



Principeverzoek

Woningbouw Fitlandlocatie

Gemert

In opdracht van:	De heer Bong, GAP2 BV
Uitgevoerd door:	Pieter de Vries, AGROM
Datum:	9 augustus 2018

AGROM Advies Ruimtelijke Ordening Milieu

T: 023- 540 625 4 / M: 06- 47873064
W: www.agrom.nl / E: info@agrom.nl

A: Spaarndamseweg 120 A14
2021KA Haarlem



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTLOCATIE	2
1.3. VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	3
1.4. LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	6
2.1. BESTAANDE SITUATIE DIRECTE OMGEVING PROJECTGEBIED	6
2.2. BESTAANDE SITUATIE PROJECTGEBIED	7
2.3. VISIE VAN GEWENSTE INITIATIEF EN BIJBEHORENDE MOTIVERING	10
HOOFDSTUK 3: BEKNOPT TOETSING VAN INITIATIEF AAN BELEIDSKADER.....	17
3.1. INLEIDING	17
3.2. RIJKSBELEID	17
3.3. PROVINCIAAL BELEID	19
3.4. GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 4: BEKNOPT TOESING INITIATIEF AAN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN ..	23
4.1. WATER	23
4.2. BODEM	23
4.3. FLORA EN FAUNA	24
4.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	25
4.5. GELUID	26
4.6. LUCHT.....	27
4.7. EXTERNE VEILIGHEID	28
4.8. MILIEUZONERINGEN	28
4.9. VERKEER EN PARKEREN.....	29
4.10. KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE	31

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Dit principeverzoek heeft betrekking op de wens om een deel van de Fitlandlocatie aan de Vicaris van der Asdonckstraat in Gemert te herstructureren.

De betreffende gronden zijn in eigendom van Fitland Vastgoed II B.V. en Enexis B.V. en bieden reeds decennia plaats aan het sportcentrum en de bijbehorende voorzieningen.

In aansluiting op recente woningbouwontwikkelingen in de directe omgeving van de Fitlandlocatie en in het kader van een aanstaande modernisering van het sportcomplex hebben de eigenaren de intentie om, als onderdeel van een integraal plan, op een deel van de gronden van de sportlocatie woningbouw te realiseren.

In relatie tot deze wens is in mei 2017 door de gemeente een QuickScan uitgevoerd naar de mogelijkheid om ter plaatse woningen te realiseren. De quickscan heeft geleid tot een inventarisatie van kansen, belemmeringen en overige aandachtspunten, welke in een memo zijn vastgelegd. In een tweetal overleggen, d.d. 7 december 2017 en 30 januari 2018, met de portefeuillehouders, is bepaald dat dit memo de basis vormt voor de verdere uitwerking van het plan. Tevens is bepaald dat er bij de gemeente, na voldoende uitwerking van het plan, een principeverzoek ingediend zal worden.

Met voorliggend principeverzoek wordt aan deze afspraak voldaan. In dit document wordt de gewenste planvorming nader toegelicht, waarbij nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Middels dit principeverzoek wordt de gemeente Gemert-Bakel vriendelijk verzocht om (planologische) medewerking te verlenen aan het geschetste initiatief.

1.2. Ligging en begrenzing projectlocatie

De projectlocatie is centraal binnen de bebouwde kom van Gemert gelegen aan de Vicaris van Asdonckstraat. Het projectgebied wordt ruwweg begrensd door:

- aan de westzijde door de woningen aan de Hoge Vogelsanck;
- aan de noordzijde door de Viscaris van Asdonckstraat en de achterzijde van de woonpercelen langs de Prelaat van Dintelstraat;
- aan de oostzijde door de Predikant Swildenstraat;
- aan de zuidzijde door de Lodderdijk en de Sint Annastraat.



Afbeelding: weergegeven is de projectlocatie (bij benadering met een rood kader geduid) in relatie tot de omgeving.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van de projectlocatie gelden de bestemmingsplannen 'Woongebied Gemert 2011' en 'Parkeren Gemert - Bakel'. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op beide bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011

Dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van het hele projectgebied en is op 29 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel en na de uitspraak van de Raad van State op 3 juli 2013 onherroepelijk geworden. De uitspraak heeft geen gevolgen voor de regeling ter plaatse van het projectgebied.

Voor de projectgronden gelden de bestemmingen Gemengd, Verkeer-Verblijfsgebied en Groen. Tevens geldt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5.

Gemengd (artikel 10)

Ingevolge het bepaalde in het bestemmingsplan geldt de bestemming Gemengd ter hoogte van de bestaande bebouwing van Fitland en de aangrenzende gronden. De voor 'Gemengd' aangewezen projectgronden mogen gebruikt worden voor evenementen, daaraan ondergeschikte horeca, sportvoorzieningen (ten behoeve van de uitoefening van binnen- en buitensporten), recreatievoorzieningen, met daaraan ondergeschikt speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, kunstobjecten, (openbare) nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen, parkeervoorzieningen (al dan niet ondergronds), tuinen, erven en terreinen.

