

Bestemmingsplan herontwikkeling Fitland e.o.

Gemeente Gemert-Bakel

Vaststelling



Bestemmingsplan herontwikkeling Fitland e.o.

Gemeente Gemert-Bakel

Vaststelling

Rapportnummer:	P02576
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1652.BPFitlandeo-VA01
Datum:	20 mei 2021
Opdrachtgever:	Versteegden Vastgoed
Projectteam BRO:	JR, RF, JvdA
Concept:	oktober 2020, november 2020
Ontwerp:	februari 2021
Vaststelling:	8 juli 2021, 20 mei 2021
Trefwoorden:	--
Kaft:	BRO, 14

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Beoogde situatie	12
3. BELEIDSKADER	15
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 ^e 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
4. OMGEVINGSASPECTEN	25
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
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 49
5.1 Algemeen	49
5.2 Verbeelding	49
5.3 Planregels	49
5.4 Bestemmingen	50
 6. UITVOERBAARHEID	 52
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
 SEPARATE BIJLAGEN	
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: Archeologische 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

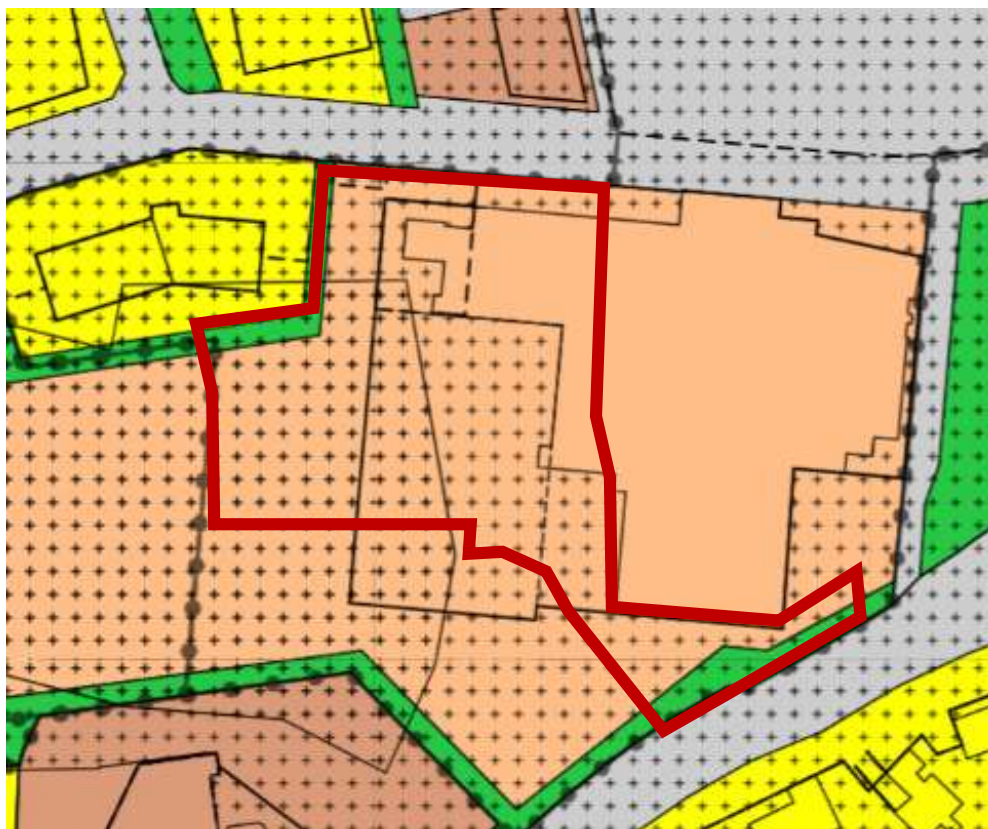
Het plangebied ligt aan de noordoostkant van het centrum van Gemert. Westelijk van het plangebied liggen de nieuwbouwwoningen aan de Vicaris van der Asdonckstraat/ Hove Vogelsanck, oostelijk van gebied is sportcentrum Fitland gevestigd. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Vicaris 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

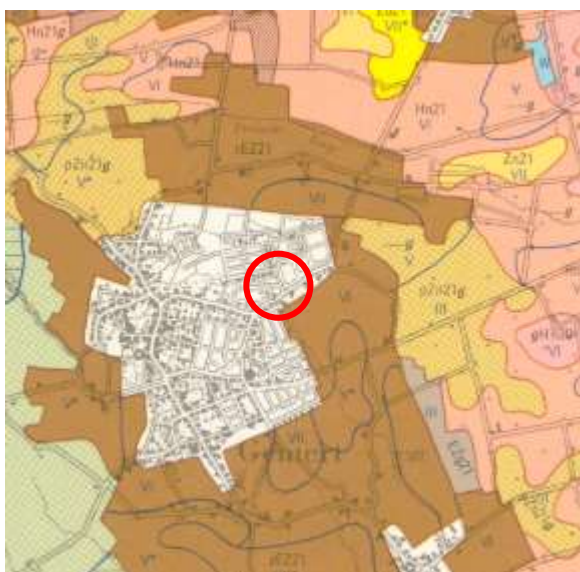
De locatie van Fitland aan de Lodderdijk (hierna het plangebied) is van oudsher gelegen in het oude ontginningslandschap. Het gebied was onderdeel van een groep akkercomplexen die op het hogere dekzandplateau rondom de kern Gemert zijn aangelegd (essen en kampen). Op de bodemkaart is de ligging van de 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 verbindings- 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

2.2 Beoogde situatie

De initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling is voornemens om het sportcomplex gedeeltelijk te slopen en het terrein her in te richten. Op de braakliggende grond zullen 31 levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd, waarvan 12 appartementen, 17 rijwoningen en 2 twee-onder-een kapwoningen. Het plangebied zal via de Vicaris van der Asdonckstraat middels twee ontsluitingswegen worden ontsloten. Op verschillende plaatsen binnen en aan de randen van het plangebied zijn parkeerplaatsen voorzien, waarbij ook parkeergelegenheid voor Fitland (59 parkeerplaatsen) is ingepast. Veel van de aanwezige groenstructuren blijven behouden. Verspreid over het plangebied worden tevens nieuwe groenelementen aangebracht. Hiermee wordt het plan geïntegreerd in het groene karakter van de omgeving. In figuur 2.4 is de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 2.4: Beoogde verkaveling plangebied (Bron: OMNI Architecten, 2021)

Woningbouwprogramma

Vanwege de ligging, het aanwezige waardevolle groen op locatie en de woningbehoefte is er gekozen voor relatief kleinere woningen/appartementen (betaalbare koopwoningen) in compacte/kleine bouwvolumes in het groen. Hierdoor is het mogelijk bestaande bomen te handhaven en de nodige watercompensatie te beperken tot een zone aan de oostzijde van het plangebied.

Dit heeft geresulteerd in 12 compacte appartementen in een bouwvolume van 3 lagen, 17 rijwoningen en 2 twee-onder-een kapwoningen. De appartementen hebben een maximale bouwhoogte van 11,5m. en liggen vrij aan de zuidkant aan de zuidkant van het plangebied.

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 binnenplannen van een lagere orde grootte (2^e) 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 m² aan groen ingericht worden. In dit geval is dat (31 x 75) 2.325 m².

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.¹

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

¹ 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 belangrijker 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^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e 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 hoofdopgaven: 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 ²⁾	waarvan harde capaciteit ²⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			<100%	<<100%
DE PEEL E.O.	6.495	910	7.405	5.295	2.800	72%	38%
GEMEENTEN							
ASTEN	915	30	945	830	185	88%	20%
CRANENDONCK	700	60	760	540	330	71%	43%
DEURN	1.090	280	1.370	955	565	70%	41%
GEMERT-BAKEL	1.215	210	1.425	795	315	56%	22%
HEERZELENDE	510	90	600	670	385	112%	64%
LAARDEEK	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 m² van het huidige fitnesscentrum gesloopt en worden de squashhallen gesloopt (275 m²) (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.

Huidige situatie			
	Aantal	Gem. verkeersgeneratie per 100 m² (CROW)*	Totaal aantal verkeersbewegingen
<i>Fitnesscentrum</i>	1.480 m ²	24,5	363 mvt/ etmaal
<i>Squashhal</i>	275 m ²	22,3	39 mvt/ etmaal
		Totaal (afgerond)	402 mvt/etmaal
Nieuwe situatie			
	Aantal	Gem. verkeersgeneratie per woning (CROW)*	Totaal aantal verkeersbewegingen
<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
		Totaal (afgerond)	188 mvt/etmaal
		Toe-/afname (afgerond)	-214 mvt/etmaal

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

Parkeren

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

Woningtype	Aantal	Parkeernorm cf. Nota parkeernormen	Aantal benodigde parkeerplaatsen
<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
		Totaal	54,2 pp

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting, worden er binnen het plangebied 3 fysieke parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (normatief 2,3 parkeerplaatsen)² (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)verkeerslawaaï, akoestisch

² 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, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. 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 wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaaï.

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 wegverkeerslawaaï 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 PM_{2,5}) 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 NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

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 ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2,5} µg/m ³	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'³. 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.

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Doorwerking plangebied

Omgevingstype

Het plangebied ligt in een omgeving waar naast woonbestemmingen ook gemengde 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.

Langtijdgemiddeld 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 nestgelegenheid 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.

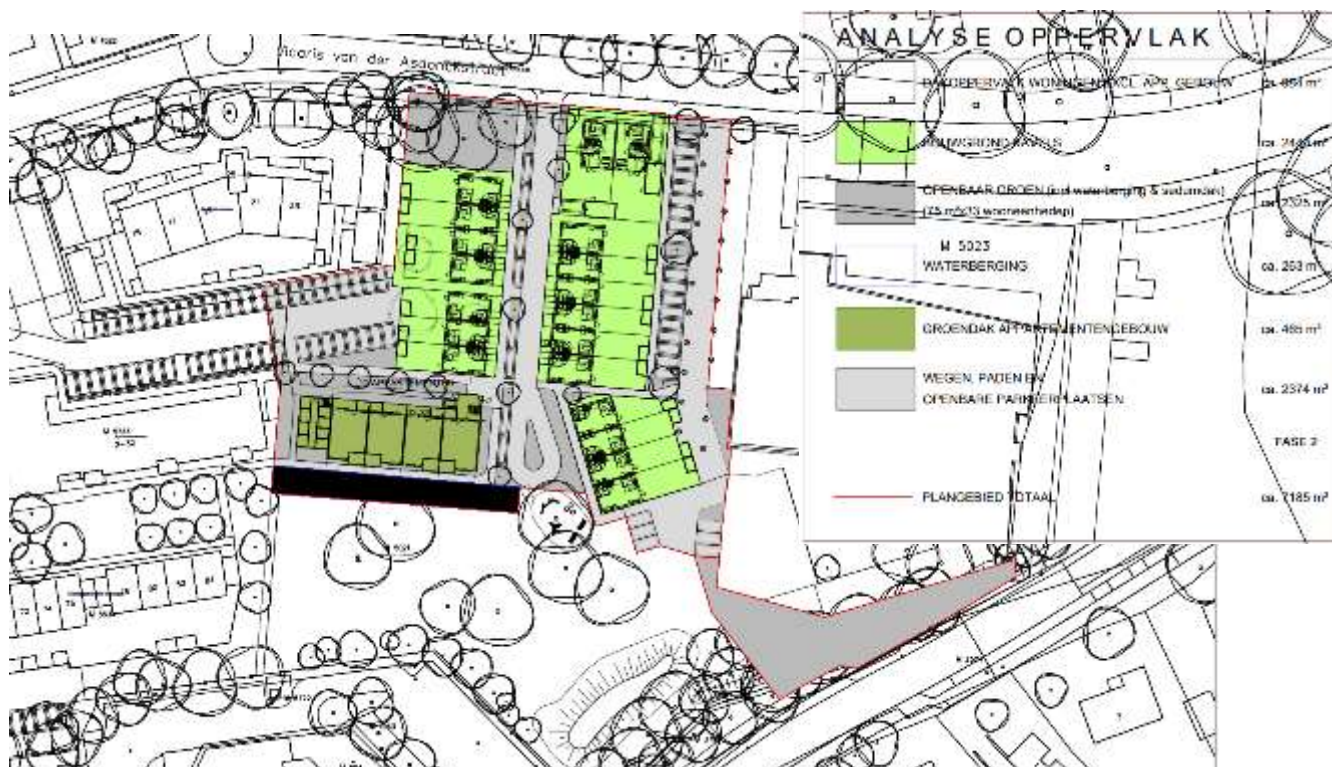
4.7 Groen

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 m² 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 m² 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 m² (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 binnenplans van een lagere orde grootte (2^e) 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 analyseresultaten 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 m³ 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 m³ 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 m³ 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 m³ 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).

