijke werknemers is niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van het woord en is daarmee ook niet gelijk te stellen. Er is bij de huisvesting van tijdelijke werknemers immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling, deze zal per definitie wisselen. Ook is er in veruit de meeste gevallen geen sprake van onderlinge verbondenheid, ook al verrichten de tijdelijke werknemers hetzelfde werk, hebben zij dezelfde nationaliteit en doen zij het huishouden

gezaamenlijk. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de uitspraak van de rechtbank van 's-Hertogenbosch van 13 oktober 2006 en de uitspraak in hoger beroep van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 mei 2007 (LJN: BC6826, AWB 05/475 05/486).

Definities uit bestemmingsplan:

- Woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de
- zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- Huishouden: een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar
- gerelateerde personen, dat gezaamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik
- maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezaamenlijke toegang in
- één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden) die continue
- een eenheid vormt.

Op 9 juli 2020 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie 2020-2024' vastgesteld. Op basis van de nieuwe bevolkingsprognose is daarin de woningbehoefte geactualiseerd en zijn de resultaten van het onderzoek naar de woonbehoefte opgenomen. Daarnaast heeft de gemeenteraad tijdens deze vergadering de 'Verordening middenhuur' én de 'Verordening sociale huur en koop' vastgesteld.

### ***Doorwerking plangebied***

In de planregels zijn de definities voor woning en huishouden opgenomen.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan milieuaspecten als onder andere geluid, hinder van bedrijven, archeologie en externe veiligheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

### 4.1 Verkeer en parkeren

De gemeente Gemert-Bakel heeft per 1 juni 2017 nieuw parkeerbeleid vastgesteld in de vorm van de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Onderdelen van deze nota zijn ruimtelijk relevant en zijn opgenomen in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Gemert-Bakel'. Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van dit paraplubestemmingsplan 'Parkeren Gemert-Bakel'.

#### *Verkeersgeneratie en bereikbaarheid*

Uitgaande van de CROW kengetallen uit de meest recente publicatie (2019) zorgen de beoogde woningen in totaal voor circa 188 mvt/etmaal (zie onderstaande tabel). In de huidige situatie wordt een deel van het plangebied gebruikt als sportcomplex. Zo wordt er 1.480 m<sup>2</sup> van het huidige fitnesscentrum gesloopt en worden de squashhallen gesloopt (275 m<sup>2</sup>) (overige vierkante meters te slopen ruimtes betreffen gangen, technische ruimtes etc. die niet van belang zijn voor de berekening van de verkeersgeneratie). Uitgaande van de CROW kengetallen zorgen een fitnesscentrum en een squashhal met een dergelijke oppervlaktes voor een verkeersaantrekkende werking van circa 402 mvt/etmaal. Het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van het beoogde woningbouwplan daarom af met circa 214 mvt/etmaal. Het plangebied is daarbij goed bereikbaar met zowel de auto, fiets als het openbaar vervoer. Er worden daarom geen belemmeringen verwacht voor wat betreft verkeer.

<b>Huidige situatie</b>			
	<b>Aantal</b>	<b>Gem. verkeersgeneratie per 100 m<sup>2</sup> (CROW)*</b>	<b>Totaal aantal verkeersbewegingen</b>
<i>Fitnesscentrum</i>	1.480 m <sup>2</sup>	24,5	363 mvt/ etmaal
<i>Squashhal</i>	275 m <sup>2</sup>	22,3	39 mvt/ etmaal
		<b>Totaal (afgerond)</b>	<b>402 mvt/etmaal</b>
<b>Nieuwe situatie</b>			
	<b>Aantal</b>	<b>Gem. verkeersgeneratie per woning (CROW)*</b>	<b>Totaal aantal verkeersbewegingen</b>
<i>Appartement klein</i>	12	4,6	55,2
<i>Rijwoningen</i>	17	6,9	117,3
<i>Twee-onder-een kapwoningen</i>	2	7,6	15,2
		<b>Totaal (afgerond)</b>	<b>188 mvt/etmaal</b>
		<b>Toe-/afname (afgerond)</b>	<b>-214 mvt/etmaal</b>

\*uitgaande van zone 'schil centrum' in 'matig stedelijk gebied'

#### Parkeren

In de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 zijn onderstaande parkeernormen per woontype van toepassing.

<b>Woningtype</b>	<b>Aantal</b>	<b>Parkeernorm cf. Nota parkeernormen</b>	<b>Aantal benodigde parkeerplaatsen</b>
<i>Koop, appartement klein</i>	12	1,6	19,2 pp
<i>Rijwoningen</i>	17	1,8	30,6 pp
<i>Twee-onder-een kapwoningen</i>	2	2,2	4,4 pp
		<b>Totaal</b>	<b>54,2 pp</b>

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting, worden er binnen het plangebied 3 fysieke parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (normatief 2,3 parkeerplaatsen)<sup>2</sup> (52 parkeerplaatsen in openbaar gebied. In totaal worden hiermee 55 (normatief 54,2) parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt er voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

## 4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het besluitgebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai, akoestisch

<sup>2</sup> normatief tellen deze plaatsen als 2,3 parkeerplaats omdat er sprake is van 1x een lange oprit (normatief telt deze voor 1,3 pp) en 1x een korte oprit (normatief telt deze voor 1 parkeerplaats)



onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen. Conform de Wet Geluidhinder (Whg) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaai.

### ***Doorwerking plangebied***

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Sint Annastraat, Lodderdijk, Burgemeester de Bekkerlaan en Predikant Swildensstraat. Er is daarom door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in dit onderzoek tevens de Vicaris van der Asdonckstraat opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit het akoestisch onderzoek.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat enkel ten gevolge van de Sint Annastraat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Sint Annastraat is maximaal 53 dB

(incl. aftrek art. 110g Wgh). Bij de gemeente Gemert-Bakel zal een verzoek ingediend worden voor het verlenen van een hogere waarde. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd ter plaatsen van een open plek tussen bestaande bebouwing. Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding stuit op bezwaren van financiële aard.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat alle woningen dienen te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Uit het onderzoek blijkt dat bijna alle gebouwen beschikken over tenminste één geluidluwe gevel. De woning ter plaatse van drie waarneempunten hebben geen geluidluwe gevel. De voorgevel is wel geluidluw op een hoogte van 1,5 en 4,5m.

Conform het Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke

geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB.

Voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan vormt het aspect 'geluid' niet voor belemmeringen.