Binnen de bestemming zijn regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat zij uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden opgericht en dat de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte. Ter plaatse van het projectgebied is een dergelijk bouwvlak ter hoogte van de bestaande bebouwing opgenomen, waarbij op de verbeelding is geduid dat voor een groot deel van het bouwvlak een maximum goothoogte van 7,5 meter geldt en een maximum bouwhoogte van 11,5 meter.

Groen (artikel 11)

De bestemming Groen geldt langs de randen van de Fitlandlocatie en ter plaatse van de fase 2-gronden. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting bomen en parken met daaraan ondergeschikt parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, (ontsluitings-) wegen en paden, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen, kunstobjecten, leidingen en kabels en (openbare) nutsvoorzieningen.

Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen toegestaan.

Binnen de bestemming is specifiek bepaald dat een omgevingsvergunning nodig is voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 vierkante meter. Een vergunning kan worden verkregen als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in het beeldkwaliteitplan.

Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 17)

De bestemming Verkeer-Verblijfsgebied geldt aan de noordzijde van het projectgebied ter hoogte van de fase 4-gronden. Gronden met deze bestemming mogen benut worden voor verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen voor verblijf alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden zoals woonstraten, woonerven, paden en langzaamverkeerroutes. Ook is het gebruik voor voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en straatmeubilair toegestaan.

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5 (artikel 26)

Deze bestemming geldt ter plaatse van het hele projectgebied op de gronden ter plaatse van de bestaande bebouwing van het sprotcomplex na. De bestemming strekt tot de bescherming en het behoud van eventueel voorkomende archeologische waarden. Bepaald is dat archeologisch onderzoek nodig is bij ontwikkelingen die groter zijn dan 2500 vierkante meter en welke dieper reiken dan 0,4 meter onder het maaiveld.

Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemert-Bakel

Dit paraplubestemmingsplan is vastgesteld op 23 januari 2018 en geldt in aanvulling op de bestaande bestemmingsplannen binnen de gemeente. Met het paraplubestemming is de parkeerregeling, welke gebaseerd is op de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017, planologisch verankerd.



Afbeelding: weergegeven is de verbeelding van het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' ter hoogte van het projectgebied (bij benadering weergegeven met het rode kader).

Conclusie

Het initiatief dat in dit principeverzoek centraal staat, namelijk de herstructurering van een deel van de Fitlandlocatie waarbij de realisatie van woningbouw voorzien is, kan niet op basis van het vigerende planologische regime vergund worden. Het initiatief is voor wat betreft het toegestane gebruik en de bouwregels in strijd met het geldende bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011.

Om het initiatief te kunnen realiseren dient derhalve een ruimtelijke procedure doorlopen te worden. Initiatiefnemer is uiteraard bereid om hieraan te voldoen.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief.

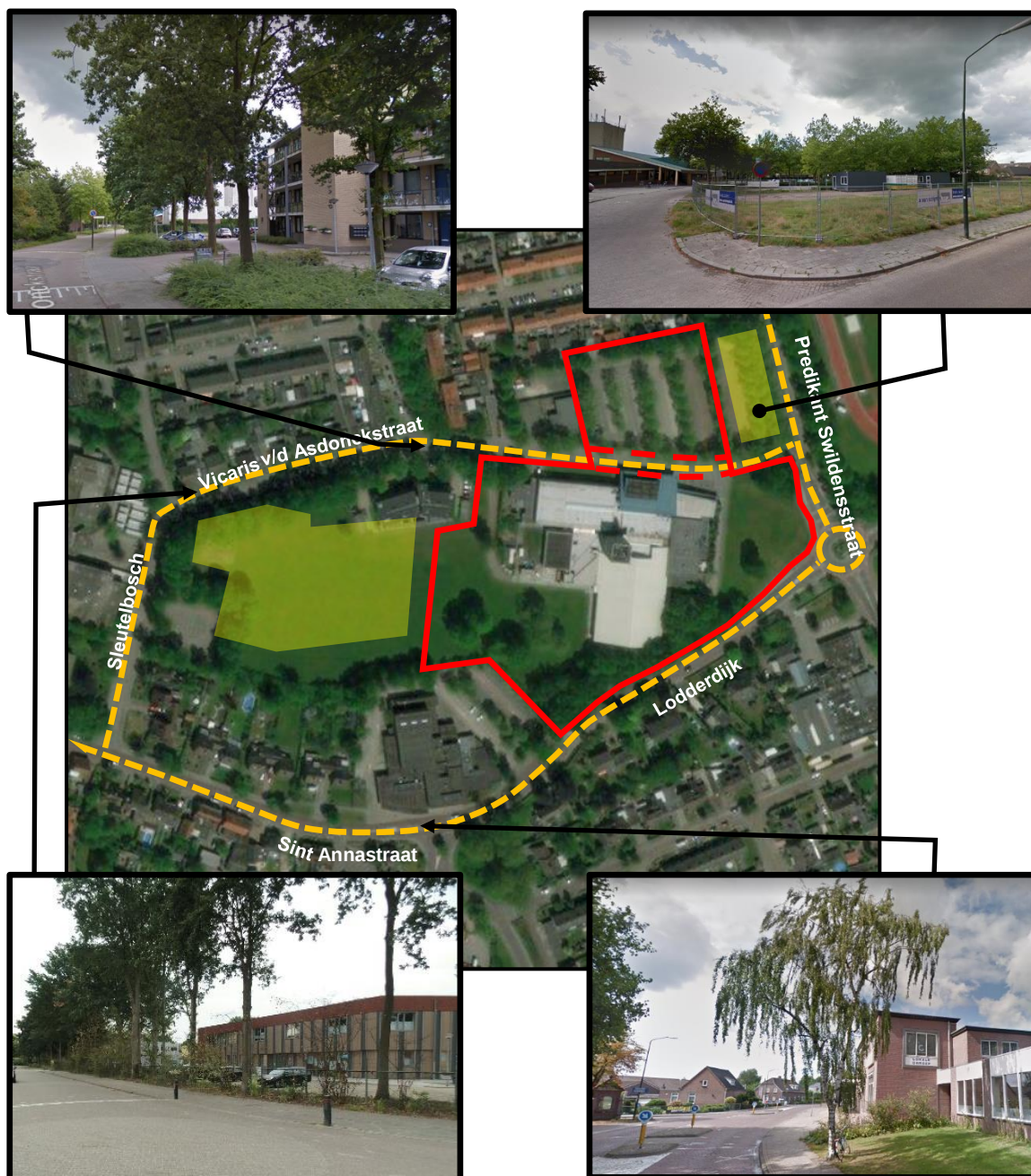
In hoofdstuk 3 wordt beknopt getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