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

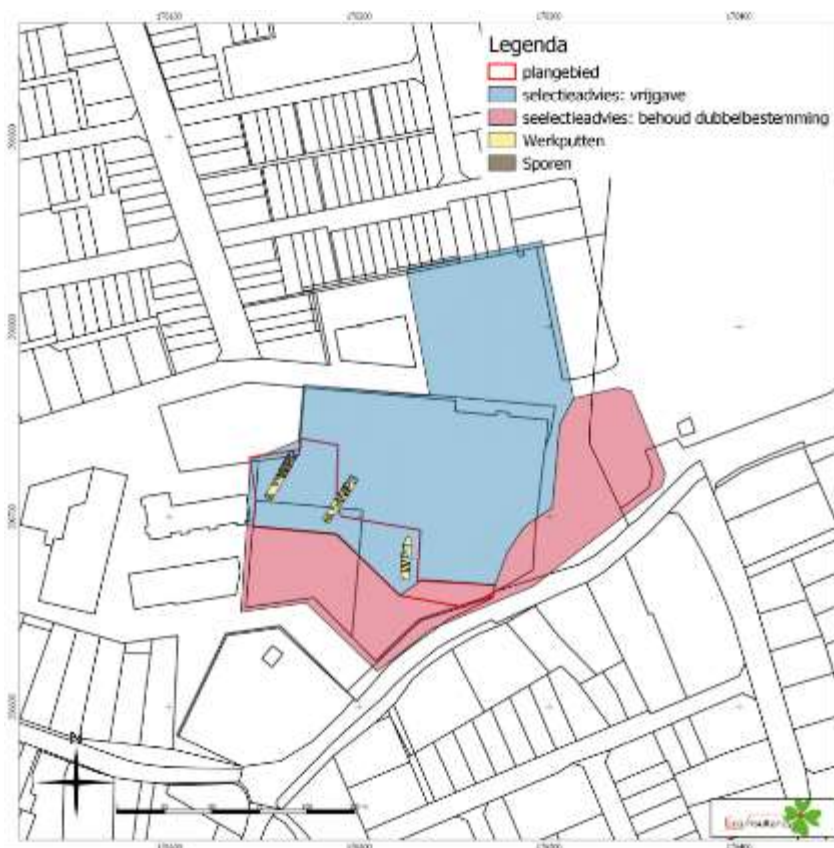
bouwen van bouwwerken dieper dan 0,4 meter en met een oppervlakte groter dan 250 m² en 2.500 m² een rapport dient te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. 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 m²) 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 m³/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 ²]
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 ²]
Plangebied, circa	8900
Dakoppervlak, circa	1390
Overige verharding, circa	2374 +1165 (tuinen)
Totaal verhard, circa	4.929
Benodigde waterberging (60 mm)	295,7 m ³

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

Het toekomstig verhard oppervlak bedraagt ca. 4.929 m³. De hiervoor benodigde waterberging is e bedraagt circa 295,7 m³. 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 m³.

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 m³ geborgen worden. Het restant van de benodigde waterberging (ca. 78,7 m³) zal bovengronds in een wadi zuidelijk van het appartementengebouw aangelegd worden van ca. 262 m². 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.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
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 ² 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 aanmeldingsnotitie⁴ 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'.

⁴ 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 m² 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 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² 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 Omgevingsdialoog

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 inpandige 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.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- 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: Archeologische onderzoek**
- Bijlage 12: Reacties wettelijk vooroverleg**

Regels

Herontwikkeling Fitland e.o.

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Groen	13
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	15
Artikel 5 Wonen	17
Artikel 6 Leiding - Riool	23
Artikel 7 Waarde - Archeologie 3	25
Artikel 8 Waarde - Archeologie 5	27
Hoofdstuk 3 Algemene regels	29
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 10 Algemene bouwregels	30
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	31
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	33
Artikel 14 Overige regels	34
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	35
Artikel 15 Overgangsrecht	35
Artikel 16 Slotregel	36

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Fitland e.o.' met identificatienummer NL.IMRO.1652.BPFitlandeo-VA01 van de gemeente Gemert-Bakel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/ of het bebouwen van gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning

een blok van meer dan twee aaneen gebouwde woningen inclusief de van dit blok deel uitmakende eind- of hoekwoningen;

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf

het door één van de bewoners maar zonder personeel, bedrijfsmatig verlenen van diensten en/ of het door middel van handwerk uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten. Deze diensten en/ of activiteiten dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie als woning. Nadrukkelijk worden detailhandel, anders dan een webwinkel met ondergeschikte opslag tot 20 m², en prostitutie niet toegestaan;

1.7 aan-huis-verbonden beroep

het door één van de bewoners maar zonder personeel, uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van administratieve, juridische, medische, therapeutische, lichaamsverzorgende, kunstzinnige, ontwerptechnische diensten of op hiermee gelijk te stellen diensten, welke ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie als woning en geen detailhandel, showroom(s) en/of prostitutie betreffen;

1.8 achtergevel

een van de weg of openbaar toegankelijk gebied afgekeerde gevel van een (hoofd)gebouw niet zijnde een hoeksituatie voor zover gelegen in het achtererfgebied;

1.9 achtergevel op hoeksituaties

een van de weg of openbaar toegankelijk gebied afgekeerde gevel van een (hoofd)gebouw welke grenst aan het grootste onbebouwde deel van de (achter-)tuin voor zover gelegen in het achtererfgebied;

1.10 achtererfgebied

erf aan de achterkant en aan de niet aan het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant op meer dan één meter van de voorgevel van het hoofdgebouw;

1.11 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin tijdelijk een gedeelte van een huishouding gevestigd is uit oogpunt van mantelzorg en ten dienste van wonen;

1.12 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen alsook - in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang - het verkopen en/of leveren van deze goederen;

1.13 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.14 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een (bouw)perceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.15 begane grondlaag

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.16 bestaand

- a. bij bouwwerken:
 - 1. vergund, al dan niet feitelijk aanwezige bouwmassa (bestaand) of ter uitvoering, ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp of;
 - 2. na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning met betrekking tot een activiteit bouwen als bedoeld in artikel 1.1, 2.1 eerste lid en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend c.q. dat voor dat tijdstip is gemeld op grond van het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- b. bij gebruik: vergund, al dan niet bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden gebouw of ander bouwwerk met een dak;

1.20 bijzondere woonvorm

een voorziening voor de huisvesting van personen ten dienste van wonen die bij de normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden, jongeren of gehandicapten;

1.21 bouwaanduiding(en)

een op de verbeelding en in de planregels opgenomen aanduiding waarvan de inhoud van de bijbehorende bepaling voor gaat op de algemene bouwregels mist deze ondergeschikt blijft aan de onderliggende bestemming;

1.22 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwhoogte

maximale hoogte van een bouwwerk gerekend vanaf peil met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, antennes, liftschachten of daarmee gelijk te stellen onderdelen;

1.25 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd zulks met inbegrip van de begane grond (eerste bouwlaag) en met uitzondering van onderbouw en zolder;

1.26 bouwpeil

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;

1.27 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop in gevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.28 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.30 bouwwerk

elke bouwkundige constructie van enige omvang welke indirect duurzaam met de aarde is verbonden is;

1.31 daknok

hoogste punt van een schuin dak(vlak);

1.32 dakopbouw

toevoeging aan de bouwmassa van het schuine dak (geen dakkapel zijnde) of toevoeging aan een plat dak;

1.33 dakvlak

schuin of horizontaal vlak van het dak;

1.34 dakvoet

laagste punt van een schuin dak(vlak);

1.35 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.36 dienstverlening

het bedrijfsmatig en/of beroepsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.37 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte kan worden uitgeoefend;

1.38 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.39 gebruiken

gebruiken, doen of laten gebruiken;

1.40 gestapelde woningen

boven dan wel beneden elkaar gesitueerde woningen/ wooneenheden ten dienste van wonen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid al dan niet direct vanaf de weg of openbaar toegankelijk gebied gewaarborgd is;

1.41 hoofdgebouw

één of meer panden, of gedeelte daarvan, dat/die noodzakelijk is/zijn voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.42 huishouden

een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt;

1.43 infiltratie

het doorsijpelen van water door de bodem naar het grondwater.

1.44 kap

het gedeelte van een dak tussen goot- en bouwhoogte m.u.v. gevelbekleding;

1.45 mantelzorg

het bieden van zorg op het fysieke, psychische en/ of sociale vlak op vrijwillige basis en buiten een georganiseerd verband aan een ieder die hulpbehoevend is;

1.46 ondergeschikt

indien de hoofdbestemming van het perceel en de bestemming van omliggende percelen geen onevenredig nadeel ondervinden van de ondergeschikte functie én waarbij de hoofdfunctie behouden moet blijven;

1.47 ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 35% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie als zodanig mag worden gebruikt;

1.48 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1 eerste lid onder b van de Wegenverkeerswet 1994 alsmede parken, plantsoenen, pleinen en ander openbaar gebied, niet zijnde water, dat voor publiek algemeen toegankelijk is;

1.49 overkapping

een bijbehorend bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een gesloten bovenbeëindiging en ten hoogste één, al dan niet tot het bouwwerk behorende scheidingsconstructies;

1.50 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.51 parkeerplaats

plaats voor het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen. De afmetingen van parkeerplaatsen moeten voldoen aan het op dat moment geldend gemeentelijk parkeerbeleid;

1.52 peil

het bouwpeil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;

1.53 publiekverzorgend ambacht en dienstverlening

onder publiekverzorgend ambacht en dienstverlening wordt verstaan een ambachtelijk bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een schoenmaker, kapper, goudsmid e.d.;

1.54 praktijkruimte

een gedeelte van een woning dat dient voor het uitoefenen van een beroep, dat in de woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.55 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen, zoals het exploiteren van een seksclub, privé-huis raamprostitutie, escortservice, thuisprostitutie, en bemiddelingsbureau dat bemiddelt tussen prostituee en klant;

1.56 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.57 twee-aaneengebouwde woningen

blokken van maximaal twee aaneen gebouwde woningen ten dienste van wonen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar gekoppeld zijn;

1.58 vergund

een verleende (omgevings)vergunning met een onherroepelijke status, al dan niet bestaand, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan;

1.59 voorgevel

de naar de weg of openbaar toegankelijk gebied toegekeerde representatieve gevel van een hoofdgebouw gelegen in het voorerfgebied;

1.60 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn over het perceel strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelgrenzen die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen tenzij anders op de verbeelding aangegeven;

1.61 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.62 waterberging

het in tijden van overloedige neerslag tijdelijk vasthouden van water;

1.63 waterhuishouding

de wijze waarop water in een bepaald gebied wordt opgenomen, zich verplaatst, gebruikt, verbruikt en afgevoerd wordt;

1.64 watervoorziening

waterlichaam ten behoeve van de afvoer van water;

1.65 weg

alle openbare wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.66 woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden ten dienste van wonen. Onder woning wordt tevens verstaan een zelfstandige wooneenheid zoals een appartement ten dienste van wonen;

1.67 zijgevel

een gevel van een (hoofd)gebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

De afstand tussen de (zijdelingse) grens van het (bouw)perceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 afstand tot de bestemmingsgrens

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de bestemmingsgrens.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het (bouw)peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met dien verstande dat:

- a. goten van het totaal aan dakkapellen met een gezamenlijke kleinere breedte dan 50% van de breedte van het dakvlak, waarin zij zijn geplaatst, topgevels, schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte bouwdelen, niet meegerekend worden;
- b. de goothoogte van gebouwen met een rieten kap wordt gemeten vanaf het peil tot de onderkant van de rieten kap. Waarbij de druiplijn van een rieten kap wordt gezien: de snijlijn van de kap met het muurvlak;
- c. voor platte daken geldt: vanaf het peil tot de snijlijn van de gevel met de bovenzijde van het dakvlak.

2.5 inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen exclusief ondergronds bouwen.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting, bomen en parken;

met daaraan ondergeschikt:

- b. speelvoorzieningen;
- c. (ontsluitings-)wegen en paden;
- d. water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- e. kunstobjecten;
- f. leidingen en kabels;
- g. (openbare) nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van hetgeen omschreven is in de bestemmingsomschrijving van dit artikel worden gebouwd en gelden de onderstaande bepalingen.

3.2.1 *Bouwwerken van openbaar nut*

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut gelden de onderstaande bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de oppervlakte per bouwwerk mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de onderstaande bepalingen:

- a. de bouwhoogte van antennes bedraagt maximaal 12 meter;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 meter bedragen;

3.3 Specifieke gebruiksregels

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in de bestemmingsomschrijving van dit artikel en hiervoor gelden de onderstaande bepalingen.

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan, wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van bouwwerken en gronden voor wonen;
- b. standplaats voor één of meerdere kampeermiddelen;
- c. opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het al dan niet voor de verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of gedeeltelijk of gebruikte onderdelen samengestelde machines en voer- of vaartuigen c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover het betreft in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. opslagplaats van bouw- en/of aannemersmaterialen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 *Parkeren*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor het toestaan van parkeervoorzieningen, mits:

- a. de benodigde parkeeropgave niet redelijkerwijs kan worden opgelost binnen de overige bestemmingen;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het groene karakter van de buurt.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen voor verblijf alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, zoals woonstraten, woonerven, paden en langzaamverkeerroutes;
- b. voet- en fietspaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;

met daaraan ondergeschikt:

- g. kunstobjecten;
- h. leidingen en kabels;
- i. (openbare) nutsvoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in 4.1 genoemde doeleinden worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken van openbaar nut

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag maximaal 3 meter bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m².

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan bedoeld in 4.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van bewegwijzering mag maximaal 4 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van reclamemasten, verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van verkeersregeling mag maximaal 10 meter bedragen;

- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van de grond en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- b. het gebruik van de grond en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;
- c. het gebruik van de grond en bouwwerken voor de uitoefening van prostitutie.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat enkel het aantal, type en soort woning mag worden gebouwd zoals ter plaatse op de verbeelding aangeduid inclusief de daarbij opgenomen maatvoering;

met daaraan ondergeschikt

- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. groenvoorzieningen;
- e. paden t.b.v. langzaam verkeer;
- f. tuinen en erven en hemelwaterinfiltratie;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. (openbare) nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van hetgeen omschreven is in artikel 5.1 én gelden de onderstaande bepalingen.

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de onderstaande bepalingen:

- a. Het totale bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde per bouwperceel mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 60% voor twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen;
 - 2. 100% voor gestapelde woningen;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- d. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn aaneengebouwde woningen toegestaan;
- e. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn twee-aaneengebouwde woningen toegestaan.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de onderstaande bepalingen:

- a. op onderhavige gronden is het niet toegestaan nieuwe woningen/ wooneenheden ten dienste van wonen te realiseren, tenzij:
 - 1. het vervangende nieuwbouw betreft;
 - 2. op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan' is opgenomen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangeduide aantal woningen nog niet is gerealiseerd;
- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij:
 - 1. in het geval van bestaande woningen enkel de bestaande situering van de hoofdgebouwen ten

- tijde van de vaststelling van dit plan is toegestaan;
2. deze gebouwd dient te worden in de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrans van het bouwvlak, of maximaal 1 meter voor- of achter de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrans mits de afstand met de perceelgrens minimaal 2 meter bedraagt;
 3. een hoofdgebouw dient te worden in gebouwd in de op de verbeelding aangegeven figuur 'gevellijn', of maximaal 1 meter achter deze lijn;
- b. de diepte van een hoofdgebouw, voor zover het betreft aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde woningen, mag niet meer bedragen dan 12 meter;
 - c. de afstand van het hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens dient bij twee-aaneengebouwde woningen aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen;
 - d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
 - e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
 - f. in afwijking van het voorafgaande mogen goot- en bouwhoogte:
 1. met een maximum van 25% afwijken ten behoeve van:
 - (de realisatie van) gevelopbouw(en) geplaatst in het gevelvlak mits de totale breedte van de gevelopbouw(en) niet meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte én de bouwhoogte maximaal 6,5 meter bedraagt;
 - de realisatie van) dakopbouw(en), mits de totale breedte van de dakopbouw(en) niet meer dan 50% van de breedte van de woning bedraagt én de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt;
 2. met een maximum van 10% afwijken indien dit noodzakelijk is t.b.v. het aanbrengen van isolatie.