### 4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (1,2µg/m<sup>3</sup>).

#### **Doorwerking plangebied**

Met voorgestane ontwikkeling worden 31 woningen mogelijk gemaakt. Het project is op voorhand NIBM, onderzoek inzake de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Achtergrondwaarden (bron: NSL-monitoringstool)

Meetpunt	NO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup>	PM <sub>10</sub> µg/m <sup>3</sup>	PM <sub>10</sub> overschrijdingsdagen	PM <sub>2.5</sub> µg/m <sup>3</sup>	Jaar
48849	17.3	18.5	6.5	11.2	2020
48851	17.2	18.5	6.5	11.2	2020
48852	17.1	18.4	6.5	11.2	2020
Norm	40	40	35	25	

Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven.

Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit. Dit aspect zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

#### **4.4 Bedrijven en Milieuzonering**

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

##### *Richtafstanden*

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>3</sup>. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

##### *Omgevingstype*

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid. Onderhavig plangebied kan gezien worden als een rustige woonwijk.

---

<sup>3</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

## ***Doorwerking plangebied***

### *Omgevingstype*

Het plangebied ligt in een omgeving waar naast woonbestemmingen ook gemene en maatschappelijke bestemmingen gelegen zijn. Er is daarom sprake van een gemengd gebied, waardoor de in de VNG-brochure genoemde richtafstanden met één afstandstrede verlaagd kunnen worden.

### *Invloed van het initiatief op de omgeving*

Met dit initiatief worden in totaal maximaal 31 woningen mogelijk gemaakt. Woningen kunnen niet gezien worden als milieubelastende functies. Een woning kent dan ook geen milieucategorie of een aan te houden richtafstand. Negatieve invloed op het woon- en leefklimaat bij omliggende milieugevoelige functies is dan ook uit te sluiten.

### *Invloed van de omgeving op het initiatief*

Woningen worden aangemerkt als gevoelige functie. Om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen, is van belang dat er geen hinder ontstaat vanwege bijvoorbeeld geur of geluid door omliggende milieubelastende functies. In de omgeving van het plangebied komen geen veehouderijen voor.

### Gemeenschapshuis De Eendracht

Ten zuiden van het plangebied ligt gemeenschapshuis De Eendracht. Een dergelijk buurthuis heeft de milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Zoals blijkt uit de verbeelding, ligt het buurthuis op ca. 58 meter van het dichtstbijzijnde bouwblok. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

### Sportcomplex Fitland

Op het perceel direct ten oosten van het plangebied rust een gemengde bestemming. Momenteel is hier sportcomplex 'Fitland' gevestigd. Een deel van Fitland zal behouden blijven, welke zou kunnen leiden tot mogelijke hinder voor het woon- en leefklimaat. De ontwikkellocatie (gewenste woningen) is op korte afstand van het Fitland-gebouw gelegen. Er is daarom een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek.

### *Langetijdgemiddeld beoordelingsniveau*

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van een groot aantal woningen niet aan de richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Voor een viertal beoordelingspunten wordt eveneens niet voldaan aan de richtwaarde uit stap 3 van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. De overschrijdingen bevinden zich enkel in de avondperiode. In de dag- en nachtperiode worden geen overschrijdingen berekend.

In het akoestisch onderzoek zijn diverse maatregelen beschouwd. Er heeft daarnaast overleg plaatsgevonden met Fitland. Om tot een acceptabele situatie te komen is bepaald dat maatregelen bij de ontvanger nodig zijn in combinatie met maatwerkvoorschriften (Activiteitenbesluit).

Wanneer de maatregelen bij de ontvanger zoals beschreven in het akoestisch onderzoek worden toegepast, dan kan gesteld worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat binnen in de gewenste woningen. Door middel van maatwerkvoorschriften kan vervolgens geborgd worden dat Fitland niet in zijn/haar belangen wordt geschaad.

#### *Maximaal geluidniveau*

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van alle beoordelingspunten voldaan wordt aan de richt en grenswaarden. Gesteld kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de gewenste woningen en de bedrijfsvoering van Fitland wordt niet beperkt in de mogelijkheden.

#### *Indirecte hinder*

In het kader van indirecte hinder wordt voldaan aan de richt- en grenswaarden. Indirecte hinder zorgt niet voor een belemmering van het plan.

#### *Conclusie*

Gelet op het bovenstaande zijn er wat betreft geluid, na maatregelen bij de ontvanger, geen knelpunten voor de gewenste ontwikkeling.

## **4.5 Externe veiligheid**

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### ***Doorwerking plangebied***

Met behulp van de risicokaart zijn risicovolle bronnen in de omgeving geïnventariseerd. Een uitsnede van de risicokaart staat in figuur 4.1, met het plangebied blauw omcirkeld. Op 730 meter van het plangebied is een LPG vulpunt gelegen. De risicoafstand (PR 10-6) van deze bron bedraagt 35 meter. De afstand tot de grens van het invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico nader onderbouwd dient te worden bedraagt 150 meter. Het plangebied ligt op voldoende afstand.

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of transportroute van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Figuur 4.1 : Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

## 4.6 Ecologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

### *Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming*

De Wnb heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

### *Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid*

Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd



'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

#### *Soortenbescherming*

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

#### **Doorwerking plangebied**

Er is door BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste resultaten beschreven.

#### *Wettelijke gebiedsbescherming*

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Deurnsche Peel & Mariapeel", bevindt zich op circa 11 kilometer afstand ten zuidwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de ontwikkeling van 31 levensloopbestendige woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Er is derhalve een AERIUS berekening uitgevoerd. Voor wat betreft stikstofdepositie is een berekening uitgevoerd voor zowel de effecten van de gebruiksfase als de aanlegfase. Dit onderzoek is tevens opgenomen in de bijlagen. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

### *Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid*

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer een kilometer ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

### *Soortenbescherming*

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten. Wel moet er met de volgende zaken rekening gehouden worden:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