In hoofdstuk 4 is een beknopte toetsing van het gewenste initiatief aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie directe omgeving projectgebied

Het projectgebied is in het hart van de kern Gemert gelegen binnen de wijk Molenbroek. Deze wijk is in de jaren '60 en '70 van de twintigste eeuw gerealiseerd ten noorden de Sint Annastraat en Lodderdijk.



Afbeeldingen: de foto-beelden geven een impressie van de directe omgeving van het projectgebied. De foto linksonder- en boven tonen de Vicaris van der Asdonckstraat, waarbij de foto linksonder een deel van het nieuwe gezondheidscentrum weergeeft. Op de foto rechtsboven is het bouwterrein direct ten oosten van de parkeerplaats van de Fitlandlocatie afgebeeld. De foto rechtsonder geeft de Sint Annastraat weer met aan de rechterzijde het muziekpodium/cultureel centrum De Bunker. De bouwlocaties in ontwikkeling zijn met gele vlakken geduid.

In die periode zijn langs de (zuid)rand van de wijk diverse openbare voorzieningen gerealiseerd, waaronder de middelbare school het Commandrij College, het gemeentelijk zwembad, muziekpodium/cultureel centrum De Bunker en sportpark Molenbroek. Het gemeentelijk buitenzwembad is op enig moment gesloopt, waarna op deze locatie het sportcentrum Fitland gerealiseerd is. Dit sportcentrum met de aangrenzende gronden staat als projectgebied centraal in dit principeverzoek.

De hierboven beschreven zuidrand van de wijk Molenbroek ligt ingebed tussen de woonwijken die zowel ten zuiden van de Sint Annastraat/Lodderdijk als ten noorden van de Vicaris van der Asdonckstraat gerealiseerd zijn. Deze gebieden, met name de wijk Molenbroek, bestaan in hoofdzaak uit rijen eengezinswoningen van twee bouwlagen met een kapconstructie. In afwijking van deze structuur zijn langs de Vicaris van der Asdonckstraat, de Sint Annastraat en de Lodderdijk veelal twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen gelegen, waarbij langs de twee laatstgenoemde straten nog gedeeltelijk een historische lintbebouwingsstructuur zichtbaar is.

In de bestaande situatie zijn de genoemde voorzieningen ter plaatse van de zuidrand van de wijk Molenbroek ingepast in gebouwen die qua volume en bouwvorm afwijken van de schaal van de woonwijken. De gebouwen zijn groter, bestaan uit diverse bouwstijlen en zijn vrijstaand in de omgeving gerealiseerd. Het gebied is in oorsprong relatief ruim van opzet, waarbij de gronden aangrenzend aan de gebouwen voorzien in ruime parkeergelegenheden en grote (semi-openbare) open ruimten, bestaande uit grasvlakten en groenvoorzieningen. Grote delen van deze gronden worden aan het zicht onttrokken door de dichte groenstructuren die deze gronden afscheiden van de Vicaris van der Asdonckstraat en de Lodderdijk.

Binnen de zuidrand van Molenbroek en daarmee binnen de directe omgeving van het projectgebied zijn diverse ontwikkelingen gaande, die de structuur van het gebied ingrijpend veranderen. Zo is ten westen van de Fitlandlocatie, aan de oostzijde van de Sleutelbosch, het project Hove Vogelsanck in aanbouw. Met dit project wordt naast de realisatie van een gezondheidscentrum met groepswoningen voorzien in de bouw van een 25 wooneenheden. Ten oosten van het parkeerterrein van de Fitlandlocatie, ter plaatse van de hoek Vicaris van der Asdonckstraat en de Predikant Swildenstraat wordt eveneens gewerkt aan een woningbouwplan. Met de genoemde ontwikkelingen wordt de zuidrand van Molenbroek verdicht en wordt de woonfunctie ter plaatse verstrekt.