5.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde woningen*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde woningen gelden de onderstaande bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen enkel binnen het bouwvlak alsmede ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn dienen worden gebouwd. Daarbij mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- c. erkers, luifels en overkappingen mogen, in afwijking van het voorgaande, tot 1,20 meter voor de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd mits de afstand tot de aan de weg gelegen perceelgrens minimaal 2 meter bedraagt en mits de breedte:
 1. van de erker niet meer dan 60% van de bestaand gevel van het hoofdgebouw bedraagt en;
 2. van de luifel niet meer dan 40% van de bestaand gevel van het hoofdgebouw bedraagt.
- d. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,3 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt:
 1. 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw tot een maximum van 7 meter bij vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 2. 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw bij aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- f. de totale oppervlakte van vrijstaande bijbehorend bouwwerken per bouwperceel mag maximaal 80 m² bedragen;
- g. het gedeelte van een overkapping geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten;
- h. indien het vrijstaande bijbehorend bouwwerk wordt uitgevoerd met een dak, mag de dakhelling maximaal 55° bedragen.

5.2.4 *Bijbehorende bouwwerken bij gestapelde woningen*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij gestapelde woningen gelden de onderstaande bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen enkel binnen het bouwvlak alsmede ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' worden gebouwd;
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn dienen worden gebouwd. Daarbij mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- d. erkers, luifels en overkappingen mogen, in afwijking van het voorgaande, tot 1,20 meter voor de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd mits de afstand tot de aan de weg gelegen perceelgrens minimaal 2 meter bedraagt en mits de breedte:
 1. van de erker niet meer dan 60% van de bestaand gevel van het hoofdgebouw bedraagt en;
 2. van de luifel niet meer dan 40% van de bestaand gevel van het hoofdgebouw bedraagt.
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. het gedeelte van een overkapping geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten.

5.2.5 *Bouwwerken van openbaar nut*

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut gelden de onderstaande bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag niet meer dan 3 meter bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m²;
- b. bouwwerken van openbaar nut mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

5.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de onderstaande bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 meter bedragen uitgezonderd bij hoekpercelen waar deze bouwhoogte voor de zijgevel maximaal 2 meter mag bedragen en mits deze minimaal 1 meter achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van antennemasten mag maximaal 12 meter bedragen waarbij deze niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het bijbehorende hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

5.2.7 *Voorwaardelijke verplichting karakteristieke geluidwering*

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan pas worden verleend als is verzekerd dat de volgens de norm NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie ($G_{A,K}$) ten gevolge van de geluidbelasting van bedrijven in de omgeving groter of gelijk is aan de hoogste waarde van:
 1. het verschil tussen het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$, etmaalwaarde) op de gevel van de betreffende woning en een binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde;
 2. het verschil tussen het berekende maximale geluidniveau (L_{Amax}) op de gevel van de betreffende woning en een binnenniveau van 55/50/45 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode;

3. de eis op basis van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012;
- b. Voor de te hanteren geluidbelastingen bedoeld in sub a, moet uitgegaan worden van de waarden opgenomen in het akoestisch onderzoek, zoals opgenomen in Bijlage 7 bij de toelichting van dit plan;
- c. Voor het bepalen van de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, zoals bedoeld in sub a, aanhef, moet voor het karakter van het geluid uitgegaan worden van spectrum 2 (index TR) volgens de norm NEN-EN-ISO 717-1.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 *Vergroten maximum oppervlak bijbehorende bouwwerken binnen bestemming 'Wonen'*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels ten behoeve van afhankelijk wonen, mindervaliden en mantelzorg voor vergroting van vergunde bijbehorende bouwwerken en/of de bouw van extra bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 70 m² als genoemd in het artikel 'afwijken tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk' binnen bestemming Wonen' met dien verstande dat het voorgeschreven bebouwingspercentage ten aanzien van het bouwperceel met ten hoogste 10% mag worden verhoogd;
- b. deze omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de maximale oppervlaktemaat voor afhankelijke woonruimte zoals genoemd in dit artikel en in het artikel 5.5.2 binnen bestemming Wonen' niet overschreden wordt en voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
 2. de woonsituatie: het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
 - de lichttoetreding/ bezonning/ schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op)aangrenzende gronden;
 - het uitzicht;
 - de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen op het eigen perceel;
 - de aanwezigheid van voldoende privacy; waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 *Algemeen*

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in artikel 5.1 en hiervoor gelden de onderstaande bepalingen.

5.4.2 *Niet-strijdig gebruik*

Onder niet-strijdig gebruik van de grond en bouwwerken wordt verstaan aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten in de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mits:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;
- b. het medegebruik van de woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken beperkt is tot ten hoogste 35% van het grondoppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken tot maximaal 80 m²;
- c. wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 14.1;
- d. de parkeernorm zoals bedoeld onder c. van dit artikel in stand wordt gehouden;
- e. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer en/ of tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leiden.

- f. het gebruik de woonfunctie ondersteunt dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is.

5.4.3 *Strijdig gebruik*

Behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. de uitoefening van een detailhandels-, horeca, seksinrichting, escortbedrijf, ambachtelijk, dienstverlenend en/of industrieel bedrijf;
- b. de uitoefening van een groothandelsbedrijf;
- c. de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- d. voor zover het bijbehorende bouwwerken betreft voor permanente of tijdelijke bewoning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, niet zijnde mantelzorg;
- e. een gebruik van de gronden als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. de verkoop van motorbrandstoffen;
- h. het gebruik van bijbehorende bouwwerken en andere niet voor bewoning vergunde gebouwen of delen van gebouwen voor bewoning;
- i. het niet voldoen aan de regelingen zoals opgenomen in artikel 14.1 én artikel 14.2;
- j. het niet in stand houden van de voorzieningen zoals bedoeld onder i. van dit artikel.

5.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.5.1 *Aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteiten binnen bestemming 'wonen'*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende gebouwen, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat:
 - 1. in principe geen afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50) dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer, tenzij bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van het bedrijf blijkt, dat het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitwerp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaantrekkende;
 - 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
 - 4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 - 5. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - 6. het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning bijbehorende bouwwerk aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf voldoende

parkeerplaatsen aanwezig zijn of gelijktijdig worden aangelegd. Onder voldoende parkeerplaatsen wordt verstaan: het aantal parkeerplaatsen conform de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 14.1;

7. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit;
8. geen showrooms zijn toegestaan;
9. ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 50 m².

5.5.2 Afwijken tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk binnen bestemming 'wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning tijdelijk afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt;
- c. een goede woonsituatie binnen deze bestemming in stand gehouden c.q. gegarandeerd wordt;
- d. op het eigen perceel voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen. Onder voldoende parkeerplaatsen wordt verstaan: het aantal parkeerplaatsen conform de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 14.1;
- e. de afhankelijke woonruimte een oppervlakte heeft van maximaal 80 m²;
- f. het bijbehorend bouwwerk gelegen is op maximaal 15 meter van het hoofdgebouw;
- g. indien de verleende omgevingsvergunning vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer noodzakelijk is komt deze te vervallen.

Artikel 6 Leiding - Riool

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolpersleiding met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

6.2 Bouwregels

- a. Op de in artikel 6.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken van geringe omvang ten dienste van de betreffende leiding, met een maximale bouwhoogte van 4 meter.
- b. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag -met in achtname van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels- uitsluitend worden gebouwd, indien het plan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik gemaakt wordt van de bestaande fundering;
- c. In afwijking van het bepaalde bij de verschillende onderliggende bestemmingen is het verboden op de gronden als bedoeld in artikel 6.1 enig bouwwerk te bouwen zonder toestemming van de leidingbeheerder;

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen;
- b. Het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. Het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. Het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. Het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. Het permanent opslaan van goederen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in 6.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

6.4.3 Verlenen omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

6.5 Adviesprocedure

Alvorens omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 6.3 en/of 6.4 wint het bevoegd gezag advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

7.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. het bouwen van bouwwerken is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 250 m² en niet dieper dan 0,40 meter onder maaiveld.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 en toestaan dat binnen de andere geldende bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd groter dan 250 m² en dieper dan 0,40 meter, onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a. genoemde rapport mocht blijken dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;

- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in artikel 7.1 genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

8.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. het bouwen van bouwwerken is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m² en niet dieper dan 0,40 meter onder maaiveld.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 en toestaan dat binnen de andere geldende bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 meter, onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager van een reguliere bouwvergunning een rapport overlegt, waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld, zoals afgraven,

diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;

- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in artikel 8.1 genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemene bouwregels

- a. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van hetgeen omschreven is in de bestemmingsomschrijving van het bijbehorende artikel én conform bijbehorende bepalingen van dit artikel;
- b. Het is niet toegestaan om binnen het gehele plangebied enig bouwwerk te bouwen, werken of werkzaamheden uit te voeren met een grotere hoogte dan 65m¹ boven NAP;
- c. Bouwplannen dienen te voldoen aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 14.1;
- d. Bouwplannen dienen te voldoen aan de regeling voor waterberging conform artikel 14.2;

10.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen mag in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 de bouwgrens, gevellijn of bestemmingsgrens worden overschreden door tot gebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen als stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, gasafvoerkanalen en schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, gevelversieringen, overstekende daken, putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water en rioolstoffen en hiermee vergelijkbare bouwdelen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

10.3 Middenspanningskabel

Aan weerszijden van de bestaande aanwezige middenspanningskabel, al dan niet verlegd, dient, ongeacht het bepaalde in de overige geldende bestemming(en), een zone van 2,5 meter ten opzichte van de leiding onbebouwd te blijven.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Algemene gebruiksregels

- a. De gronden in dit bestemmingsplan mogen uitsluitend worden gebruikt ten dienste van hetgeen omschreven is in de bestemmingsomschrijving van het bijbehorende artikel én conform bijbehorende bepalingen van dit artikel;
- b. Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.

11.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval:

- a. het niet voldoen aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 14.1 en het niet duurzaam in stand houden van deze parkeerregeling.
- b. het niet voldoen aan artikel 14.2 en het niet duurzaam instandhouden van deze waterberging.

11.3 Niet-strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kleinschalige, kortstondige, incidentele evenementen waarvoor op grond van andere regelgeving een (omgevings)vergunning vereist is en deze is verleend.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan ten aanzien van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen, of bouwvlakken worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat niet voor bewoning bestemde openbare nutsgebouwen, wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, worden gebouwd, mits de inhoud per gebouw maximaal 50 m³ bedraagt;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 65 meter boven N.A.P.;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken wordt vergroot voor de bouw van opbouwen voor technische installaties op daken, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftopbouwen, ventilatie-installaties en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat reclamezuilen hoger dan 3 meter mogen worden gerealiseerd;
- f. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot meer dan 6 meter;
- g. parkeren, voor zover wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 14.1;
- h. waterberging, voor zover wordt voldaan aan de regeling zoals opgenomen in artikel 14.2.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijzigen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding het plan te wijzigen:

- a. in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen te behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de wijziging ten hoogste 5 meter bedraagt;
 - 2. het een wijziging betreft waarbij geen belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- b. het oprichten van transformatorgebouwen, gemealgebouwen en andere nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 35 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en welke op grond van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet kunnen worden gebouwd;

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeerregeling

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient tenminste voldaan te worden aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' vastgesteld d.d. 1 juni 2017, zoals opgenomen in Bijlage 1;
- b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. van dit artikel overeenkomstig de geboden afwijkmogelijkheden als opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017';
- c. indien de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' als bedoeld onder sub a. en b. van dit artikel gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning getoetst aan deze wijziging;
- d. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

14.2 Waterberging

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient, conform het gemeentelijk beleid ten aanzien van water, een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak (60 mm) worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
- b. burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. van dit artikel mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. het realiseren van de vereiste waterberging is redelijkerwijs niet mogelijk; en
 - 2. er wordt op andere wijze voor gezorgd dat de kans op wateroverlast niet toeneemt;
- c. bij gebruikmaking van de bevoegdheid zoals genoemd onder sub b. van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning conform de verordening waterbergingsfonds.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde dit artikel onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%;
- c. het bepaalde in dit artikel onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder (omgevings)vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit artikel onder a. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit artikel onder a. na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het bepaalde dit artikel onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Fitland e.o.'.