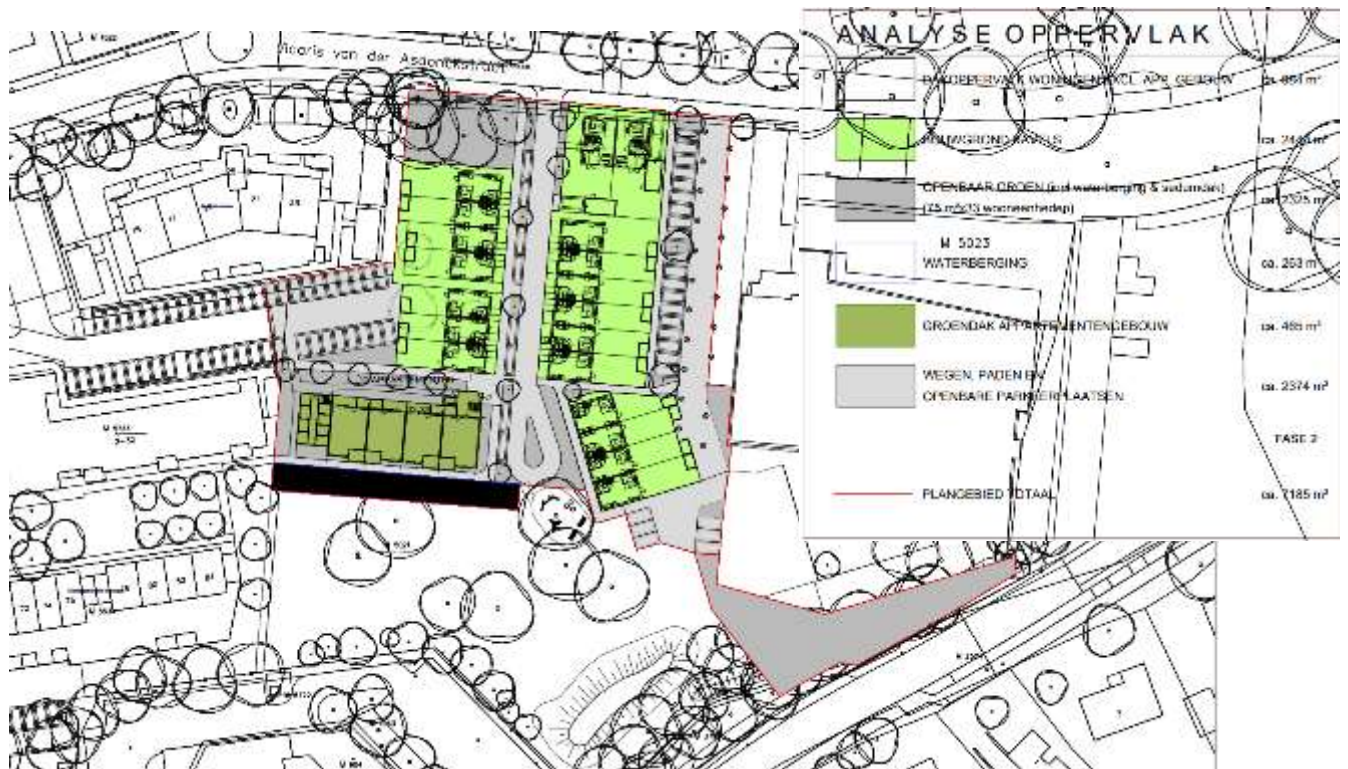
## **4.7 Groen**

In '7 kernen in het groen', een visie op het groenbeleid en de groenstructuur 2009-2018, (vastgesteld in juli 2009) is de ambitie van de gemeente Gemert-Bakel - een groene gemeente te willen zijn-beschreven. Het streven is om een goede balans te vinden tussen ruimte, economie en leefbaarheid. De te respecteren uitgangspunten zijn cultuurhistorie, natuurvriendelijkheid en duurzaamheid. Bij de ontwikkeling wordt de kwaliteit en de kwantiteit van het ruimtebeslag gegarandeerd en gewaarborgd.

Voor initiatieven die een vergroting van het bestand aan woningen beogen, wordt een groennorm toegepast. De groennorm heeft betrekking op bestaand stedelijk gebied en stedelijke uitbreidingsgebieden. Voor het resterende buitengebied gelden andere regels. Voor het toevoegen van woningen wordt als tegenprestatie 75 m<sup>2</sup> extra groen per woning verwacht of een storting in het groenfonds (van € 14.000 per woning).

### ***Doorwerking plangebied***

Met onderhavige ontwikkeling worden er 31 woningen toegevoegd. Conform het gemeentelijk beleid, betekent dit dat er 2.325 m<sup>2</sup> volwaardig groen moet worden gerealiseerd. De zuidelijke en deel van het plangebied wordt groen ingericht. Een deel van het groen ten zuiden van het appartementencomplex heeft een dubbelfunctie als waterberging. In totaal is het gebied dat groen wordt ingericht een oppervlakte van ca. 2.325 m<sup>2</sup> (zie figuur 4.2). Daarmee wordt voldaan aan de groennorm. Het inrichtingsplan en met name de begrenzingen in grondgebruik worden verankerd in de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Figuur 4.2 : Oppervlakte openbaar groen en analyse oppervlak in plangebied

Vrijwel alle bomen in het plangebied zijn vitaal en hebben hoge landschappelijk waarde en een goede toekomstwaarde. De meeste van deze bomen staan op de Groene Kaart als waardevolle boom (mogen niet gekapt worden) en geven karakter aan de site. In het plan is het behoud van deze bomen als uitgangspunt genomen. Enkele bomen zullen moeten wijken voor de ontwikkeling. Er is in de planvormingsfase gekeken op welke wijze het plan zo min mogelijk effect heeft op deze bomen. Hiervoor is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd, welke is opgenomen in de bijlagen van dit plan. In deze analyse is een aantal randvoorwaarden opgesteld, welke bij doorgang van de werkzaamheden in het plangebied ten alle tijden opgevolgd dienen te worden.

Nadrukkelijk is met het plan een groene inbedding beoogd, waarin bestaande bomen een plaats krijgen. De nieuwe wegenstructuren worden begeleidt door nieuwe bomen. Ook zal de groene hoofdstructuur aan de zuidzijde van het plan gehandhaafd blijven en daarmee als groen decor van de woningen fungeren. De groene omkadering draagt bij aan de uitstraling van het gebied en de inbedding van de nieuwe woningen in het stedelijk weefsel.

Voor de hiërarchie in groenstructuren is het logisch om de nieuwe bomen binnenplannen van een lagere orde grootte (2<sup>e</sup>) aan te planten. Hierdoor zijn ze in structuur ondergeschikt aan de bomen langs de omliggende wegen en aan de grote solitaire bomen

## 4.8 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

### ***Doorwerking plangebied***

Er zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd op en in de directe omgeving van het plangebied. De volgende onderzoeken zijn voor de beoordeling van de bodem- en grondwaterkwaliteit in het kader van het bestemmingsplan relevant:

- Gecombineerd bodemonderzoek Greenhouse 2018
- Aanvullend bodemonderzoek, AGEL 2019;
- Nader onderzoek grondwater Lodderdijk 9 Tritium juni 2015;
- Rapport monitoring Lodderdijk te Gemert, Tritium 2020;
- Instemmingsbrief monitoring grondwater, Omgevingsdienst Zuidoost Brabant, 2020.

Deze onderzoeken zijn als bijlage bij onderhavig plan opgenomen. Hierna volgen de belangrijkste conclusies per relevant onderzoek.