2.2. Bestaande situatie projectgebied

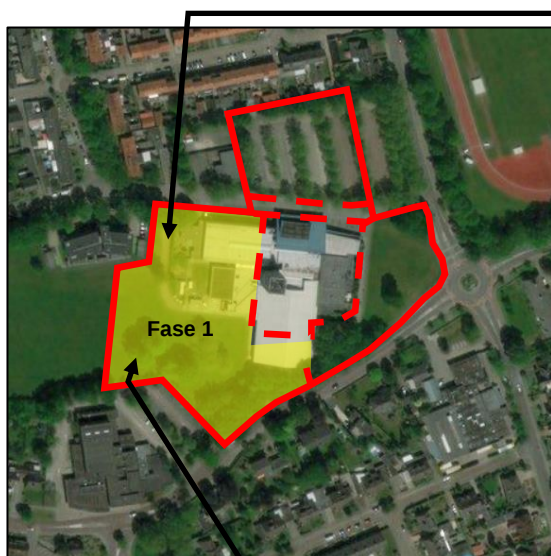
Het projectgebied wordt gevormd door de Fitlandlocatie en het direct ten oosten van deze locatie gelegen stuk gemeentelijke grond.

De Fitlandlocatie bestaat uit een sportcomplex waarbij ruimte wordt geboden aan een breed scala aan sporten en bijbehorende faciliteiten. Zo biedt het gebouw onder andere plaats aan een fitnesscentrum, squashbanen, een zwembad en een klimtoren. Het gebouw bestaat in hoofdzaak, met uitzondering van de klimtoren van twintig meter, uit één à twee bouwlagen met een plat dak, waarbij de entree verbijzonderd is door toepassing van glazen geveldelen en hellende daken.



Afbeeldingen: de foto's tonen het Fitlandgebouw.

Aan de west- en zuidzijde van het complex zijn onbebouwde gronden gelegen. De terrein wordt omsloten door het bouwproject Hoeve Vogelsanck, het wooncomplex De Vicaris, het Fitlandgebouw en de achterzijde van muziekpodium/cultureel centrum De Bunker. De gronden zijn ingericht als grasvlakte, waarbij met name langs de randen boomprijen aanwezig zijn. Het terrein staat ten dienste van buitensporten en evenementen en wordt via een verharde weg op de Vicaris van der Asdonckstraat ontsloten. In dit principeverzoek worden deze gronden met de te slopen delen van het Fitlandgebouw als fase 1 geduid.



Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van het deel van het projectgebied dat als fase 1 is geduid. De foto rechtsboven toont de verharde ontsluiting op de Vicaris van Asdonckstraat. Rechtsonder zijn de woningen van het in aanbouw zijnde project Hoeve Vogelsanck zichtbaar.

Een ander deel van het projectgebied wordt gevormd door het stuk gemeentelijke grond dat begrensd wordt door het Fitlandgebouw aan de westzijde en de Lodderdijk en Predikant Swildensstraat in het oosten. Het gebied bestaat uit een grasveld met enkele bomen. Dit deel van het projectgebied wordt in dit principeverzoek geduid als fase 2.



Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van het gebied dat geduid is als fase 2. Zichtbaar is dat het een grasvlakte met enkele bomen betreft.

Een laatste deel van de projectlocatie betreft het parkeerterrein dat tegenover het Fitlandgebouw, aan de noordzijde van de Vicaris van der Asdonckstraat is gelegen. Het parkeerterrein grenst aan de achterzijde van de woningen aan de Prelaat van Dinterstraat en het ten westen gelegen kerkgebouw (Koninkrijkszaal). Het betreft het parkeerterrein voor de bezoekers van het sportcomplex. Het terrein bestaat uit verharde parkeervakken die begeleid worden door rijen bomen. Dit deel van het projectgebied wordt in dit principeverzoek geduid als fase 4.



Afbeeldingen: weergegeven is het deel van het projectgebied dat in dit principeverzoek als fase 4 wordt geduid. De foto's geven een impressie van het parkeerterrein dat hier gelegen is.

2.3. Visie van gewenste initiatief en bijbehorende motivering

Het initiatief dat in dit principeverzoek centraal staat betreft de gedeeltelijke herstructurering van de Fitlandlocatie, waarbij een deel van het bestaande sportcomplex gesloopt wordt en op de aangrenzende terreinen woningbouw gerealiseerd wordt.

Fitland is sinds de jaren '90 gevestigd aan de Vicaris van der Asdonckstraat. De wens bestaat om het sportcomplex te moderniseren. In het kader van deze modernisering, waarbij het bestaande zwembad in een kleinere vorm voorlopig behouden blijft, wordt circa 2663 vierkante meter van het gebouw gesloopt. Ook is er in de nieuwe situatie minder ruimtebeslag nodig voor wat betreft de aangrenzende gronden. Zo worden de buitenactiviteiten gestaakt en leidt het kleinere complex tot een geringere parkeerbehoefte.