Herontwikkeling Fitland e.o.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **3**

Bijlage 1	Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017	4
------------------	---	----------

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017

2017

Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017



Versie 5

Vastgesteld door de gemeenteraad van
Gemeente Gemert-Bakel

1-6-2017

Colofon:

Definitieve versie: 1 juni 2017
Opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel – Harold van Zoest
Team: Openbaar Beheer
Opdrachtnemers: Elice Steijaert
Bestuurlijk opdrachtgever: Anke van Extel - van Katwijk

Gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT
www.gemert-bakel.nl

Inhoud

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Wat is een parkeernorm?	2
1.3 Juridische positie van de Nota Parkeernormen.....	2
1.4 Leeswijzer	3
2. Parkeernormen	4
2.1 Inleiding.....	4
2.2 Uitgangspunten uitwerking parkeernormen	4
2.3 Gebiedsindeling.....	5
2.4 Parkeernormen per gebiedsprofiel.....	7
2.5 Uitvoeringsregels.....	7
2.6 Gehandicaptenparkeerplaatsen.....	10
3. Maatwerk door ontheffing.....	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Maatwerk voor de parkeereis	11
3.3 Maatwerk voor verplichting realisatie parkeerplaatsen op eigen terrein	12
3.4 Maatwerk voor gewenste ontwikkelingen.....	13
3.5 Parkeerfonds Gemert-Bakel omzetten naar mobiliteitsfonds	14
4. Hardheidsclausule en overgangsregeling.....	15
4.1 Inleiding.....	15
4.2 Hardheidsclausule	15
4.3 Overgangsregeling	15

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Parkeernormen per gebiedsprofiel

Bijlage 2: Aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik

Bijlage 3: Afmetingen parkeerplaatsen

Bijlage 4: Halen en brengen bij scholen

Bijlage 5: Meten parkeerdruk

Bijlage 6: Fietsparkeernormen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gemert-Bakel heeft een vastgestelde Parkeerbeleidsnota uit 2013. In de praktijk blijkt dat op basis van deze nota aan sommige gewenste ontwikkelingen geen medewerking verleend kan worden. Deze ontwikkelingen vragen om meer maatwerk. De huidige Parkeerbeleidsnota biedt daar onvoldoende handvatten voor. Ook wordt geconstateerd dat sommige parkeernormen zoals deze gehanteerd worden niet realistisch zijn. De theorie en de praktijk liggen te ver uit elkaar. De visie en het beleid op hoofdlijnen worden niet ter discussie gesteld, maar er is een grote wens om realistische en actuele parkeernormen op te stellen met ruimte voor flexibiliteit en maatwerk. Dit vormt de aanleiding om een nieuw beleidsdocument op te stellen voor de parkeernormen: de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Deze geldt als wijziging op de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013. Daarmee komen hoofdstuk 2 paragraaf 6, geheel hoofdstuk 3 en geheel hoofdstuk 4 van de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 te vervallen.

Doelstelling Nota Parkeernormen

Doelstelling

Het bieden van een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan. Daarnaast moet voorkomen worden dat verstening plaatsvindt als dit niet nodig is.

Om deze doelstelling te halen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Gemert-Bakel;
2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het aanleveren van een berekening voor zijn eigen parkeeropgave en het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. Een bouwinitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten;
4. Er bestaat de mogelijkheid om maatwerk te leveren.

Vertrekpunt

Het vertrekpunt voor de Nota Parkeernormen is de evaluatie van de Parkeerbeleidsnota 2013. Hierbij zijn door diverse partijen: het college, toetsers, ontwikkelaars, architecten en andere initiatiefnemers, uitgangspunten en discussiepunten aangeleverd. Daarnaast zijn een aantal richtinggevende kaders meegegeven door het college.

1.2 Wat is een parkeernorm?

Een parkeernorm is het door de gemeente vastgestelde aantal parkeerplaatsen bij een functie per vaste eenheid of oppervlakte. De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van de ligging van deze functie en de daarbij horende stedelijkheidsgraad. De parkeernormen uit deze nota zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW¹: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' publicatie 317 uit oktober 2012.

Iedere ruimtelijke functie trekt een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en vraagt daarmee om een bepaalde parkeerbehoefte. Deze kan uitgerekend worden door de parkeernorm te vermenigvuldigen met de vaste eenheid of oppervlakte die bij het ruimtelijke plan hoort.

1.3 Juridische positie van de Nota Parkeernormen

Het toepassen van de parkeernormen is geen vrijblijvende aangelegenheid. Bij nieuwbouw, verbouw, uitbreiding en wijziging van functie, moet gezorgd worden voor voldoende parkeerruimte. Wat verstaan wordt onder 'voldoende' parkeerruimte wordt getoetst bij een omgevingsvergunning en/of wijziging van het bestemmingsplan en kan met behulp van parkeernormen worden bepaald. Voor aanvragen omgevingsvergunning moet voldaan worden aan deze parkeernormen om de vergunning te kunnen verlenen. Voor bestemmingsplannen moet voldaan worden aan de parkeernormen om te kunnen stellen dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Parkeren opnemen in bestemmingsplannen

Parkeren moet sinds de reparatiewet (Reparatiewet BZK, Staatsblad 2014 Nr. 458), die op 29 november 2014 in werking is getreden, opgenomen worden in het bestemmingsplan. De reparatiewet geeft aan dat de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun werking verliezen. Dit betekent dat artikel 2.5.30 uit de bouwverordening moet gaan verdwijnen en dat het parkeren voortaan in het bestemmingsplan geregeld moet zijn. De gemeente heeft de tijd om tot 1 juli 2018 de bestemmingsplannen op dit punt aan te passen.

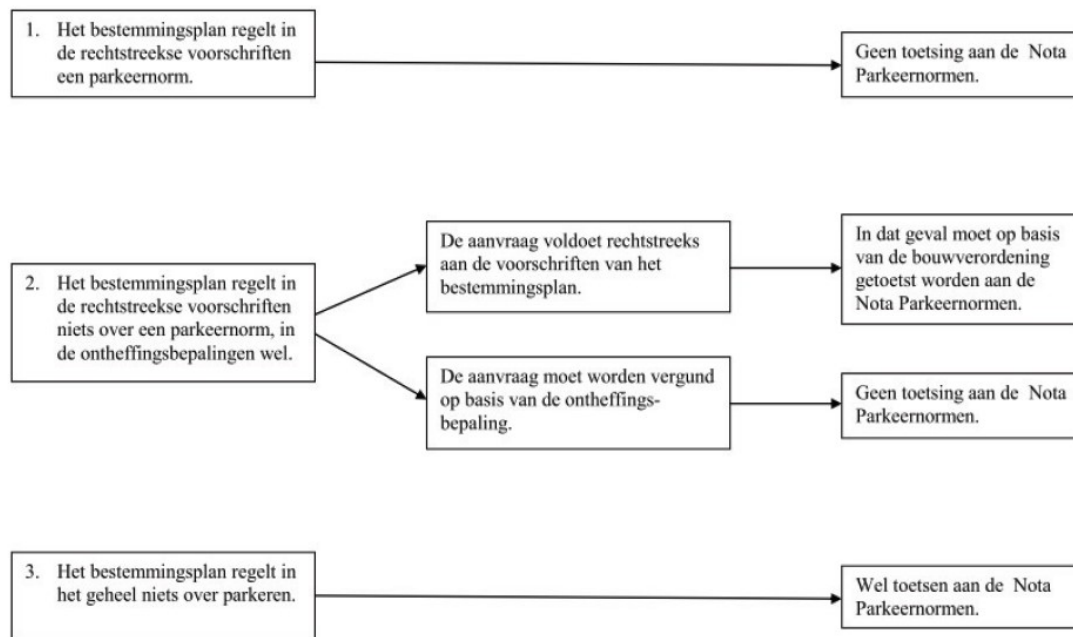
De gemeente Gemert-Bakel kiest ervoor om in de bestemmingsplannen te verwijzen naar de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 en eventuele wijzigingen die hierop volgen. Als de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 is vastgesteld dan geldt deze als wijziging op de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013.

3 scenario's bij aanvraag omgevingsvergunning

Wanneer een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend zijn er drie scenario's te onderscheiden voor het bepalen van het aantal vereiste parkeerplaatsen. Dit is afhankelijk van de wijze waarop de parkeernormen al dan niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen en de parkeernormen uit deze nota. Als duidelijk is hoe het parkeren in het geldende bestemmingsplan is opgenomen volgt automatisch scenario 1, 2 of 3 (zie schema 1, pagina 3). Bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt dus altijd eerst gekeken hoe het parkeren in het bijbehorende geldende bestemmingsplan is opgenomen.

¹ CROW = een onafhankelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer

Schema 1: scenario's bij toetsen aanvraag omgevingsvergunning



1. Het bestemmingsplan regelt in de rechtstreekse voorschriften een parkeernorm. De Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 blijft dan buiten toepassing omdat parkeren is geregeld in het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan regelt in de rechtstreekse voorschriften niets over een parkeernorm maar in de afwijkingsbepalingen wel. Een aanvraag die voldoet aan het bestemmingsplan moet, vanwege het bepaalde in artikel 2.5.30 van de bouwverordening, getoetst worden aan de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Een aanvraag die niet voldoet aan het bestemmingsplan maar waarvoor afwijken van het bestemmingsplan aanvaardbaar is, moet voldoen aan de parkeernormen die zijn opgenomen in de desbetreffende afwijkingsbepaling.
3. Als in het bestemmingsplan in het geheel niets over parkeren is geregeld dan is, vanwege artikel 2.5.30 van de bouwverordening, de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 van toepassing. Dit geldt tot uiterlijk 1 juli 2018 waarna het parkeren in het bestemmingsplan geregeld moet zijn.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 staan de aanleiding en het juridisch kader beschreven van deze Nota Parkeernormen. De uitgangspunten en uitwerking voor de parkeernormen staan beschreven in hoofdstuk 2. Daarnaast zijn er mogelijkheden om maatwerk te bieden en ontheffing te verlenen van de parkeernorm. Dit staat beschreven in hoofdstuk 3. Tenslotte worden in hoofdstuk 4 de hardheidsclausule en het overgangsrecht nader uitgewerkt.

2. Parkeernormen

2.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet de nieuwe parkeerbehoefte berekend worden. Dit gebeurt door toepassing van de parkeernormen zoals deze vastgelegd zijn in deze nota. Door invulling te geven aan de parkeerbehoefte wordt voorkomen dat er parkeeroverlast ontstaat in het openbare gebied. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de invulling van de parkeerbehoefte en kan daar verschillende oplossingen voor bieden.

2.2 Uitgangspunten uitwerking parkeernormen

De parkeernormen zijn bepaald op basis van onderstaande uitgangspunten:

Afstandscriterium

De oplossing voor het parkeren moet wel duurzaam zijn. Dat betekent onder meer dat de parkeervoorziening zich op een acceptabele loopafstand van de functie bevindt. Hiervoor heeft het CROW richtlijnen voor opgesteld. De acceptabele loopafstanden per functie zijn:

Wonen: 100 meter

Winkelen: 200 meter

Werken: 500 meter

Sport, cultuur en ontspanning: 100 meter, in centrumgebied 200 meter

Gezondheidszorg: 100 meter

Onderwijs: 100 meter

De loopafstand wordt gemeten vanaf de eerste deur van een complex. Bij een woning is dat de voordeur, bij een kantorencomplex de hoofdingang etc.

Bandbreedte

De parkeerkencijfers van het CROW hebben een bandbreedte, minimaal en maximaal. Afhankelijk van de keuze centrum, rest bebouwde kom, buitengebied en de betreffende functie is een keuze gemaakt uit deze bandbreedte. Daarmee wordt een betere aansluiting gevonden bij de dagelijkse praktijk en de kenmerken van een gebied.

CROW

De parkeernormen in deze nota zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW, "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" publicatie 317 welke uitgegeven is in 2012.

Gebiedsindeling

Voor de parkeervraag is ook de locatie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen van belang. Zo hebben functies in centra over het algemeen een lagere parkeervraag dan dezelfde functies op andere locaties in de bebouwde kom of op een bedrijventerrein. Gemert-Bakel maakt bij de parkeernormen onderscheid in:

- centrum;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied.

Minimale parkeerbehoefte = parkeereis

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte kan gekozen worden uit een minimale of maximale grens. Gemert-Bakel kiest voor de minimale grens. Dit houdt in dat het berekende aantal parkeerplaatsen de ondergrens is voor realisatie. Als de initiatiefnemer meer parkeerplaatsen wil realiseren dan het aantal dat berekend is volgens de normen, dan is dat toegestaan. Dit past bij een volgend parkeerbeleid.

Parkeer op eigen terrein

Het belangrijkste uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Wat onder eigen terrein wordt verstaan wordt verder beschreven in de uitvoeringsregels van paragraaf 2.5. Bezoekersparkeerplaatsen moeten daarbij openbaar toegankelijk zijn en blijven.

Parkeerdruk

Er is sprake van parkeerdruk als de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen hoger dan 80% is. Op dat moment ontstaat er meer zoekverkeer en kan gesteld worden dat de gebruiker moeite moet doen om een parkeerplek te vinden op acceptabele loopafstand. Hoe de parkeerdruk gemeten moet worden is beschreven in bijlage 5.

Stedelijkheidsgraad

De stedelijkheidsgraad binnen de gemeente Gemert-Bakel varieert van “matig stedelijk” in de bebouwde kom (centrum) tot “niet stedelijk” in het buitengebied. Dit is bepaald op grond van demografische kerncijfers van het CBS² waarbij de adressendichtheid per km² is gemeten.

Volgend parkeerbeleid

De gemeente Gemert-Bakel heeft een volgend parkeerbeleid. Dit betekent dat de huidige situatie als gegeven wordt beschouwd. Het oplossen van bestaande parkeerproblemen wordt niet bij de initiatiefnemer neergelegd. De initiatiefnemer is alleen verantwoordelijk voor het oplossen van de parkeerbehoefte die horen bij zijn ruimtelijke plan.