### *Gecombineerd bodemonderzoek Greenhouse 2018*

In opdracht van Incite Projects B.V. is door Greenhouse Advies B.V. een gecombineerd onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de St. Annastraat – Lodderdijk in Gemert. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie M, perceelsnummer 5020 (ged.) en 5021 (ged.). De aanleiding tot dit gecombineerde onderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Uit de analysesresultaten kan het volgende worden geconcludeerd (voor details over de vermelde peilbuizen en monsters, wordt verwezen naar de bijlagen):

- De bovengrond ter plaatse van de mengmonsters BG1 en BG3 is licht verontreinigd met PCB;
- De bovengrond ter plaatse van BG2 en BG4 is niet verontreinigd met één van de onderzochte parameters;
- De ondergrond is ter plaatse van boring B08 sterk verontreinigd met koper, matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met cadmium, kobalt, molybdeen, lood, zink, minerale olie en PAK;
- De grond ter plaatse van OG4 is licht verontreinigd met PAK;
- De ondergrond ter plaatse van OG1 en OG3 is niet verontreinigd met één van de onderzochte parameters
- De boringen B08-1 t/m B08-4 zijn licht verontreinigd met Hg, Pb, Zn, Cu, PAK, Cd en/ of minerale olie;
- De grond ter plaatse van boring B08-0 (verticale afperking: 2,20-2,70 m-mv) is niet verontreinigd met één van de onderzochte parameters;

- Het grondwater ter plaatse van peilbuis B08 is licht verontreinigd met barium, naftaleen en 1,2-dichloorethenen;
- Het grondwater ter plaatse van peilbuis B17 is sterk verontreinigd met 1,2-dichloorethenen en licht verontreinigd met 1,1-dichlooretheen, tetrachlooretheen en kwik.
- Het grondwater ter plaatse van peilbuis B33 is licht verontreinigd met barium, vinylchloride, 1,2-dichloorethenen;
- Uit de asbestanalyses is gebleken dat het aangetroffen gehalte aan asbest lager ligt dan het detectielimiet.
- De hergebruiksnorm/ interventiewaarde voor asbest wordt hiermee niet overschreden;
- Het zand van de mengmonsters ZEV-1 (0,0-0,5 m-mv), ZEV-2 (0,5-1,0 m-mv), ZEV-3 (1,0-1,5 m-mv) en ZEV-4 (1,5-2,0 m-mv) voldoet aan de eisen voor "zand in aanvulling of ophoging". Het zand van de betreffende mengmonsters voldoet niet aan de eisen voor "zand in zandbed" en "draineerzand".
- Uit de K-waarde metingen ter plaatse van de boringen B08, B17 en B33 kan geconcludeerd worden dat de doorlatendheid vrij goed- tot zeer goed is. Geconcludeerd kan worden dat de locatie geschikt is voor de infiltratie van hemelwater.

De grond ter plaatse van boring B08 blijkt sterk verontreinigd te zijn met koper en matig verontreinigd met nikkel.

Uit de horizontale- en verticale afperking is gebleken dat de oppervlakte van de sterke verontreiniging circa  $3,5 \times 3,5 \text{ m}^2 = 12,6 \text{ m}^2$  bedraagt. De verontreinigde laag is maximaal 1,0 meter dik (1,0-2,0 m-mv). De geschatte omvang van de sterke verontreiniging met koper bedraagt  $12,6 \text{ m}^2 \times 1,0 = 12,6 \text{ m}^3$ . De hoeveelheid sterk verontreinigde grond blijft hiermee beneden de norm van 25 m<sup>3</sup> waardoor gesteld kan worden dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Vanwege de sterke verontreiniging met 1,2-dichloorethenen in het grondwater ter plaatse van peilbuis B17 is een risicobeoordeling wonen met kruipruimten uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het geval van ernstige verontreiniging niet met spoed gesaneerd hoeft te worden. Wel zal in overleg met het bevoegde gezag overlegd moeten worden hoe de bestemmingswijziging en de voorgenomen werkzaamheden geformaliseerd kunnen worden.

Uit de grondwateranalyse ter plaatse van boring B08 (verticale afperking) blijkt dat de sterke grondverontreiniging met koper en matige verontreiniging met nikkel niet is uitgeloozd naar het grondwater.

De lichte verontreiniging met barium (B08 en B33) in het grondwater is vermoedelijk het gevolg van een verhoogde achtergrondwaarde. De oorzaak van de lichte grondwaterverontreiniging met naftaleen (B08) en kwik (B17) is onbekend. De oorzaak van de lichte verontreiniging (B08) en sterke verontreiniging met 1,2-dichloorethenen (B17) en de lichte verontreiniging met 1,1-dichlooretheen en tetrachlooretheen (B17), vinylchloride en 1,2-dichloorethenen (B33) is hoogstwaarschijnlijk het gevolg van de sterke grondwaterverontreiniging ter plaatse van de Lodderdijk 9 in Gemert. Op basis van het aantreffen van verontreinigingen in zowel grond als grondwater dient de hypothese "locatie is onverdacht" formeel verworpen te worden. De bovengrond ter plaatse van de

onderzoekslocatie voldoet aan de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde. De ondergrond ter plaatse van boring B08 is niet toepasbaar. De ondergrond ter plaatse van de boringen B08-2 en B08-4 voldoet aan de kwaliteitsklasse industrie. De ondergrond ter plaatse van de boring B08-1 voldoet aan de kwaliteitsklasse wonen. De ondergrond ter plaatse van de overige boringen voldoet aan de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde. Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocaties en de geanalyseerde componenten.

Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

#### *Aanvullend bodemonderzoek, AGEL 2019*

De aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek vormen de resultaten van het eerder uitgevoerde gecombineerd bodemonderzoek van Greenhouse (zie hiervoor). Tijdens dit onderzoek is namelijk een sterke verontreiniging van koper aangetoond. Tevens zijn in de ondergrond sterke bijmengingen met puin aangetroffen.

Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is een verificatie ofwel aanvullend onderzoek aanbevolen. Het aanvullend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NTA 5755 met als doel:

- Het vaststellen cq. verifiëren van de omvang van de bodemverontreiniging met koper in de grond.
- Vaststellen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en daarmee de noodzaak tot saneren inclusief het vaststellen van het saneringscriterium en of sprake is van een spoedeisendheid voor saneren.

Daarnaast is inzicht gewenst van het gehalte aan PFAS en GenX in de boven- en ondergrond van het gehele terrein. Dit onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740.

Uit dit nadere onderzoek blijkt dat:

- Circa 10 tot 12 m<sup>3</sup> grond sterk verontreinigd is met koper. In het kader van de Wet Bodembescherming is er derhalve voor de grond geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Indien graafwerkzaamheden ter plaatse van de verontreiniging gaan plaatsvinden wordt geadviseerd een plan van aanpak op te stellen en deze ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegde gezag.
- Het is in het kader van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk om werkzaamheden in sterk verontreinigde grond met een omvang van <25 m<sup>3</sup> door een gecertificeerd aannemer (BRL 7001) en/of onder milieukundige begeleiding (BRL 6001) uit te voeren. Het wordt echter wel aanbevolen om dergelijke werkzaamheden door een gecertificeerd aannemer en onder milieukundige begeleiding (BRL 6001) uit te voeren, zodat verwijdering van de

verontreiniging op een betrouwbare wijze aantoonbaar is.