Initiatiefnemers hebben de intentie om de modernisering van het complex op duurzame wijze door te voeren. Het bewerkstelligen van een toekomstbestendige invulling van de vrijkomende ruimte maakt deel uit van deze planvorming. Daartoe is een inventarisatie uitgevoerd van de ruimtelijke en beleidsmatige context. In hoofdzaak is daarbij het volgende kader aangehouden voor het opgestelde plan:

Aansluiten bij / benutten en behouden van bestaande waardevolle groenstructuren. Met het plan wordt voldaan aan de gemeentelijke norm voor openbaar groen per woning.



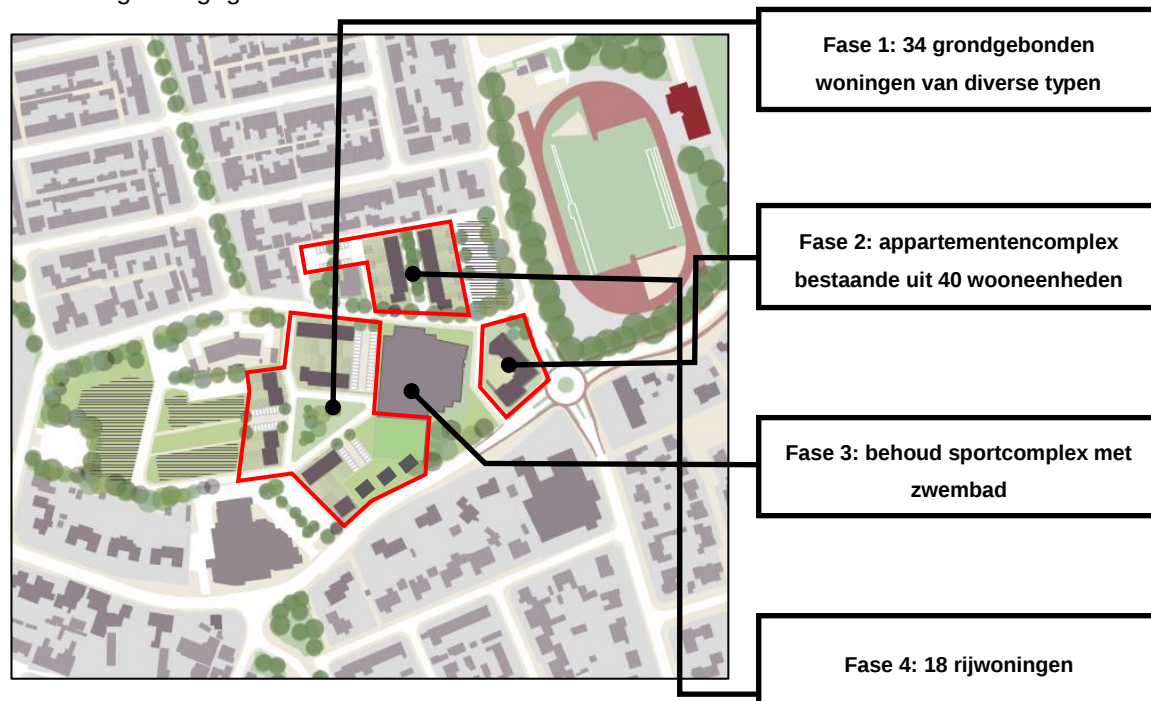
Aansluiten op bestaande ontsluitingsstructuur, waarbij de as Sint Annastraat/Lodderdijk wordt ontlast. Ontsluiting vindt plaats via Vicaris van der Asdonckstraat



Respecteren van en aansluiten op stedenbouwkundige structuur in de omgeving. De lintbebouwing langs de Sint Annastraat wordt versterkt en de zichtlijn langs de Lodderdijk wordt geaccentueerd.



Rekening houdend met bovenstaand kader is een plan opgesteld dat, naast het verkleinen van het sportcomplex met behoud van het zwembad, uitgaat van de realisatie van circa 92 kwalitatief hoogwaardige wooneenheden. De woningen worden in uiteenlopende typen opgericht, waarmee aangesloten wordt op de kwalitatieve woningbehoefte binnen de gemeente. Het plan zal gefaseerd uitgevoerd worden. De fasen en de verdeling van de woningen zijn met de volgende afbeelding weergegeven.



Bij de bouw van de woningen staat duurzaamheid als thema centraal. Dit komt tot uiting in de methode van bouwen, de toe te passen bouwmaterialen en de energievoorziening, maar ook in stedenbouwkundige en architectonische keuzen. Zo is de intentie om groene daken toe te passen. Met deze groene daken, wordt in samenhang met het ruim toe te passen groen binnen het projectgebied, bijgedragen aan het streven om water binnen het gebied vast te houden (teneinde wateroverlast te voorkomen) en om het stedelijke woonklimaat te verbeteren: een groene leefomgeving warmt in de zomer minder op en heeft een positieve invloed op het welzijn van de bewoners. Het plan sluit voor wat betreft de toepassing van groenvoorziening ook aan bij het gemeentelijke groenbeleid om minimaal 75 vierkante meter aan openbaar groen per woning te realiseren. Voor nadere informatie over het toepassen van de groene daken wordt verwezen naar paragraaf 2.4.