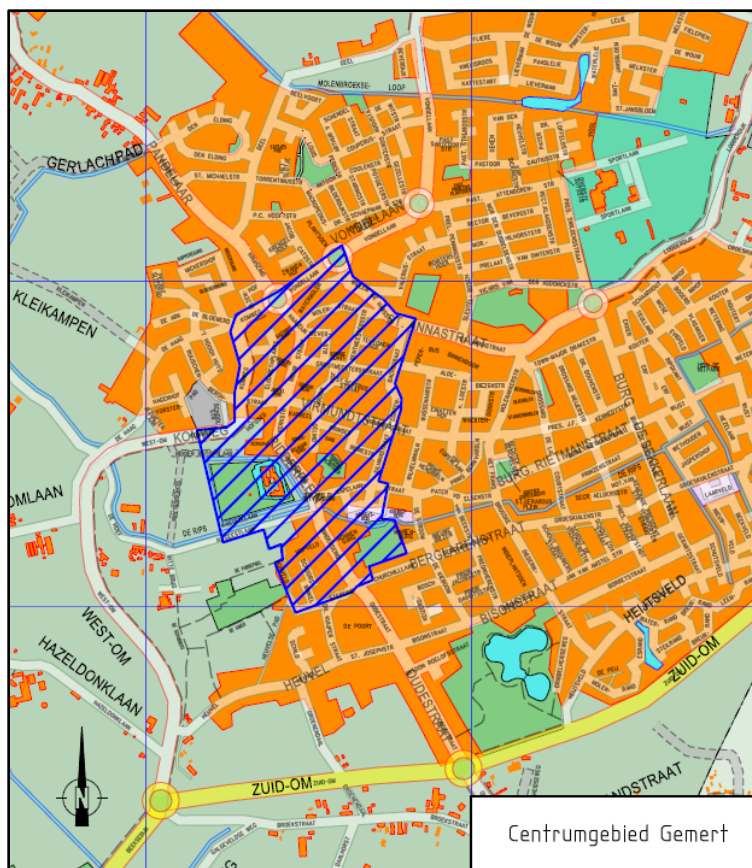
Winterterrassen

Indien de buitenruimte voor een terras groter is dan de binnenruimte van het bijbehorende horecapand, dan geldt een aanvullende parkeernorm voor de bruto vloer oppervlakte (bvo) die wordt toegevoegd. Is deze buitenruimte kleiner dan de binnenruimte dan geldt geen aanvullende norm. Redenatie is dat de klanten die normaliter binnen aanwezig zijn, bij de aanwezigheid van een terras en goede omstandigheden buiten zitten. Per saldo is er dan geen toename van de parkeerbehoefte.

2.3 Gebiedsindeling

De kernen Gemert en Bakel kennen een centrum waar het autobezit lager is en voorzieningen beter bereikbaar zijn met andere vervoerswijzen zoals openbaar vervoer en fiets. De overige 5 kernen en de woongebieden in de kernen Gemert en Bakel vallen onder “rest bebouwde kom” en hebben hun eigen gebiedsprofiel. Het buitengebied wordt gevormd door het verkeerskundig buitengebied, dat wil zeggen het gebied dat op basis van de bebouwde kom borden buiten de bebouwde kom valt. In figuur 1 en figuur 2 is de gebiedsindeling aangegeven voor Gemert en Bakel.

² CBS = Centraal Bureau voor de Statistiek



Figuur 1: Centrumgebied Gemert



Figuur 2: centrumgebied Bakel

2.4 Parkeernormen per gebiedsprofiel

Het is belangrijk dat parkeernormen goed passen bij het gebied. Gemert-Bakel kiest om die reden voor gebiedsprofielen. Voor ieder gebiedsprofiel is gekeken naar de eigenschappen van het gebied en een bijbehorende norm die binnen de bandbreedte van het CROW valt. Voor supermarkten in Gemert en Bakel wordt gekozen voor de maximale norm omdat inwoners van de omliggende kernen hier voornamelijk met de auto voor hun boodschappen komen. Voor de industrieterreinen in Gemert en Bakel zijn parkeernormen gekozen die passen bij de praktijk. Deze passen daarbij niet binnen de bandbreedte die hoort bij de stedelijkheidsgraad, maar komen wel voort uit de tabellen van het CROW. Om te weten wat past bij de praktijk zijn onderzoeken uitgevoerd bij recent gebouwde bedrijven waar de normen uit 2013 zijn toegepast. Daarbij is theorie versus praktijk gemeten waardoor onderbouwd een beter passende norm vastgesteld kan worden. De parkeernormen per gebiedsprofiel zijn uitgewerkt in bijlage 1. De belangrijkste functies zijn opgenomen. Wanneer bepaalde functies niet in deze bijlage zijn opgenomen wordt in dat geval door de gemeente een norm bepaald op basis van de CROW parkeerkencijfers.

2.5 Uitvoeringsregels

Het toetsingskader voor de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in deze paragraaf verder uitgewerkt om handvatten te bieden aan initiatiefnemers en toetsers. Hiermee wordt duidelijkheid gegeven over de wijze van berekenen. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer zelf zijn parkeerbehoefte berekent en daarmee de parkeereis helder maakt. De berekening wordt ter toetsing voorgelegd aan de gemeente.

Het begrip eigen terrein

Parkeren op eigen terrein is een belangrijk uitgangspunt in het parkeerbeleid van Gemert-Bakel. Het begrip "eigen terrein" moet worden gelezen als "het zelfstandig oplossen van de parkeerbehoefte, met inachtneming van de vastgestelde parkeernormen en de wijze waarop deze dienen te worden toegepast". Dit betekent dat het parkeren niet per definitie op de kavel zelf hoeft te worden opgelost, maar dat kan worden gekeken naar alternatieve locaties, waarbij samenwerking met andere terreinbezitters (ofwel dubbelgebruik) mogelijk is. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waar sprake is van een plangebied met meerdere kavels moet "eigen terrein" gelezen worden als "het plangebied". Betreft het een plangebied met woningen dan moet tenminste 1 parkeerplaats per woning op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd.

Afronding

De berekende parkeereis wordt rekenkundig afgerond. Kleiner dan 0,5 naar beneden, groter of gelijk dan 0,5 naar boven.

Bezoekersparkeren

In bijlage 1 zijn de parkeernormen voor de verschillende functies opgenomen. Deze normen zijn inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers. Hoeveel parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd moeten worden kan bepaald worden met de waarde in de kolom "aandeel bezoekers". De parkeerplaatsen voor bezoekers moeten openbaar toegankelijk zijn, dat wil zeggen dat de parkeerplaatsen via de openbare weg bereikbaar zijn zonder dat een barrière genomen hoeft te worden.

Dubbelgebruik

Door toepassing van dubbelgebruik kan het aantal te realiseren parkeerplaatsen worden geoptimaliseerd. Meestal betekent dit dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan wanneer men het parkeren afzonderlijk per functie realiseert. Het aantal parkeerplaatsen is zodoende passend (niet te veel en niet te weinig) bij de (combinatie van) functie(s). Concreet betekent dit dat men gezamenlijke parkeervoorzieningen kan aanleggen om zo gebruik te maken van

elkaars parkeervoorziening of van een gezamenlijk te realiseren parkeervoorziening op afstand. Hoe dit werkt is nader uitgewerkt in bijlage 2.

Met behulp van de parkeernormen en de aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik (bijlage 3) kan de parkeerbehoefte per periode worden bepaald. De percentages worden toegepast wanneer minimaal twee functies gebruik kunnen maken van dezelfde parkeervoorzieningen.

Functie onbekend

Doordat steeds meer gewerkt wordt met flexibele bestemmingsplannen komt het bij ruimtelijke ontwikkelingen voor dat vooraf niet exact bekend is welke functie daadwerkelijk op de locatie gerealiseerd wordt. Op dat moment moet per aanvraag bekeken worden wat de parkeerbehoefte is. Daarbij wordt uitgegaan van de functie met de hoogste parkeernorm die op basis van het bestemmingsplan of de aanvraag omgevingsvergunning mogelijk is.

Maatvoering

Waar in deze nota gesproken wordt over een parkeerplaats dan wordt daarmee bedoeld een ruimte conform de NEN 2443:2013 "Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages", publicatie Nederlands Normalisatie-instituut d.d. maart 2013 of de opvolger daarvan. In bijlage 3 staan de minimale maten voor nieuwe parkeerplaatsen en parkeerwegen voor personenauto's in de overige situaties.

Salderen, sloop en herbouw

Als bij verandering van functie van een bestaand gebouw de nieuwe functie een hogere parkeernorm kent dan de oude functie, dan dienen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hiervoor geldt de volgende berekeningswijze:

Aantal te realiseren parkeerplaatsen = (parkeerbehoefte op basis van nieuwe functie) minus (parkeerbehoefte van oude functie).

Omdat hier het berekende (theoretische) saldo wordt bepaald wordt dit ook wel 'salderen' genoemd.

Let op! Het gaat hier om de parkeerbehoefte, berekend op basis van de vigerende parkeernormen. Het gaat dus niet om het aantal al beschikbare parkeerplaatsen.

Rekenvoorbeeld:

Een gebouw met functie X beschikt over 5 parkeerplaatsen. Dit gebouw krijgt Functie Y. Op basis van de vigerende parkeernormen zou het gebouw met functie X moeten beschikken over 10 parkeerplaatsen en met functie Y over 20. De functie verandering leidt ertoe dat er $20 - 10 = 10$ parkeerplaatsen extra moeten worden gerealiseerd, naast de bestaande 5 parkeerplaatsen.

Als er bij de bestaande functie van een bestaand gebouw meer parkeerplaatsen aanwezig zijn dan de benodigde parkeerbehoefte, dan kunnen deze ingezet worden als restcapaciteit.

Rekenvoorbeeld:

Een gebouw met functie X beschikt over 13 parkeerplaatsen. Dit gebouw krijgt Functie Y. Op basis van de vigerende parkeernormen zou het gebouw met functie X moeten beschikken over 10 parkeerplaatsen en met functie Y over 20. De functie verandering leidt ertoe dat er $20 - 10 = 10$ parkeerplaatsen extra moeten worden gerealiseerd. Functie X heeft echter een overschot van $13 - 10 = 3$ parkeerplaatsen. Deze restcapaciteit mag ingezet worden voor functie Y waardoor er nog maar $10 - 3 = 7$ parkeerplaatsen toegevoegd hoeven te worden.

Het is ook mogelijk dat de parkeerbehoefte van de nieuwe functie lager of gelijk is dan de parkeerbehoefte van de oude functie. In dat geval hoeven geen nieuwe parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hierbij wordt uitgegaan van het handhaven van de bestaande aanwezige parkeerplaatsen. Wanneer bij een nieuwe ontwikkeling bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen, dan moeten deze door de initiatiefnemer gecompenseerd worden.

Bij sloop en herbouw zijn de parkeernormen uit deze nota niet van toepassing als de oude functie in dezelfde omvang (oppervlakte) op dezelfde locatie terugkeert en het aantal parkeerplaatsen dat aanwezig is bij de oude functie wordt gehandhaafd.

Als er tevens functies worden toegevoegd of de huidige functie wordt uitgebreid, gelden voor deze toevoegingen of uitbreidingen de parkeernormen uit deze nota.

Rekenvoorbeeld:

Een gebouw met functie X beschikt over 8 parkeerplaatsen. Dit gebouw wordt gesloopt, waarbij de bestaande functie X op dezelfde locatie wordt uitgebreid en tevens functie Y wordt toegevoegd.

Voor de uitbreiding van functie X zijn op basis van de vigerende parkeernormen 4 parkeerplaatsen nodig en voor de nieuwe functie Y 6 parkeerplaatsen. Er dienen dus 10 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, naast de 8 bestaande.

Samengevat is in onderstaande tabel weergegeven in welke situaties parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd bij nieuwbouw of uitbreiding van bestaande gebouwen, uitbreiding van een bestaande functie of als er een functiewijziging plaatsvindt. Tevens staat aangegeven hoe het aantal aan te leggen parkeerplaatsen wordt berekend. Daarbij gelden de parkeernormen zoals vastgelegd in deze nota.

Gebouw	Functie	Realisatie parkeerplaatsen
Bestaand	Verandering functie	Parkeerbehoefte nieuwe functie minus parkeerbehoefte oude functie (salderen)
Bestaand + nieuwbouw of uitbreiding	Zelfde functie	Voor de nieuwbouw /uitbreiding volgens de parkeernormen
Bestaand + nieuwbouw of uitbreiding	Verandering functie	Voor bestaand: parkeerbehoefte nieuwe functie minus parkeerbehoefte oude functie (salderen) Voor nieuwbouw/uitbreiding volgens de parkeernormen
Nieuwbouw of uitbreiding	Uitbreiding bestaande functie	Voor de nieuwbouw/uitbreiding van de functie volgens de parkeernormen
Nieuwbouw	Nieuw	Volgens de parkeernormen
Vervanging bestaand gebouw (slopen en herbouw)	Zelfde functie in dezelfde omvang op dezelfde locatie	Nee

Tabel 1: wijze van berekenen parkeerplaatsen

Als er sprake is van een combinatie van situaties dan gelden voor de afzonderlijke situaties de voorwaarden voor het realiseren van nieuw parkeerplaatsen.

Voorbeeld :

Vervanging van een bestaand gebouw (met dezelfde functie) + nieuwbouw (met een nieuwe functie). Als het bestaande gebouw met dezelfde functie in dezelfde omvang (oppervlakte) op dezelfde locatie terugkeert, hoeven er geen extra parkeerplaatsen te worden aangelegd. Alleen voor de nieuwbouw gelden dan de normen uit deze nota.

Parkeervoorzieningen bij woningen

Bij woningprojecten worden parkeervoorzieningen vaak in de vorm van een oprit of garage gerealiseerd. In de praktijk blijkt echter dat deze voorzieningen niet altijd worden gebruikt voor het parkeren van het voertuig. Bij de toetsing wordt dit meegenomen. Hiervoor hanteert de gemeente Gemert-Bakel de rekenwaarden conform de landelijke richtlijnen van het CROW. De rekenwaarden zijn opgenomen in tabel 2.

Parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekenings aantal*	opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5,0 meter diep
lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 meter breed
garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0 meter diep
garage met lange oprit	3	1,3	
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 meter breed

Tabel 2: berekening eigen parkeergelegenheid

* Indien sprake is van een zeer brede of lange oprit (of in geval van een ruim erf) kan de rekenwaarde worden opgehoogd tot een maximum van de norm die bij de betreffende woning gesteld kan worden. Dit moet per situatie worden beoordeeld;

* Deze rekenwaarden zijn uitsluitend van toepassing op de ontwikkeling van een gebied met meerdere woningen. Bij individuele bouwplannen gelden deze rekenwaarden niet, maar moeten er (afhankelijk van de geldende parkeernorm) één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Schoolomgevingen

Het CROW heeft een rekentool ontwikkeld waarmee het benodigde aantal parkeerplaatsen bij basisscholen en kinderdagverblijven/peuterspeelzalen berekend kan worden. Deze is opgenomen in bijlage 4. De parkeerplaatsen voor werknemers bij deze functie worden op basis van de parkeernormen in bijlage 1 bepaald.