- In de puinhoudende ondergrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.

#### *Nader onderzoek grondwater Lodderdijk 9 Tritium 2015*

Dit onderzoek is uitgevoerd om de verontreiniging in de bodem en in het grondwater vast te stellen. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er vanwege de omvang en mate van de verontreiniging, sprake is van een ernstige verontreiniging in het grondwater en van een ernstige bodemverontreiniging. Met het oog op het bepalen van de risico's voor mens is voor de locatie Lodderdijk 9 een binnenluchtmeting uitgevoerd. Tevens is een binnenluchtmeting uitgevoerd op de locatie Lodderdijk 5. Deze woning ligt nog net binnen de contour van de bronzone. Uit deze binnenluchtmetingen blijkt dat er geen concentraties boven de TCL-waarden zijn aangetoond. Voor het bepalen van de risico's zijn de waarden meegenomen in de uitgebreide beoordelingen van de humane risico's. Uit de standaard risicobeoordeling blijkt dat bij het huidige gebruik (en toekomstige gebruik) van de locatie destijds sprake was van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat voor zowel het huidige gebruik als het toekomstige gebruik er rekening mee moet worden gehouden dat binnen 4 jaar na afgifte van de beschikking met ernst en spoed gestart moet worden met saneren. Dit is gebeurd. Voor wat betreft de grondwaterverontreiniging is het advies om de verspreiding hiervan door periodiek te meten door middel van een grondwatermonitoring opgevolgd.

#### *Rapport monitoring Lodderdijk te Gemert, Tritium 2020 (monitoring periode 2019)*

Uit de analyseresultaten van deze monitoringsronde blijkt dat in het diepe grondwater ter plaatse van een 2-tal peilbuizen (501 en 607B, voor details en ligging wordt verwezen naar het onderzoek) hogere waarden voor cis en vinylchloride zijn aangetoond. Voor peilbuis MF5-2 geldt dit uitsluitend voor de parameter vinylchloride. De eerder aangetoonde sterke verontreinigingen met cis en vinylchloride in het diepe grondwater van peilbuis 403 worden nu niet meer aangetoond. De peilbuizen 501, 607B en MF5 zijn gelegen binnen de interventiewaarde contour, waardoor geen sprake is van een overschrijding van de actiewaarden. De gehalten in het grondwater ter plaatse van de kern van de verontreiniging (54P en MF5) zijn verder afgenomen. In de overige peilbuizen en de peilbuizen voor het bewaken van de verspreiding worden niet of nauwelijks verontreinigingen aangetoond. Uit de analyseresultaten voor het vaststellen van een stabiele eindsituatie binnen de interventiewaardencontour blijkt dat de concentraties aan VOCl, met uitzondering van de peilbuizen 501 en 607B, nagenoeg overeen met de voorgaande monitoring en de nulmeting in 2015.

Conform het goedgekeurde gefaseerd saneringsplan kan worden geconcludeerd dat is voldaan aan de onderzoeksverplichting voor 2019. De eerstvolgende monitoring zal derhalve conform het goedgekeurde saneringsplan binnen twee jaar dienen te worden uitgevoerd.

#### *Instemmingsbrief monitoring grondwater, Omgevingsdienst Zuidoost Brabant, 2020*

De Omgevingsdienst geeft aan te kunnen instemmen met de resultaten van deze in 2019 uitgevoerde tweede monitoringsronde. De derde monitoringsronde staat gepland in 2021. Conform beschikking wordt naar aanleiding van die rapportage overlegd over de planning voor de start van de sanering (fase 2) en het vervolg van de monitoring (fase 1) tot de start van de sanering.

### ***Eindconclusie***

Ter plaatse van de verontreinigde bodem zijn geen woningen voorzien. Ter plaatse van de boring 301-5 (rapport Agel) is in de ondergrond ( van 1,5-2,0 meter – mv) een sterke bodemverontreiniging aangetroffen. Hier is circa 10 tot 12 m<sup>3</sup> grond sterk verontreinigd met koper. In het kader van de Wet Bodembescherming is er derhalve voor de grond geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het is in het kader van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk om een BUS-melding te verrichten of een (deel)saneringsplan op te stellen. Indien ter plaatse van deze verontreiniging graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden wordt geadviseerd een plan van aanpak op te stellen en deze ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegde gezag.

Derhalve vormt het aspect 'bodem' voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan geen belemmering.

Wel is het zo dat bij de afvoer van vrijkomende grond van locatie men rekening dient te houden met het feit dat deze mogelijk niet multifunctioneel toepasbaar is en de toepassing elders mogelijk beperkingen zal hebben. Hierbij dient rekening gehouden te worden met hetgeen beschreven is in het Besluit en Regeling Bodemkwaliteit. Van locatie vrijkomende grond die elders wordt toegepast dient te worden gemeld bij het Meldpunt Bodemkwaliteit van Rijkswaterstaat ([www.meldpuntbodemkwaliteit.nl](http://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl)).

De situatie ten aanzien van de onder de locatie aanwezige grondwaterverontreiniging is bekend bij de overheid. Het zuidelijk deel van het plangebied is gesitueerd boven de sterk grondwaterverontreiniging. Op dit deel is een gebruiksbeperking van toepassing. Grondwater mag alleen onttrokken worden met instemming ODZOB. De verontreinigingssituatie en deze gebruiksbeperking moet naar (potentiële) kopers worden gecommuniceerd.

## **4.9 Archeologie**

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

### ***Doorwerking plangebied***

De gemeente Gemert-Bakel heeft de archeologische verwachtingen meegenomen in haar bestemmingsplannen. In het vigerend bestemmingsplan is het plangebied aangeduid als gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5'. Dit houdt in voor het