Voor wat betreft het parkeren wordt als uitgangspunt aangehouden om de benodigde parkeercapaciteit binnen het projectgebied in te passen. Het streven is om de parkeerplaatsen zo dicht mogelijk bij de woningen te situeren en waar mogelijk op het eigen woonperceel te realiseren.

De ontsluiting van de delen van het projectgebied is zonder uitzondering voorzien op de Vicaris van der Asdonckstraat. Daarbij wordt de mogelijkheid open gehouden om aan te sluiten op de wegenstructuur van het plan Hove Vogelsanck, opdat een samenhangende ontsluiting en structuur ontstaat: dit is met name voor de afwikkeling van het langzame verkeer wenselijk. Op deze wijze worden de Sint Annastraat/Lodderdijk als belangrijke ontsluitingsroute van en naar Gemert ontlast. Ook wordt met deze verkeersafwikkeling zoveel als mogelijk gebruikt gemaakt

van reeds aanwezige verhardingen en in- en uitritconstructies. Dit komt de verkeersveiligheid en het behoud van groenstructuren ten goede.

Onderstaand wordt per deel van het projectgebied (per fase) een toelichting gegeven op het initiatief.

Fase 1: gronden ten westen en zuidwesten van sportcomplex

Ter plaatse van fase 1 zijn circa 34 wooneenheden voorzien. Het plan gaat hier uit van eengezinswoningen in de vorm van twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. De woningen langs de Vicaris van der Asdonckstraat zijn zo gesitueerd dat in combinatie met de bestaande bouw een heldere rooilijn ontstaat. Ter plaatse van de Lodderdijk wordt de lintstructuur versterkt door aansluitend op het ritme van het lint twee-onder-een-kapwoningen toe te voegen. De woningen die centraal in het gebied voorzien zijn sluiten aan op de stedenbouwkundige opzet van het westelijker gelegen project Hove Vogelsanck (zo wordt de oost-west georiënteerde open ruimte van dit project doorgezet) en worden rond een groenstructuur gesitueerd. Qua bouwvolume wordt aangesloten bij de bouwvolumes van de woningen in de omgeving. In de benodigde parkeercapaciteit wordt gedeeltelijk op de eigen (woon)percelen en gedeeltelijk op kleinschalige openbare parkeerterreinen voorzien. Bij de aanleg van de openbare parkeerplaatsen wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de beeldkwaliteit: zij zullen met toepassing van groenstructuren- en elementen worden ingepast. Het hele fase 1-gebied wordt met een lusstructuur op de Vicaris van der Asdonckstraat ontsloten.



Afbeelding: weergegeven is een impressie van de inrichting van het fase1-gebied

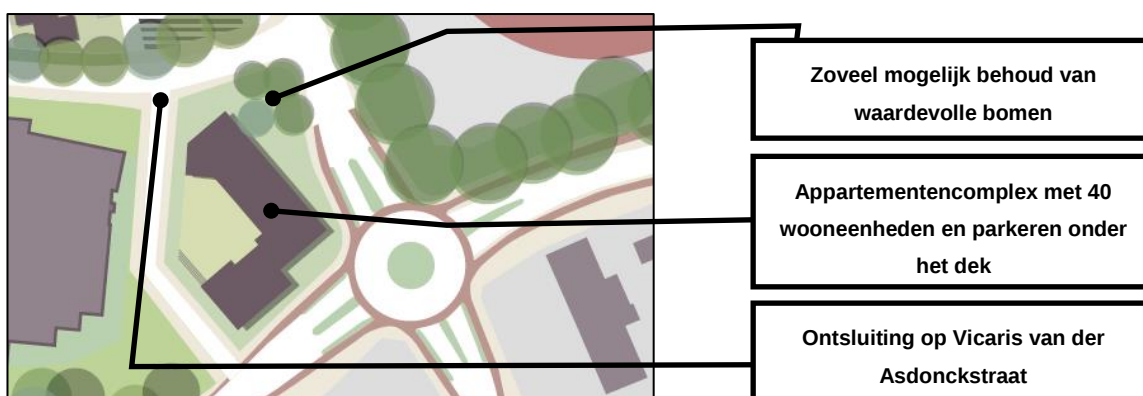
Fase 2: gronden ten oosten van het sportcomplex

Ten oosten van het sportcomplex, binnen de gemeentelijke gronden die als fase 2-gebied zijn gedeut, is een appartementencomplex voorzien. Dit complex zal circa 40 wooneenheden, verdeeld over drie tot vijf bouwlagen, bevatten. Het complex vormt een duidelijk hoogteaccent,

waarbij de bouwmassa in balans is met de ruime maat van de rotonde. Door hier een groter bouwvolume te ontwikkelen wordt ook een mooie afronding gevormd van de zichtlijnen langs de Lodderdijk en de Predikant Swildensstraat.

Rondom het gebouw blijven ruime groenstroken bestaan, waarbij gestreefd wordt naar het behoud van de waardevolle bomen.

Het behoud van de groenstroken is mede mogelijk doordat de benodigde parkeercapaciteit grotendeels ondergebracht wordt in een parkeergarage, welke onder het gebouw gerealiseerd zal worden. De garage wordt ontsloten op de Vicaris van der Asdonckstraat.



Afbeelding: weergegeven is een inrichtingsschets (concept) van het fase-2-gebied.