2.6 Gehandicaptenparkeerplaatsen

De kans bestaat dat door de vergrijzing de vraag naar gehandicaptenparkeerplaatsen stijgt waardoor er minder sprake kan zijn van dubbelgebruik van de parkeercapaciteit en dus een vermindering van de flexibiliteit. De gemeente Gemert-Bakel hecht er grote waarde aan dat gehandicapten zelfstandig kunnen functioneren waarbij de eigen mobiliteit zoveel mogelijk dient te worden gewaarborgd. In de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 is als uitgangspunt opgenomen om in eerste instantie geen gehandicaptenparkeerplaatsen op kenteken aan te leggen tenzij dit nodig is op basis van een medische indicatie. Dit blijkt in de praktijk niet goed te werken. Om een betere controle te houden op het gebruik van de gehandicaptenparkeerplaatsen wordt een aanpassing voorgesteld. Daarbij worden de volgende criteria gebruikt:

1. De aanvrager is in het bezit van een gehandicaptenparkeerkaart voor bestuurder, GPK-B (passagierskaart niet omdat de chauffeur de auto kan voorrijden voor het laten in- en uitstappen van de invalide passagier);
2. De aanvrager heeft geen eigen parkeerplaats zoals een garage of een oprit;
3. Er is geen parkeergelegenheid en/of er zijn parkeerproblemen binnen een loopafstand van 50m vanaf de woning. Dit wordt door de gemeente beoordeeld (parkeerdruk >80%);
4. De realisering van een gehandicaptenparkeerplaats op kenteken heeft de voorkeur boven een algemene gehandicaptenparkeerplaats;
5. De parkeerplaats wordt niet toegekend binnen een blauwe zone.

3. Maatwerk door ontheffing

3.1 Inleiding

Het college heeft de mogelijkheid om maatwerk mogelijk te maken door ontheffing te verlenen van de parkeereis (zie kader). Niet alleen de bouwverordening biedt deze mogelijkheid, ook in bestemmingsplannen komt dit voor. Door het toepassen van maatwerk kan nauwkeuriger gekeken worden naar de werkelijke parkeerbehoefte en worden alternatieve oplossingen voor het parkeren (denk aan innovatieve oplossingen) mogelijk. Dit maatwerk zijn de nadere regels waaraan voldaan moet worden om een ontheffing te kunnen verlenen. Niettemin blijft dit een bevoegdheid van het college en geen verplichting.

Op grond van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening dient per omgevingsvergunning voldaan te worden aan een bepaalde parkeernorm ofwel parkeereis. Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd lokaal beleid te voeren ten aanzien van parkeernormen.

Daarnaast kan het college van Burgemeester & Wethouders op grond van artikel 2.5.30 lid 4 van de Bouwverordening ontheffing verlenen van deze parkeernorm c.q. parkeereis. Het college is tevens bevoegd om hiertoe nadere regels te stellen.

Vanaf 1 juli 2018 moet de parkeereis of parkeernorm opgenomen zijn in de bestemmingsplannen. Dit geldt ook voor de ontheffingsmogelijkheid. Het college is bevoegd om hiertoe nadere regels te stellen.

3.2 Maatwerk voor de parkeereis

In deze paragraaf wordt beschreven hoe het college ontheffing kan verlenen van het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden.

Ruimtelijke ontwikkelingen met geringe toename parkeerdruk (< 1,5 parkeerplaats)

Indien de rekenkundige waarde van de parkeerbehoefte voor afronding minder dan 1,5 bedraagt wordt ontheffing verleend van de parkeereis. De initiatiefnemer hoeft geen financiële vergoeding te betalen en er is geen parkeerdrukonderzoek noodzakelijk. Deze ontheffing geldt niet voor ruimtelijke ontwikkelingen met de functie “wonen”.

Korting bij ontwikkelingen die leegstand in het centrum voorkomen

In de centra van Gemert en Bakel komt leegstand voor. Voor de leefbaarheid en economische ontwikkeling van de centra is het van belang dat deze panden eenvoudig weer in gebruik genomen kunnen worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die hier een bijdrage aan leveren mogen daarom gebruik maken van de bestaande parkeercapaciteit in de openbare ruimte met een maximum van 10 parkeerplaatsen. Voorwaarde is dat de parkeerdruk (bezettingsgraad), inclusief de ruimtelijke ontwikkeling, niet boven de 90% uitkomt. Dit om te voorkomen dat de parkeerdruk in het centrum te groot wordt.

Korting bij inbreidingslocaties

Op verschillende plekken in de gemeente worden oude gebouwen gesloopt en vinden nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats. In sommige gevallen is genoeg parkeerruimte aanwezig in de bestaande openbare ruimte. Door gebruik te maken van deze bestaande parkeerruimte blijft er meer ruimte op eigen terrein over om een bijdrage te leveren aan groen en water. Ruimtelijke ontwikkelingen die hier een bijdrage aan leveren mogen daarom gebruik maken van de bestaande parkeercapaciteit in de openbare ruimte met een maximum van 50% van de parkeereis. Voorwaarde is dat de parkeerdruk inclusief de ruimtelijke ontwikkeling niet boven de 80% uitkomt. Daarnaast moet de oppervlakte die anders voor

parkeren ingezet zou worden nu ingezet worden voor de functies groen en/of water zodat voor groen en water de normen in ieder geval gehaald worden.

Korting door stimuleren gebruik fiets, openbaar vervoer of andere mobiliteit

Gemert-Bakel wil het gebruik van andere modaliteiten (vervoersmogelijkheden) dan de auto stimuleren. Dit zorgt voor een lagere parkeerbehoefte, eenvoudigweg doordat minder mensen met de auto komen.

Te denken valt hierbij aan een mobiliteitsplan voor de medewerkers van een bedrijf of organisatie waaruit blijkt dat duurzaam is geregeld dat de medewerkers gebruik maken van andere vervoersmogelijkheden dan de auto, bijvoorbeeld B-riders (programma dat fietsgebruik stimuleert) of een bedrijfsbus waarmee meerdere werknemers reizen. Of denk aan een initiatief waarbij de ontwikkelaar van woningen zorgt voor een aantal deelauto's, waardoor minder autobezit bevorderd wordt. Bij het stimuleren van fietsgebruik hoort wel dat er voldoende ruimte is voor het fietsparkeren. De eisen rondom fietsparkeren zijn opgenomen in bijlage 6. De korting die gegeven wordt is maximaal 10% en afhankelijk van de onderbouwing van de initiatiefnemer. De korting wordt door de gemeente bepaald en is voor de modaliteit fietsen niet van toepassing op de functie "wonen".

Meerdere kortingen toepassen

Een initiatiefnemer mag meerdere kortingen toepassen. Op die manier wordt er een betere aansluiting gemaakt met de werkelijke parkeerbehoefte en de doelen die we met deze parkeernota willen nastreven.

3.3 Maatwerk voor verplichting realisatie parkeerplaatsen op eigen terrein

Wat is er mogelijk als parkeerplaatsen op eigen terrein niet, of niet volledig gerealiseerd kunnen worden?

Dan zijn er 3 mogelijkheden om daarvoor een oplossing te bieden:

1. gebruik maken van private parkeerruimte van een andere eigenaar;
2. gebruik maken van het mobiliteitsfonds door inzetten van restcapaciteit in de openbare ruimte;
3. gebruik maken van het mobiliteitsfonds door de parkeereis over te dragen.

In alle drie de gevallen kan het college ontheffing verlenen van de parkeereis als er een goede oplossing is. Gebruik maken van de mogelijkheden 2 en 3 wordt niet toegestaan in het buitengebied.

Gebruik maken van private parkeerruimte

Als de initiatiefnemer gebruik wil maken van private parkeerruimte van een andere eigenaar dan zijn er een aantal voorwaarden te benoemen:

- De parkeerplaatsen, waarvan gebruik gemaakt wordt, liggen niet verder dan de toegestane afstand. Deze toegestane afstand, het afstandscriterium, is afhankelijk van de functie en is opgenomen in paragraaf 2.5;
- De initiatiefnemer sluit een overeenkomst met de eigenaar van de parkeerruimte voor tenminste 10 jaar. Een kopie van deze overeenkomst moet toegevoegd worden aan de aanvraag omgevingsvergunning;
- De parkeerplaatsen moeten bereikbaar zijn en openbaar toegankelijk;
- De initiatiefnemer wijst bezoekers/gebruikers actief op de te gebruiken parkeerplaatsen;
- De in te zetten parkeerplaatsen moeten ook daadwerkelijk beschikbaar zijn voor gebruikers/bezoekers van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Gebruik maken van het mobiliteitsfonds door inzet restcapaciteit in de openbare ruimte

De initiatiefnemer moet, om gebruik te maken van deze vorm van maatwerk, aantonen dat hij de parkeerplaatsen niet kan realiseren op het eigen terrein en/of het bouwplan niet kan aanpassen. Om te beoordelen of de openbare weg kan worden betrokken in de parkeeroplossing mag na de realisatie en ingebruikneming van de te realiseren functie(s) de parkeerdruk niet boven de 80% uitkomen. De wijze waarop de parkeerdruk wordt gemeten staat beschreven in bijlage 5. Bij het bepalen van de locatie(s) van deze openbare parkeerplaatsen ten opzichte van het bouwinitiatief gelden de afstanden zoals deze in paragraaf 2.5 zijn beschreven. De initiatiefnemer zelf dient aan te tonen dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Indien gebruik gemaakt wordt van de ontheffing van de parkeereis door gebruik te maken van restcapaciteit in de openbare ruimte, moet de initiatiefnemer een compensatiebedrag betalen. Dit compensatiebedrag moet worden gezien als een bijdrage in de stichtingskosten van de parkeerplaatsen. De hoogte van het bedrag dat de initiatiefnemer moet betalen is afhankelijk van het gebiedsprofiel waar de ontwikkeling zich in bevindt.

Gebruik maken van het mobiliteitsfonds door de parkeereis over te dragen

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij het redelijkerwijs fysiek niet mogelijk is om aan de parkeereis op eigen terrein te voldoen. Dit moet door de initiatiefnemer aangetoond worden. In dat geval kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen door de parkeereis over te nemen en daar een financiële vergoeding voor te vragen die gestort wordt in het parkeerfonds. Dit mag echter niet zomaar, er moet wel zicht zijn op de ruimtelijke mogelijkheden om deze verplichting over te nemen. De gemeente legt de benodigde parkeerplaatsen dan aan in het openbare gebied. Ook hierbij geldt het afstandscriterium om te voorkomen dat er in een gebied parkeerdruk ontstaat. Bij deze oplossing wordt er een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Gemert-Bakel en de initiatiefnemer waarin de afspraken en de financiële vergoeding staan beschreven. Dit kan ook bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst. De parkeerplaatsen blijven in eigendom van de gemeente, openbaar en geven geen recht op een parkeervergunning of andere vorm van exclusief gebruik.

3.4 Maatwerk voor gewenste ontwikkelingen

Ondanks dat deze nota Parkeernormen met grote zorgvuldigheid is geformuleerd, kunnen er situaties voorkomen waarin niet is voorzien, maar die wel wenselijk zijn. Dan heeft het college de bevoegdheid om voor een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling ontheffing van de parkeereis te verlenen. De mogelijkheid van ontheffing is momenteel ook opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening, maar komt per 1 juli 2018 te vervallen. Hier is een deugdelijke motivering voor nodig die door de initiatiefnemer aangeleverd moet worden. Voor zo'n motivering kan gedacht worden aan de volgende kaders:

- De ontwikkeling voldoet aan de doelstellingen en uitgangspunten van deze nota zoals deze zijn verwoord in hoofdstuk 1 of de ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen van overige gemeentelijke beleidsdocumenten, zoals bijvoorbeeld de omgevingsvisie, waarbij de parkeerdruk niet onevenredig mag toenemen. Als de ontwikkeling zich voortdoet in het centrum van Gemert of Bakel dan moet deze significant bijdragen aan de doelstellingen die de gemeente heeft geformuleerd voor haar centrumbeleid waarbij de parkeerdruk niet onevenredig mag toenemen;
- De initiatiefnemer realiseert een functie waarbij de parkeernorm in het concrete geval aantoonbaar niet realistisch is. De initiatiefnemer onderbouwt de werkelijke parkeerbehoefte en stelt daarbij oplossingen voor. Daarbij wordt een vorm van garantie afgesproken zodat ook in de praktijk eventuele tekorten kunnen worden opgevangen. Deze afspraken worden vastgelegd als voorschrift bij het verlenen van de ontheffing dan wel als voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan. Ook worden de gemaakte afspraken vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Naast de verplichting om een goede onderbouwing aan te leveren heeft de initiatiefnemer ook de verantwoordelijkheid om de omgeving te informeren en van zijn parkeeroplossing te overtuigen. Daarmee wordt het risico op problemen in het vergunningsproces zo klein mogelijk gehouden.

3.5 Parkeerfonds Gemert-Bakel omzetten naar mobiliteitsfonds

In 2013 heeft de raad het Parkeerfonds Gemert-Bakel ingesteld. Het is een instrument om parkeervraagstukken op te lossen. Het college van burgemeester en wethouders kan een ontheffing verlenen van de parkeereis en hiervoor een financiële vergoeding vragen. Dit is juridisch aanvaard. Een mobiliteitsfonds biedt echter meer mogelijkheden dan een parkeerfonds. Behalve uitgaven voor het realiseren van parkeerplaatsen zijn dan ook flankerende maatregelen mogelijk die de parkeerdruk gunstig beïnvloeden. Los van deze nota parkeernormen wordt een voorstel voor omzetting van het Parkeerfonds naar een mobiliteitsfonds gemaakt.