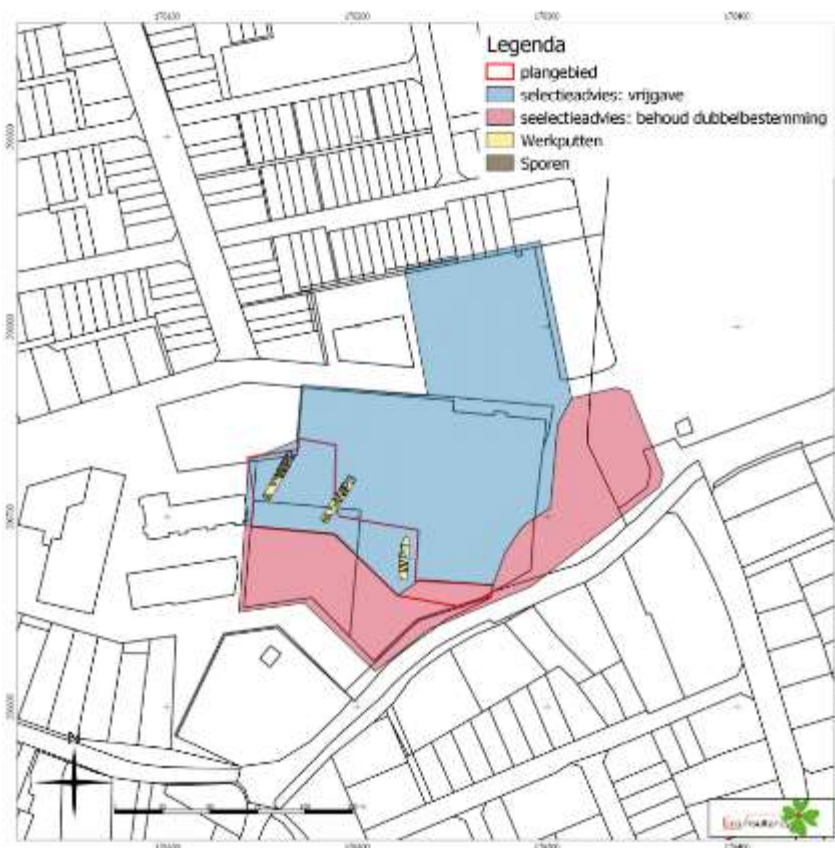
bouwen van bouwwerken dieper dan 0,4 meter en met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> een rapport dient te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Met onderhavige ontwikkeling worden deze grenswaarden overschreden.

Voor het ontwikkelingsgebied is een bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Uit dit booronderzoek blijkt dat de locatie van Fitland en het gebied ten noorden een verstoorde bodemopbouw kent. Geadviseerd werd om dit deel vrij te geven. De gemeente heeft dit advies middels een selectiebesluit overgenomen. Dit heeft ertoe geleid dat alleen het deel dat als grasveld in gebruik is genomen met proefsleuven nader onderzocht moet worden.

Op 17 november is door Econsultancy op dit deel van het terrein een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Er zijn drie sleuven aangelegd conform PvE. De vierde sleuf (ten zuiden van het sportcomplex) kon niet worden aangelegd vanwege de aanwezigheid van bomen. In de drie sleuven zijn in totaal 14 sporen aangetroffen. Het belangrijkste spoor is de beek 'het Loopje'. Uit de coupe door de vullingen van de beek blijkt dat de beek gegraven is en geen natuurlijke waterloop betreft. In de vulling van de beek is aardewerk aangetroffen dat dateert tussen de 17e en 20e eeuw. De overige 13 sporen betreffen sporen uit de laatste 50 jaar en hebben te maken met het bouwen, het gebruik en het slopen van het sportcomplex. De sporen zijn vaak diep ingegraven en hebben de top van de C-Horizont danig geroerd. Er zijn geen oudere sporen aangetroffen.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is vastgesteld dat de beek 'het Loopje' in het plangebied een gegraven beek betreft. De beek is vermoedelijk gegraven / verlegd om de oude nederzetting van Gemert verdedigbaar te begrenzen. Mogelijk is de beek al in de late Middeleeuwen gegraven, maar dat kan niet vastgesteld worden op basis van het proefsleuvenonderzoek. Nader onderzoek naar de beek binnen het plangebied zal geen extra informatie opleveren.

Econsultancy adviseert om het onderzochte deel van het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling en de dubbelbestemming archeologie te laten vervallen (zie figuur 4.3). Voor het niet onderzochte deel ten zuiden van het sportcomplex (circa 500 m<sup>2</sup>) wordt geadviseerd om de dubbelbestemming aan te houden. Deze gronden worden bestemd als 'groen'. Hier worden geen bouwwerken mogelijk gemaakt, waarbij de bodem geroerd zal worden. Om de eventueel aanwezige archeologische waarden die in dit niet onderzochte deel van het plangebied te beschermen, wordt geadviseerd de dubbelbestemming archeologie hier te behouden. De gemeente neemt op basis van dit selectieadvies een selectiebesluit.



Figuur 4.3 : Kaartje selectiebesluit

## 4.10 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. In de Cultuurhistorische Waardenkaart is het ruimtelijk erfgoed van provincie Noord-Brabant opgenomen.

### **Doorwerking plangebied**

Om de cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied te achterhalen is gekeken naar de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van Noord-Brabant. In figuur 4.4 is een uitsnede van deze kaart ter plaatse van het plangebied (rood omcirkeld) weergegeven. Op de afbeelding is te zien dat er geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied liggen. Er bevinden zich geen monumentale gebouwen, bomen, landschappen of bouwwerken in het plangebied. Ook is het plangebied niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol landschap, een molenbiotop of aan een cultuurhistorisch waardevol lijnelement. Het plan respecteert de Lodderdijk – St. Annastraat en doorsnijdingen in deze structuur zijn niet voorzien. Onderhavig plan zal daarom ook geen negatieve invloed hebben op cultuurhistorie.



Figuur 4.4 : Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord- Brabant

## **4.11 Water**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

### **Waterbergingsfonds**

Een initiatiefnemer kan de bergingseis afkopen. In ruil voor een (kostendekkende) vergoeding zorgt de gemeente er dan voor dat de vereiste hoeveelheid waterberging buiten het plangebied – maar nog wel in de omgeving van het plangebied – wordt gerealiseerd en onderhouden. De afkoopsom kan de vorm krijgen van een financiële voorwaarde bij de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. De regels over de inrichting van het waterbergingsfonds en de hoogte van de afkoopsom worden vastgesteld bij Verordening. De mogelijkheid van het verbinden van financiële voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is in verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bevestigd (zie

bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2006:AY8923). Er gelden wel enkele voorwaarden bij het verbinden van een financiële voorwaarde aan een vergunning. Zo moet met de financiële voorwaarde een rechtstreekse bijdrage worden geleverd aan de doelstelling van de wettelijke bepaling waarop de vergunning berust en moet de verlening van de vergunning in het algemeen belang tot het heffen van een geldbedrag noodzaken. Ook moet voldoende aannemelijk zijn dat de financiële bijdrage daadwerkelijk zal worden aangewend om te voorzien in de waterbergingsbehoefte van het bouwplan. Tot slot moet er ook geen andere mogelijkheid aanwezig zijn om een tegemoetkoming of compensatie te verlangen. Dit laatste betekent dat burgemeester en wethouders de bevoegdheid om een financiële voorwaarde aan de omgevingsvergunning te verbinden niet zullen inzetten als de vereiste waterberging via een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst gerealiseerd en gefinancierd kan worden. In de Verordening waterbergingsfonds Gemert-Bakel zijn regels opgenomen over de toepassing van de bedragen die burgemeester en wethouders op grond van een financiële voorwaarde bij een omgevingsvergunning ontvangen. In die Verordening is ook geregeld dat burgemeester en wethouders de compenserende waterberging tijdig realiseren.