Fase 3: het sportcomplex

Een belangrijk aspect van het plan wordt gevormd door de modernisering van het sportcomplex. Het pand wordt inpandig gerenoveerd en tevens wordt aan de zuid- en westzijde van het gebouw circa 2663 vierkante meter gesloopt. Het bestaande gebouw wordt, na de gedeeltelijke sloop, met aandacht voor de beeldkwaliteit, afgewerkt. In de nieuwe situatie blijft het zwembad, in een kleinere variant, behouden. De intentie is om het sportcomplex op termijn te verplaatsen. Bij het voorliggende plan is reeds rekening gehouden met deze eventuele verplaatsing. Mocht de verplaatsing gerealiseerd worden dat kan de voorziene stedenbouwkundige structuur op een logisch wijze voortgezet worden op de dan vrijkomende gronden.

Fase 4: het parkeerterrein van Fitland, ten noorden van het sportcomplex

Voor het fase 4-gebied gaat het initiatief uit van de realisatie van 18 hoogwaardige wooneenheden (eengezinswoningen) opgesteld in twee noord-zuidgerichte rijen. Met deze indeling wordt het ruimtegebruik geoptimaliseerd en wordt aangesloten bij de voorziene woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van dit deelgebied. Ook biedt deze indeling de mogelijkheid om een groot deel van de bestaande groenstructuur te behouden. De bestaande parkeerplaatsen welke ten dienste staan van het sportcomplex en het zwembad worden verplaatst naar de gronden direct ten westen van het Fitlandgebouw: door deze verplaatsing zijn geen oversteekbewegingen meer nodig om naar het complex te gaan (verkeersveiliger).

Qua bouwvolume van de woningen wordt aangesloten bij de bouwmaten van de woningen in de omgeving.

De parkeeroplossing is deels voorzien binnen de woonpercelen en deels in de vorm van een openbare kleinschalige parkeerplaats achter het ten westen gelegen kerkgebouw. Door de parkeerplaats in de luwte van de bebouwing te situeren is deze niet zichtbaar vanaf de Vicaris van der Asdonckstraat. De parkeerplaatsen kunnen tevens ten behoeve van de bezoekers van het kerkgebouw en Fitland dienstdoen. De woningen worden op de Vicaris van der Asdonckstraat ontsloten.



Afbeelding: impressie van de (concept)inrichting van het fase 4-gebied.

2.4. Groene daken

Het aspect duurzaamheid neemt in brede zin een belangrijke rol in bij de voorziene woningbouwontwikkeling. Een specifiek element daarbinnen betreft het toepassen van groene daken. Onderstaand wordt nader ingegaan op de relevantie en de techniek van dergelijke daken.

Wat is een groen dak?

Een groen dak is een dak, bedekt met (sedum)plantjes. Een sedumdak wordt ook wel een 'extensief dak' genoemd. Het bestaat uit vetplanten (sedum), mossen en grassen. Het is geschikt voor bijna alle type daken. Het groen bestaat uit een dun laagje substraat met daarop de sedumvegetatie. Los van een jaarlijkse inspectie behoeft het groen weinig onderhoud. Het heeft voldoende aan het regenwater. De sedumvegetatie beschermt het dak tegen UV-straling en andere beschadigingen.

Waarom groene daken?

Groene daken bieden vele voordelen. De voordelen doen zich voor ten aanzien van:

- waterberging: er valt steeds vaker meer regen in korte tijd. De kans op extreem weer is in de afgelopen 5 jaar verdubbeld. De druk op riolen en daken om dit water op te vangen en af te voeren, neemt toe. Een groen dak houdt water vast en de plantjes nemen water op. De druk op de waterhuishouding wordt daarmee verminderd.
- fijnere leefomgeving: een groen dak maakt de buurt groener en mooier. Het verbetert de kwaliteit van de leefomgeving. Een groene omgeving heeft ook een positief effect op de gezondheid van bewoners

- Toenemende biodiversiteit en natuur in de stad: met meer groene daken komen bedreigde planten en diersoorten, zoals vogels, insecten, vlinders en plantensoorten, terug in de stad.
- minder energieverbruik: een groen dak verbetert de isolatiewaarde en vermindert daarmee het verbruik van energie. Doordat de plantjes water opnemen, wordt het riool minder belast.
- Stijging waarde vastgoed: groene daken worden als aantrekkelijk beschouwd en leveren daarmee een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit leidt tot een waardestijging van het gebouw en van de panden eromheen.
- Beter klimaat binnen het huis: een groen dak houdt de binnentemperatuur 5 tot 8 graden koeler tijdens warme dagen
- Vermindering hittestress in de stad: gebouwen en wegen in een stad absorberen warmte en geven het vervolgens weer af. Hierdoor is de temperatuur in de zomer veel warmer in de stad dan in het platteland, hittestress heet dit. Groen zorgt ervoor dat de warmte wordt gereguleerd waardoor de stad koeler wordt.
- Minder fijnstof: vegetatie kan fijnstof uit de lucht filteren en CO2 omzetten in zuurstof.
- Geluiddemping: een groen dak dempt het stadsgeluid van bijvoorbeeld auto's. De hoeveelheid geluiddemping door groene daken is afhankelijk van diverse factoren zoals de dikte van het substraatlaag.