Compensatiebedragen mobiliteitsfonds

Indien gebruik gemaakt wordt van de ontheffing van de parkeereis door gebruik te maken van het mobiliteitsfonds moet de initiatiefnemer een compensatiebedrag betalen. Dit compensatiebedrag moet worden gezien als een bijdrage in de stichtingskosten van de parkeerplaatsen en de kosten voor onderhoud en beheer. De hoogte van het bedrag dat de initiatiefnemer moet betalen is afhankelijk van de situatie ter plaatse (gebiedsprofiel). In tabel 3 staat per situatie het compensatiebedrag per parkeerplaats.

Situatie	Compensatiebedrag
<i>Centrumgebied Gemert en Bakel</i>	
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan voorgeschreven, maar naar oordeel van het college van B&W is gebruik van restcapaciteit op de openbare weg mogelijk (op eigen terrein onvoldoende parkeerruimte).	€ 5.000
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeerplaatsverplichting (op eigen terrein en in de omgeving onvoldoende parkeerruimte). Voorwaarde is dat er ruimtelijke mogelijkheden moeten zijn om de benodigde parkeerplaatsen binnen het afstandscriterium aan te leggen	€ 6.000
<i>Rest bebouwde kom van de kernen Gemert en Bakel</i>	
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan voorgeschreven, maar naar oordeel van het college van B&W is gebruik van restcapaciteit op de openbare weg mogelijk (op eigen terrein onvoldoende parkeerruimte).	€ 4.000
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeerplaatsverplichting (op eigen terrein en in de omgeving onvoldoende parkeerruimte). Voorwaarde is dat er ruimtelijke mogelijkheden moeten zijn om de benodigde parkeerplaatsen binnen het afstandscriterium aan te leggen	€ 5.000
<i>Rest bebouwde kom van de kernen Handel, De Rips, Elsendorp, De Mortel en Milheeze en Buitengebied</i>	
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan voorgeschreven, maar naar oordeel van het college van B&W is gebruik van restcapaciteit op de openbare weg mogelijk (op eigen terrein onvoldoende parkeerruimte).	€ 3.500
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeerplaatsverplichting (op eigen terrein en in de omgeving onvoldoende parkeerruimte). Voorwaarde is dat er ruimtelijke mogelijkheden moeten zijn om de benodigde parkeerplaatsen binnen het afstandscriterium aan te leggen	€ 4.500

tabel 3: compensatiebedragen bij gebruik mobiliteitsfonds

[Aanpassing compensatiebedragen in mobiliteitsfonds Gemert-Bakel](#)

De compensatiebedragen uit het mobiliteitsfonds zijn op dit moment geregeld in artikel 5 van het Parkeerfonds Gemert-Bakel. Deze moeten op basis van deze nota aangepast worden om de compensatiebedragen zoals deze genoemd zijn in tabel 3 mogelijk te maken.

4. Hardheidsclausule en overgangsregeling

4.1 Inleiding

In deze nota is geprobeerd meer mogelijkheden voor maatwerkoplossingen te bieden. Toch kan het zijn dat er ontwikkelingen zijn waar nu nog geen zicht op is. Daarvoor willen we een oplossing bieden. Daarnaast moet voor plannen, die ingediend zijn voordat deze nota van kracht wordt, aangegeven worden hoe daar mee omgegaan wordt.

4.2 Hardheidsclausule

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de “Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017”, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met deze beleidsregel te dienen doelen. Bovendien dient de toepassing van de hardheidsclausule zo beperkt mogelijk te worden gehouden en een algemeen belang te dienen. Hiermee wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid zoals deze is geregeld in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

4.3 Overgangsregeling

De Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 treedt in werking nadat deze is vastgesteld door de gemeenteraad en is gepubliceerd. Voor bestaande bouwinitiatieven is een overgangsregeling van toepassing.

Deze houdt in dat deze nota niet van toepassing is op:

- Een bouwinitiatief ten aanzien waarvan vóór de inwerkingtreding van deze nota een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend en nog niet is verleend. Hierop blijft de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 van toepassing tenzij de Nota Parkeernormen 2017 leidt tot een lagere parkeereis. De initiatiefnemer mag dan ook gebruik maken van de nieuwe nota.
- Een vooroverlegplan (bijv. principeverzoek) dat voor de inwerkingtreding van deze nota is ingediend, mits het betreffende vooroverlegplan met name naar aard, inhoud en haalbaarheid, redelijkerwijs kan leiden tot verlening van een omgevingsvergunning en mits ten aanzien van het gehele vooroverlegplan binnen een jaar na de publicatiedatum van deze nota een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend. Hierop blijft de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 alleen van toepassing indien de aanvraag om een omgevingsvergunning binnen dat jaar is ingediend tenzij de Nota Parkeernormen 2017 leidt tot een lagere parkeereis. De initiatiefnemer mag dan ook gebruik maken van de nieuwe nota.
- Een bouwinitiatief ten aanzien waarvan in een overeenkomst, die is afgesloten vóór inwerkingtreding van deze nota, tussen initiatiefnemer en de gemeente is bepaald dat op de realisering een andere in die overeenkomst bepaalde normering van toepassing is.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Parkeernormen per gebiedsprofiel

Bijlage 2: Aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik

Bijlage 3: Afmetingen parkeerplaatsen

Bijlage 4: Halen en brengen bij scholen

Bijlage 5: Meten parkeerdruk

Bijlage 6: Fietsparkeernormen

Bijlage 1 Parkeernormen per gebiedsprofiel

Parkeernormen functie Wonen

Norm per woning	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Koop, vrijstaand	1,8	2,3	2,2	2,4	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,7	2,2	2,1	2,2	
Koop, tussen/hoek	1,5	1,8	1,8	2,0	
Koop, appartement klein	1,3	1,6	1,5	1,6	
Koop, appartement groot,	1,6	1,9	1,8	1,9	
Huur, sociale sector	1,3	1,6	1,5	1,6	
Huur, vrije sector	1,5	2,0	1,9	2,0	
Huur, appartement klein	1,1	1,4	1,3	1,6	
Huur appartement groot	1,4	1,9	1,8	2,1	
Aanleunwoning, serviceflat	1,1	1,1	1,1	1,2	
Kamerverhuur (per kamer)	0,6	0,7	0,7	0,7	0,2 pp per kamer

Toelichting:

Appartement klein: appartementen met een woonoppervlakte tot 100m² bvo (bruto vloer oppervlakte);

Appartement groot: appartementen met een woonoppervlakte vanaf 100m² bvo;

Aanleunwoning, serviceflat: woning die aangepast is voor ouderen of personen met een Fysieke of psychische beperking. Bijvoorbeeld groepswonen, vervangend tehuis.

Parkeernormen functie Werken

Werken (per 100m ² bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Kantoor (zonder baliefunctie)	1,6	2,3	2,3	2,3	5%
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	2,1	3,0	3,0	3,3	20%
Bedrijf arbeidsintensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	1,6	1,7	1,7	2,1	5%
Bedrijf arbeidsextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	0,4	0,6	0,6	0,8	5%
Bedrijfsverzamelgebouw	1,1	1,5	1,5	1,7	-

* bvo= bruto vloer oppervlakte

Toelichting:

Kantoor zonder baliefunctie: hier moet met name gedacht worden aan zakelijke dienstverlening en administratieve dienstverlening waar bezoekers nauwelijks komen.

Commerciële dienstverlening: kantoorfunctie met baliefunctie waar een duidelijke relatie ligt met klanten die het kantoor ter plekke bezoeken.

Bedrijfsverzamelgebouw: dit betreft een mix van kantoren (zonder balie) en bedrijvigheid waarbij het aandeel bezoekers laag is. Indien een groot aandeel bezoekers verwacht wordt is de functie commerciële dienstverlening meer passend.

Parkeernormen winkelen en boodschappen

Winkelen en boodschappen (per 100m2 bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Buurtsupermarkt bvo < 750m2	3,3	5,1	4,1	n.v.t.	89%
Discountsupermarkt	4,7	7,5	7,5	n.v.t.	96%
Fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau)	4,6	7,2	7,2	n.v.t.	93%
Fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau)	5,1	6,6	6,6	n.v.t.	93%
Grote supermarkt bvo > 2500m2	7,6	9,6	9,6	n.v.t.	84%
Groothandel in levensmiddelen	n.v.t.	7,1	7,1	n.v.t.	80%
Buurt- en dorpscentrum	5,0	5,0	4,0	n.v.t.	72%
(week)markt (per m1 kraam)	0,2	0,2	0,2	n.v.t.	85%
Kringloopwinkel	n.v.t.	2,0	2,0	2,3	89%
Bruin- en witgoedzaken	4,1	8,2	8,2	9,3	92%
Woonwarenhuis/woonwinkel	1,3	1,8	1,8	2,0	91%
Meubel/Woonboulevard	n.v.t.	2,6	2,6	n.v.t.	93%
Outletcentrum	n.v.t.	9,5	9,5	10,4	94%
Bouwmarkt	n.v.t.	1,9	1,9	2,5	87%
Tuincentrum inclusief buitenruimte bvo > 1250 m2	n.v.t.	2,4	2,4	2,9	89%

* bvo= bruto vloer oppervlakte

Parkeernormen sport, cultuur en ontspanning

Sport, cultuur en ontspanning (per 100m2 bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Bibliotheek	0,5	1,0	1,0	1,4	97%
Museum	0,6	1,1	1,1	n.v.t.	95%
Bioscoop	3,2	10,3	10,3	13,7	94%
Filmtheater/filmhuis	2,6	7,0	7,0	9,9	97%
Theater/Schouwburg	7,4	8,4	8,4	12,0	87%
Casino	5,7	6,1	6,1	8,0	86%
Bowlingcentrum	1,6	2,4	2,4	2,8	89%
Biljart/snookercentrum	0,9	1,2	1,2	1,8	87%
Dansstudio	1,6	5,1	5,1	7,4	93%
Fitnessstudio/sportschool	1,4	4,4	4,4	6,5	87%
Fitnesscentrum bvo > 1500m2	1,7	5,9	5,9	7,4	94%
Welnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)	n.v.t.	9,3	9,3	10,3	99%
Sauna/hammam	2,5	6,3	6,3	7,3	99%
Sporthal	1,6	2,7	2,7	3,5	96%
Sportzaal	1,2	2,7	2,7	3,6	94%
Tennishal	0,3	0,5	0,5	0,5	87%
Squashhal	1,6	2,7	2,7	3,2	84%
Zwembad overdekt (per 100m2 bassin)	n.v.t.	10,6	10,6	13,3	97%
Zwembad openlucht (per 100m2 bassin)	n.v.t.	12,0	12,0	15,8	99%
Zwemparadijs	n.v.t.	12,5	12,5	n.v.t.	-
Sportveld (per hectare netto terrein)	20,0	20,0	20,0	20,0	95%
Golfoefencentrum (per centrum)	n.v.t.	51,1	51,1	56,2	93%
Golfbaan (per 18 holes, 60 ha)	n.v.t.	96,0	96,0	118,3	98%
Indoor speeltuin	3,6	5,4	5,4	5,9	97%
Manege (per box)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,4	90%
Volkstuin (per 10 tuinen)	n.v.t.	1,3	1,3	1,5	100%

* bvo= bruto vloer oppervlakte

Parkeernormen horeca en (verblijfs)recreatie

Horeca en (verblijfs) recreatie (per 100m ² bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Camping (per standplaats)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,2	90%
Bungalowpark (per bungalow)	n.v.t.	1,7	1,7	2,1	91%
Bed & Breakfast (per gastenkamer)	0,5	0,5	0,5	0,5	91%
1xHotel (per 10 kamers)	0,4	2,5	2,5	4,5	77%
2xHotel (per 10 kamers)	1,5	4,1	4,1	6,3	80%
3xHotel (per 10 kamers)	2,2	4,8	4,8	6,8	77%
4xHotel (per 10 kamers)	3,5	7,1	7,1	9,0	73%
5xHotel (per 10 kamers)	5,5	10,2	10,2	12,6	65%
Café/Bar/Cafetaria	5,0	6,0	6,0	n.v.t.	90%
Restaurant	10,0	11,0	11,0	15,0	80%
Discotheek	7,0	20,9	20,9	20,8	99%
Evenementenhal	5,5	9,0	9,0	n.v.t.	98%

* bvo= bruto vloer oppervlakte

Parkeernormen gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen

Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen (per 100m2 bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Huisartsenpraktijk (per behandelkamer)	2,3	3,1	3,0	3,3	57%
Apotheek (per apotheek)	2,4	3,2	3,1	n.v.t.	45%
Fysiotherapie praktijk (per behandelkamer)	1,4	1,8	1,7	2,0	57%
Consultatiebureau (per behandelkamer)	1,4	1,9	1,8	2,2	50%
Consultatiebureau voor ouderen (per behandelkamer)	1,3	2,0	1,9	2,2	38%
Tandartsenpraktijk (per behandelkamer)	1,7	2,4	2,3	2,7	47%
Gezondheidscentrum (per behandelkamer)	1,7	2,3	2,2	2,5	55%
Ziekenhuis	1,5	1,9	1,8	2,0	29%
Crematorium (per gelijktijdige plechtigheid)	n.v.t.	30,1	30,1	30,1	99%
Begraafplaats (per gelijktijdige plechtigheid)	n.v.t.	31,6	31,6	31,6	97%
Religiegebouw (per zitplaats)	0,2	0,2	0,2	n.v.t.	--
Verpleegverzorgvoorziening (per wooneenheid)	0,6	0,6	0,6	n.v.t.	60%

* bvo= bruto vloer oppervlakte

Parkeernormen onderwijs

Onderwijs (per 100m2 bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Kinderdagverblijf/crèche	1,0	1,4	1,4	1,5	97%
Basisonderwijs (per leslokaal)	0,8	0,8	0,8	0,8	**
Middelbare school (per 100 leerlingen)	3,7	4,9	4,9	4,9	11%
Avondonderwijs (per 10 studenten)	4,6	6,8	6,8	10,5	95%

* bvo= bruto vloer oppervlakte

Toelichting:

Basisonderwijs: de grootste parkeer- en verkeersdruk bij basisscholen ontstaat door het brengen en halen van kinderen. Hiervoor is een speciale systematiek ontwikkeld waarmee dit berekend kan worden. Deze is verder uitgewerkt in bijlage 4.