Uitgangspunt voor het voorliggende plan is dat de waterberging binnen het plangebied wordt opgevangen.

#### ***Doorwerking plangebied***

Er is door Aeres Milieu een waterparagraaf opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hierna wordt het belangrijkste samengevat.

Uitgangspunt is dat grondwateroverlast voorkomen dient te worden. Ter plaatse van het plangebied zijn hoge grondwaterstanden (tot 15,8 meter+NAP) te verwachten. Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied worden gehandhaafd. Om instroom van hemelwater bij boven normatieve buien te vermijden, is voor de nieuwbouw een gelijkaardig als bestaand of ca. 20 centimeter boven het maaiveld geadviseerd. Door een bouwpeil hoger als de nabijgelegen weg (ca. 16,8 m +NAP) aan te houden, wordt instroom vermeden en is geen grondwateroverlast te verwachten.

Bij de nieuwbouw zal een gescheiden stelsel aangelegd worden. Door de voorgenomen nieuwbouw met woningen en appartementen is een lichte toename aan afvalwater uit het plangebied te verwachten. Gezien de sloop van een gedeelte van het sportcentrum en aanvullende berging van hemelwater op eigen terrein is geen belemmering in het bestaande stelsel te verwachten. De toekomstige afvalwaterhoeveelheid bedraagt ingeschat ca. 1 m<sup>3</sup>/uur. Voor de (wijzigingen aan de) aansluiting op het gemeentelijk stelsel dient ten tijde bij de gemeente Gemert-Bakel een rioolaansluiting aangevraagd te worden.

Door de beperkte drooglegging ter plaatse en een VOCL-verontreiniging in de bodem is infiltratie in de bodem ter plaatse niet wenselijk geacht. Om grondwateroverlast te vermijden, zal een lichte ophoging ter plaatse van de nieuwbouw benodigd zijn waardoor er tevens ruimte ontstaat om hemelwater te bergen in het plangebied zonder overlast te veroorzaken bij de belendende percelen.

Voor de verhardingstoename is er vanuit het waterschap geen verplichting tot de aanleg van een

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m <sup>2</sup> ]
Plangebied, circa	8900
Dakoppervlak, circa	2080
Overige verharding, circa	760
Totaal verhard, circa	2.840

compensatie bij de afvoer van verhard oppervlak. Het gemeentelijk beleid is gericht op het zoveel mogelijk ter plaatse verwerken van hemelwater. De insteek van de initiatiefnemer is om de benodigde waterberging op eigen perceel in te passen. De gemeente stelt dat bestaande verharding die gesloopt wordt niet in mindering gebracht mag worden. Op basis van het beoogde richtprogramma is rekening gehouden met de volgende verhardingen:

Bruto (verharde) oppervlakten	Toekomstige situatie 60 [m <sup>2</sup> ]
Plangebied, circa	8900
Dakoppervlak, circa	1390
Overige verharding, circa	2374 +1165 (tuinen)
Totaal verhard, circa	4.929
Benodigde waterberging (60 mm)	295,7 m <sup>3</sup>

Figuur 4.5: overzicht bruto (verharde) oppervlakten huidig en nieuw (Bron: Aeres Milieu 2021)

Het toekomstig verhard oppervlak bedraagt ca. 4.929 m<sup>3</sup>. De hiervoor benodigde waterberging is e bedraagt circa 295,7 m<sup>3</sup>. De gemeente stelt dat bestaande verharding die gesloopt wordt niet in mindering gebracht mag worden. Dit heeft gevolgen voor de te toekomstig te realiseren waterberging. De totaal benodigde waterretentie bedraagt derhalve ca. 271 m<sup>3</sup>.

Er zijn diverse bergingsmogelijkheden binnen het plangebied inpasbaar. De financieel meest economische, meest efficiënte en duurzaamste vorm van hemelwaterberging is de aanleg van een bovengrondse waterberging (wadi) met leegloopvoorziening naar de zuidelijk aanwezige hemelwaterleiding om de lediging van de voorziening te garanderen. Er zijn andere mogelijkheden, al dan niet gecombineerd, toepasbaar maar gezien de beperkte infiltratiesnelheid en benodigde werkzaamheden tot aanleg zijn dit economisch minder voordelige vormen van waterberging.

De voorkeur gaat derhalve naar een centrale, bovengrondse waterberging. Bij het planvoornemen zal gebruik gemaakt worden van een bestaand hemelwaterriool van rond 800 mm zuidelijk op het perceel. Binnen het plangebied worden 2 bijkomende strengen aangelegd richting de Vicaris van derAsdonckstraat. Hierin kan ca. 164,8 m<sup>3</sup> geborgen worden. Het restant van de benodigde waterberging (ca. 78,7 m<sup>3</sup>) zal bovengronds in een wadi zuidelijk van het appartementengebouw aangelegd worden van ca. 262 m<sup>2</sup>. Hierdoor wordt de benodigde hemelwaterretentie aangelegd op

eigen terrein. Aanvullend wordt het dak van de appartementen tevens voorzien van een groendak. Deze uitwerking is afgestemd met de gemeente. De leegloop kan vertraagd op het bestaande nabijgelegen hemelwaterriool plaatsvinden middels een kolk/put.

Door de afname aan verhard oppervlak, een hoger bouwpeil, afkoppeling van de nieuwbouw met waterberging op eigen terrein, een vertraagde leegloop naar het zuidelijk aanwezige hemelwaterriool en rekening te houden met de genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is door de voorgenomen planontwikkeling geen wateroverlast te verwachten.

Bij het definitieve bouwplan dient de definitieve afval- en hemelwatervoorziening in relatie met het uiteindelijk verhard oppervlak uitgewerkt te worden en afgestemd te worden met de gemeente. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat water bij boven normatieve buien kan afstromen naar het openbaar gebied of het groen waar het geen directe overlast veroorzaakt.

In de planregels is voorwaardelijk verplichtend opgenomen dat het plan moet voorzien in voldoende waterberging dan wel dat – als dit niet lukt – er een mogelijkheid is tot financiële compensatie in het gemeentelijke waterbergingsfonds. Hierbij zal de gemeente dan de benodigde maatregelen treffen om het hemelwater adequaat kan verwerken.

#### **4.12 M.e.r.-beoordeling**

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) nodig.

##### ***Doorwerking plangebied***

Met dit planvoornemen wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden. Derhalve is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde.

	<b>Activiteiten</b>	<b>Gevallen</b>	<b>Besluit</b>
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1: een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening --> het bestemmingsplan

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Hiertoe is een aanmeldingsnotitie opgesteld. De aanmeldingsnotitie<sup>4</sup> met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage. De gemeente heeft, voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan, een separaat besluit genomen omtrent het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-procedure.