Bijlage 2: Aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik

Onderstaande tabel is overgenomen uit het ASVV 2012³. Het geeft het percentage gebruikte parkeerplaatsen weer bij een bepaalde functie op een bepaald moment; het zogenaamde 'aanwezigheidspercentage'. De tabel moet als volgt worden gelezen. Als er bij de functie 'woningen bewoners' normatief 100 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd, zijn er op een werkdag ochtend 50 in gebruik; op een werkdag middag 60, op een werkdagavond 90 etc.

	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop- avond	Zaterdag- middag	Zaterdag- avond	Zondag- middag
Woningen	50	60	100	90	60	60	70
Detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
Kantoor	100	100	5	10	5	0	0
Bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
Sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
Sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
Ziekenhuis	85	100	40	50	25	40	40
Dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
Avondonderwijs	0	0	100	100	0	0	0
Bibliotheek	30	70	100	70	75	0	0
Museum	20	45	0	0	100	0	90
Restaurant	30	40	90	95	70	100	40
Café	30	40	90	85	75	100	45
Bioscoop, theater	15	30	90	90	60	100	60
Sport	30	50	100	90	100	90	85

Tabel 4. Aanwezigheidspercentages voor verschillende periodes van de dag/week

De mogelijkheid tot dubbelgebruik berekent men door per functie per tijdstip de parkeerbehoefte uit te rekenen en vervolgens alle functies per tijdstip te sommeren. Het hoogste aantal benodigde parkeerplaatsen (gezien per tijdstip) bepaalt de werkelijke parkeerbehoefte.

Rekenvoorbeeld

In een gebied zijn de volgende functies aanwezig: woningen, detailhandel, kantoren, bedrijven en een sociaal cultureel centrum. Voor de berekening van de werkelijke parkeerbehoefte vul je per tijdstip de benodigde parkeerbehoefte in.

	Normatief	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop- avond	Zaterdag- middag	Zaterdag- avond	Zondag- middag
Woningen	100	50	60	100	90	60	60	70
Detailhandel	100	30	70	20	100	100	0	0
Kantoor	100	100	100	5	10	5	0	0
Bedrijven	100	100	100	5	10	5	0	0
Sociaal cultureel	100	10	40	100	100	60	90	25
Totaal	500	290	370	230	300	230	150	95

Tabel 5 Rekenvoorbeeld dubbelgebruik

Uit bovenstaand voorbeeld blijkt dat op een werkdag middag de hoogste behoefte aan parkeerplaatsen is. Deze is 370 parkeerplaatsen bij gecombineerd gebruik. Dubbelgebruik levert dus een voordeel op van 130 parkeerplaatsen.

³ ASVV = publicatie van het CROW waarin aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen zijn opgenomen.

Bijlage 3: Afmetingen parkeervoorzieningen

Richtlijnen voor de afmetingen van parkeervoorzieningen zijn vastgelegd in de ASVV 2012. Hierin zijn 2 soorten afmetingen opgenomen:

1. De afmeting van de parkeerplaats(en);
2. De afmeting van de parkeerweg(en).

Parkeerplaats

In tabel 6 staat de minimale maatvoering voor personenauto's op of langs de weg of een parkeerterrein, gebaseerd op de ASVV 2012.

	<i>Breedte</i>	<i>Lengte</i>
Haaksparkeren of gestoken parkeren (60°, 45°, 30°)	2,50 meter	5,0 meter
Langsparkeren	2,0 meter	6,0 meter

tabel 6: maatvoering parkeerplaats voor personenauto

Met deze maatvoering wordt voldoende parkeercomfort geboden. Voor gehandicaptenparkeerplaatsen moeten breder worden uitgevoerd. Zonder vrije uitstapstrook moet de breedte 3,50 meter zijn, en met uitstapstrook 3,00 meter.

Parkeerweg

De breedte van de parkeerweg moet zodanig zijn dat een parkeermanoeuvre in één keer kan worden uitgevoerd zonder te steken. Als de parkeerhoek kleiner is, is er minder ruimte nodig. In tabel 7 is de minimale breedte van de parkeerweg aangegeven voor haaks parkeren en bij gestoken parkeren, gebaseerd op het ASVV 2012. Deze breedte geldt bij een minimale breedte van 2,50 meter (bij haaksparkeren) en 2,0 meter (bij langsparkeren). Indien een parkeervak breder wordt gemaakt kan de parkeerweg ook smaller worden.

	<i>Breedte parkeerweg</i>
Haaksparkeren of gestoken parkeren (60°, 45°, 30°)	6,0 meter
Langsparkeren	4,0 meter

tabel 7: maatvoering parkeerweg

Parkeergarages en parkeerterreinen

Voor parkeergarages en parkeerterreinen is de NEN 2443 van toepassing. Voor Parkeergarages bedraagt de minimumbreedte 2,30 meter bij normaal gebruik en 2,50 meter bij intensief gebruik. De huidige aanbevolen parkeerbreedte is tenminste 2,40 meter.

Bijlage 4: Halen en brengen bij scholen

Het met de auto halen en brengen van kinderen zorgt voor vraag naar parkeerruimte bij scholen, kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang. Deze parkeervraag doet zich voor op vaste momenten van de dag. De auto's blijven slechts korte tijd bij de locatie staan, waardoor ze niet altijd even zorgvuldig worden geparkeerd. In sommige gevallen is dit een aanleiding voor klachten van omwonenden. Deze klachten zijn dikwijls te voorkomen door goede communicatie tussen de school, de ouders, de gemeente en omwonenden. Om te bepalen of er in de basis voldoende parkeerplaatsen zijn is een rekentool ontwikkeld door het CROW. Overigens is het niet zo dat het toevoegen van extra parkeerplaatsen de klachten oplost. Dit hangt samen met meerdere factoren waarvan gedrag een belangrijke factor is.

Rekentool halen en brengen bij scholen

Het totale aantal parkeerplaatsen voor halen en brengen kan met de volgende formules worden berekend:

groepen 1 t/m 3

aantal leerlingen x % leerlingen met auto gedeeld door 100 x 0,5 x 0,75

groepen 4 t/m 8

aantal leerlingen x % leerlingen met auto gedeeld door 100 x 0,25 x 0,85

kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang

aantal leerlingen x % leerlingen met auto gedeeld door 100 x 0,25 x 0,75

Het percentage leerlingen dat wordt gebracht en gehaald ligt tussen de 1% en 60%. Dit is onder meer afhankelijk van stedelijkheidsgraad, stedelijke zone en de gemiddelde afstand naar school. Gemiddeld ligt het percentage op:

groepen 1 t/m 3: 30-60%

groepen 4 t/m 8: 5-40%

kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang: 50-80%

Bij gescheiden aanvangs- en eindtijd van de groepen 1 t/m 3 en 4 t/m 8 mag het aantal parkeerplaatsen met maximaal 40% worden gereduceerd.

Voorbeeld :

Een school heeft 420 leerlingen. 180 leerlingen zitten in de groepen 1 t/m 3. Hiervan wordt 30 % met de auto gebracht en gehaald. De overige 240 leerlingen zitten in de groepen 4 t/m 8. Hiervan wordt 10% gebracht en gehaald. Ingevuld in de rekenformules levert dit het volgende op:

$180 \times 30 : 100 \times 0,5 \times 0,75 = 20,25$

+

$240 \times 10 : 100 \times 0,25 \times 0,85 = 5,1$

= 25,35. Dit betekent dat er 25 parkeerplaatsen nodig zijn voor het halen en brengen van de leerlingen van deze school..

Bijlage 5: Meten parkeerdruk

In deze bijlage staat beschreven op welke manier de parkeerdruk wordt gemeten. De parkeerdruk is in dit geval het percentage parkeerplaatsen op de openbare weg waarop een auto staat geparkeerd. Daarbij wordt eerst het gebied bepaald waarin het onderzoek zal plaatsvinden. Vervolgens wordt het aantal legale parkeerplaatsen geteld, waarna op de genoemde tijdstippen het aantal geparkeerde auto's wordt geteld.

Afbakening gebied

In hoofdstuk 2.2 staat de loopafstand waarbinnen een oplossing voor het parkeren gevonden moet worden. De loopafstand wordt gemeten vanaf de eerste deur van een complex. Bij een woning is dat de voordeur, bij een kantorenpand de hoofdingang etc. In het gebied dat binnen de in 2.2 genoemde loopafstand valt, wordt de parkeerdruk gemeten.

Aantal parkeerplaatsen

Vervolgens wordt het aantal legale parkeerplaatsen en het aantal geparkeerde auto's geteld. Een legale plek is: Een parkeervak (uitgezonderd gehandicaptenparkeerplaatsen en gereserveerde plaatsen). Als er geen parkeervakken zijn, de straatlengte in meters gedeeld door zes meter (lengte parkeervak volgens bijlage 3). De straatlengte wordt gemeten tussen kruispunten, onderbrekingen (een plaats in een parkeerstrook voor bijv. een boom, speelplek, afvalcontainer of een uitrit). Ook mag vijf meter vanaf een bocht niet worden geparkeerd. Dit moet worden afgetrokken van de straatlengte. Indien de deling leidt tot een getal achter de komma, dan wordt het aantal plaatsen naar beneden afgerond, tenzij het getal achter de komma groter of gelijk is aan 8.

Aantal geparkeerde auto's

Bij deze berekening wordt uitgegaan van de openbare parkeerplaatsen en de auto's die op deze openbare plaatsen zijn geparkeerd. Dit betekent dat parkeerplaatsen op eigen terrein niet meetellen in deze meting. Het gaat immers om de situatie die mensen tegenkomen als zij in een bepaalde straat willen parkeren. Ook auto's op gehandicaptenparkeerplaatsen en nadere gereserveerde parkeerplaatsen op de openbare weg tellen niet mee.

Tijdstippen van meting

Doordeweekse avond/nacht 23.00-01.00

Doordeweekse ochtend 10.00-12.00

Doordeweekse middag 13.00-15.00

Koopavond 18.00-20.00

Zaterdagmiddag 13.00-15.00

De doordeweekse tellingen geven een beeld van de "normale parkeerdruk"; de tellingen op koopavond en zaterdagmiddag geven een beeld van de tellingen tijdens de wekelijkse piekdruk. De tellingen worden uitgevoerd buiten de vakantieperioden.

Parkeerdruk

Parkeerdruk bestaand = (het aantal geparkeerde auto's huidige situatie) / (het aantal legale parkeerplaatsen huidige situatie)

Parkeerdruk toekomst = (parkeerbehoefte nieuwe situatie) + (het aantal geparkeerde auto's huidige situatie) / (het aantal legale parkeerplaatsen huidige situatie).

De verschillende tijdstippen kunnen een verschillende parkeerdruk opleveren. Immers 's avonds kunnen de parkeerplaatsen anders gebruikt worden als overdag. Per tijdstip wordt de bestaande en toekomstige parkeerdruk bepaald.

De hoogste parkeerdruk die wordt gemeten op de aangegeven tijdstippen is maatgevend voor het bepalen of de parkeerdruk boven de 85% uitkomt. Dit betekent dat als op één van de gemeten tijdstippen de parkeerdruk boven de 85% uitkomt, er geen gebruik kan worden gemaakt van de restcapaciteit van de openbare weg.

Bijlage 6 Fietsparkeennormen

Om goed te kunnen beoordelen hoeveel fietsparkeervoorzieningen bij een functie horen worden bij voorkeur fietstellingen uitgevoerd. Dat geeft het beste beeld van de vraag naar deze voorzieningen. Helaas is dit soms, bijvoorbeeld in geval van nieuwbouw, lastig uit te voeren. In een dergelijke situatie kan met behulp van kencijfers het gewenste aantal fietsparkeerplaatsen berekend worden. Deze kencijfers zijn opgenomen in CROW, publicatie 317. Gemert-Bakel is een gemiddelde gemeente voor wat betreft fietsgebruik (volgens Kenniscentrum Fietsberaad – fietsgebruik per gemeente). Dit betekent dat de kencijfers zonder correctiefactor gebruikt kunnen worden. In deze bijlage zijn een aantal tabellen opgenomen waarbij het fietsparkeren voor de meest voorkomende functie is benoemd. Voor de overige functies wordt verwezen naar publicatie 317 van het CROW.

	Locatie	Norm	Per	Opmerking
Kantoor (personeel)	Centrum Rest bebouwde kom Buitengebied	1,7 1,2 0,7	100m2 bvo	Hoe meer gespecialiseerde functies, hoe lager het fietsgebruik. Ook de cultuur van de branche heeft invloed.
Kantoor (bezoekers)		5	Balie	Minimaal 10

Tabel 8: fietsparkeernormen kantoor

	Locatie	Norm	Per	Opmerking
Basisschool (leerlingen)	< 250 leerlingen 250 tot 500 leerlingen >500 leerlingen	4,3 5,0 6,2	10 leerlingen	Bij een groter verzorgingsgebied meer fietsen en ook meer auto's
Basisschool (personeel)		0,45	10 leerlingen	
Middelbare school (leerlingen)		14	100 m2 bvo	Grote aantallen
Middelbare school (personeel)	Centrum Rest bebouwde kom	0,6 0,4	100 m2 bvo	

Tabel 9: fietsparkeernormen school

	Locatie	Norm	Per	Opmerking
Restaurant (eenvoudig)	Binnen de bebouwde kom Buiten de bebouwde kom	18 15	100 m2 bvo	Bijv. pannenkoekenhuis. Terras meetellen.
Restaurant (luxe)		4	100 m2 bvo	

Tabel 10: fietsparkeernormen restaurant

	Locatie	Norm	Per	Opmerking
Winkelcentrum	Binnen de bebouwde kom	2,7	100 m2 bvo	
Supermarkt	Binnen de bebouwde kom	2,9	100 m2 bvo	
Bouwmart	Binnen de bebouwde kom	0,25	100 m2 bvo	
Tuincentrum	Binnen de bebouwde kom Buiten de bebouwde kom	0,4 0,1	100 m2 bvo	Vaak voldoende ruimte voor fietsparkeerplekken en evt. uitbreidingen

Tabel 11: fietsparkeernormen winkelen en boodschappen