### **Conclusie**

Gezien de bevindingen als beschreven in de aanmeldingsnotitie, en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

In de aanmeldingsnotitie wordt daarom aanbevolen om een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van onderhavig bestemmingsplan geen milieueffectrapportage wordt vereist.

## **4.13 Leidingen en infrastructuur**

Er liggen in het plangebied geen planologisch relevante leidingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Aan de zuidoostkant is een ondergrondse rioolleiding gelegen. Deze heeft een planologische borging gekregen door middel van het opnemen van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'.

<sup>4</sup> BRO, Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Fitland e.o., ontwerp: oktober 2020, update t.b.v. gewijzigde vaststelling: mei 2021

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

### 5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

### 5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.



Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

## 5.4 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

### Wonen

De belangrijkste ontwikkeling in het bestemmingsplan betreft de realisatie van (maximaal) 31 levensloopbestendige woningen, waarvan 12 gestapelde en 19 grondgebonden woningen. De beoogde woonpercelen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. De betreffende gronden zijn bedoeld voor het wonen in woningen (eventueel in combinatie met een beroep aan huis) met daaraan ondergeschikt onder meer groen- en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, paden, tuinen en erven en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op de verbeelding zijn enkele bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de hoofdgebouwen en moeten worden gebouwd. De maximum goot- en bouwhoogten, de toegestane woningtypen en het maximum aantal woningen per bouwvlak zijn op de verbeelding aangegeven. Overige regels zijn opgenomen in de bouwregels. Voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke regels opgenomen. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' worden gebouwd.

### Groen

Een groot deel van het plangebied, met name aan de zuidkant, is bestemd als 'Groen'. Deze gronden zijn primair bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, bomen en parken. Tevens zijn ondergeschikte voorzieningen zoals parkeer- en speelvoorzieningen, wegen en paden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen toegestaan.

### Verkeer – Verblijfsgebied

De parkeerterreinen met bijbehorende ontsluitingen zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn onder meer verkeervoorzieningen voor verblijf en ter ontsluiting van de nabijgelegen gronden toegestaan. Daarnaast zijn onder meer voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en straatmeubilair toegestaan. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen toegestaan.

### Leiding – Riool

Aan de zuid(oost)kant van het plangebied ligt een ondergrondse rioolleiding met een bijbehorende belemmeringstrook van 3 meter aan weerszijden van de leiding. Door middel van de

dubbelbestemming worden de belangen van het functioneren en onderhouden van de leiding geborgd en geldt een omgevingsvergunningplicht voor bouw- en andere werkzaamheden binnen deze strook.

## 6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het wijzigingsplan moet worden vastgesteld.

#### 6.1.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

De gemeente gaat de locaties niet zelf ontwikkelen of bouw- en woonrijp maken. Voor de locatie wordt de ontwikkeling dus volledig bij de ontwikkelende partij neergelegd. De gemeente sluit met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst af.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

Het bestemmingsplan biedt een regeling om de ontwikkeling van 31 woningen binnen het plangebied mogelijk te maken. De mogelijkheden die het plan biedt zijn grotendeels afgestemd op het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

### 6.2.1 Omgevingsdialog

De gemeente heeft de ervaring dat nogal wat zienswijzen voortkomen uit het feit dat een planontwikkeling niet met de burens is besproken. De gemeente raadt een initiatiefnemer dan ook dringend aan om zijn/ haar planinitiatief in een vroeg stadium te bespreken met de eigenaren van de omliggende percelen. Daarnaast heeft de gemeente Gemert-Bakel de 'spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' vastgesteld. Hiermee dient de initiatiefnemer de direct omwonenden/ belanghebbenden te informeren over de voorgenomen planontwikkeling.

Op 21 oktober 2020 heeft er een informatieavond plaatsgevonden op de locatie Fitland, Vicaris van der Asdonckstraat 55 in Gemert, gelegen in de directe omgeving van de omwonenden en ontwikkelingslocatie. Er zijn in totaal circa 64 uitnodigingen afgegeven, in de brievenbussen gestopt dan wel verzonden op 14 oktober 2020. Er hebben zich 6 personen aangemeld voor de bijeenkomst, waarvan er 5 ook zijn gekomen. Tijdens de avond zijn alle situatie-/bouwtekeningen in grootformaat (in A1-formaat) gepresenteerd en toegelicht. De gepresenteerde plannen aan de omgeving hebben niet geleid tot één enkele noemenswaardige negatieve reactie. De omwonenden hebben tijdens de informatiebijeenkomst aangegeven het een mooi plan te vinden met een goede toekomstige invulling van het terrein. Zodoende is initiatiefnemer dan ook voornemens voor dit huidige plan een bestemmingsplan in procedure te brengen en een omgevingsvergunning aan te vragen en de beoogde woningbouw te realiseren. Initiatiefnemer is na de informatie-avond in contact gebleven met de omwonenden. Enkele omwonenden hebben nog contact opgenomen. Initiatiefnemer heeft aan de spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog voldaan.

Een geanonimiseerd verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

### **6.2.2 Vooroverleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de wettelijk verplichte overheden en belanghebbenden voorgelegd in het kader van het vooroverleg. Het vooroverleg is opgenomen in artikel 3.1.1. van de Wet ruimtelijke ordening.

Het vooroverleg met de overleginstanties liep van 10 maart 2020 t/m 20 april 2020 met de volgende instanties:

- Waterschap Aa en Maas
- Provincie Noord-Brabant

De inhoud van de inspraak en het overleg en de gemeentelijke reactie daarop zijn opgenomen in bijlage 12 van onderhavig bestemmingsplan. De reacties hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

### **6.2.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan met ingang van 9 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

Door gewijzigde inzichten is het ontwerp-bestemmingsplan na de ter inzagelegging beperkt aangepast. Door ontwikkelingen in de sport is ervoor gekozen op de plaats van de fitnesszaal (zuidelijke hal) volledige inbandige padelbanen te maken. Hierdoor zal een groter deel van huidige gemengde bestemming van Fitland behouden blijven en komt – als gevolg hiervan – een deel (te weten 2 halfvrijstaande woningen in het zuidelijke deel van het plangebied) van het woningbouwprogramma op onderhavige herontwikkelingslocatie te vervallen, waardoor er geen maximaal 33, maar maximaal 31 woningen gerealiseerd kunnen gaan worden. Ook is het bouwvlak van het appartementencomplex aan de westzijde van het plangebied beperkt gewijzigd in verband met een andere indeling van o.a. de entree en de stijpunten.

De planstukken zijn hierop aangepast en het bestemmingsplan is ter gewijzigde vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Op 8 juli 2021 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

### **6.2.4 Beroep**

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gepubliceerd en ter inzage gelegd voor beroep. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat voor belanghebbenden gedurende zes weken beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