Om een impressie te geven van het architectonische beeld van woningen met groene daken zijn de volgende referentiebeelden opgenomen.



Afbeeldingen: de foto's geven diverse nieuwbouwprojecten met groene daken weer in Almere (foto's boven) en Leidsche Rijn in Utrecht (foto links). De foto's links geven een goede referentie voor het beoogde beeld ter plaatse van fase 1 en 4. De foto boven geeft de mogelijkheid van een groen dak weer voor het appartementencomplex in fase 2.

Het streven is om de groene daken met het plaatsen van zonnepanelen te combineren. Het zogeheten greenpad-systeem leent zich daar goed voor (nadere informatie, zie <https://www.greenpad.nl/> en onderstaand)

DE GREENPAD

De GreenPad is een duurzaam dak concept dat speciaal ontwikkeld is voor hellende daken. Dit dak concept is een combinatie van een groendak met een geïntegreerd zonnepanelen-systeem. De toepassing van het Sedumdak en het zonnepanelen-systeem wordt afgestemd op de situering van het dak.

De GreenPad is beschikbaar voor (sterk) hellende daken van 15 – 45°.

KLIMAATBESTENDIG BOUWEN

Dit unieke dak concept voor hellende daken maakt onderdeel uit van klimaatbestendig bouwen. De GreenPad kent vele voordelen op economisch en ecologisch vlak, zoals waterretentie, het verlagen van de omgevingstemperatuur, het herstel van de biodiversiteit en het opwekken van duurzame energie.



HOOFDSTUK 3: BEKNOPTE TOETSING VAN INITIATIEF AAN BELEIDSKADER

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief benikt getoetst aan het beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Gemert-Bakel

3.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen

van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Beschouwing en conclusie rijksbeleid

Het initiatief dat in dit principeverzoek centraal staat heeft geen nationale relevantie. Het initiatief is daarmee in lijn met het rijksbeleid. Wel is er een relevantie met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking. Met het initiatief worden circa 89 woningen mogelijk gemaakt, waarbij tevens deels gronden bebouwd worden die op basis van het huidige planologische regime niet bebouwd mogen worden. Een dergelijke ontwikkeling geldt conform de definitie ex artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en recente jurisprudentie als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere verantwoording aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve nodig.

In de productie 'Woningbouw en planaanbod in beeld, actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Noord-Brabant' van de provincie Noord-Brabant van januari 2018 is per gemeente de zogeheten plancapaciteit weergegeven. Dit betreft de verhouding tussen de behoefte aan woningen en de capaciteit aan woningen die reeds in ruimtelijke plannen is opgenomen. Daarbij wordt de harde plancapaciteit, dit betreft de voorraad aan woningen die nog niet gebouwd zijn, maar welke daadwerkelijk als planologisch recht reeds bestemd zijn, onderscheiden. Uit de productie van de provincie blijkt dat de gemeente Gemert-Bakel voor de periode 2017 t/m 2026 een totale plancapaciteit (zachte plus harde capaciteit) heeft van minder dan 60%. De harde plancapaciteit betreft 37%. Voor de regio Zuidoost Brabant, waar de gemeente Gemert-Bakel deel van uitmaakt, is de harde plancapaciteit voor dezelfde periode 65%. Op de website van de provincie (bron: <http://bevolkingsprognose.brabant.nl/hoofdstuk/ontwikkeling-van-de-brabantse-woningvoorraad>) is voorts per gemeente een indicatie gegeven van het benodigd aantal extra woningen in de periode 2017 tot en met 2029, waarbij cijfers gegeven worden voor een scenario laag en een scenario hoog. Uit deze prognose blijkt dat de gemeente Gemert-Bakel in scenario hoog een woningbehoefte kent van 1430 woningen, voor scenario laag ligt dit getal op 1150 woningen. Resumerend kan gesteld worden dat er in kwantitatief opzicht voldoende behoefte is aan de te realiseren woningen.

3.3. Provinciaal beleid

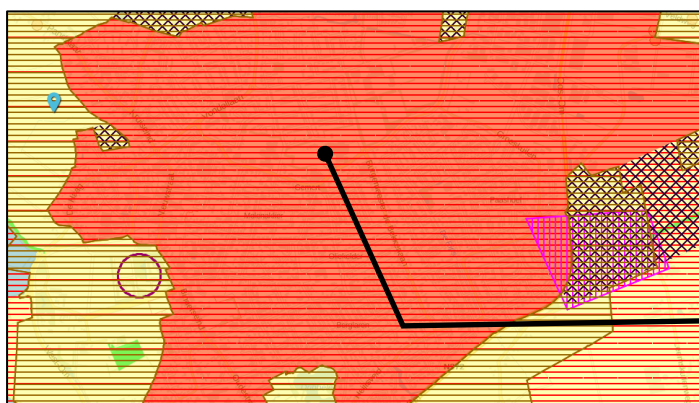
Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Beleidsuitgangspunt van de structuurvisie is het streven naar een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Noord-Brabant, waarbij tevens de nadruk ligt op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De kern Gemert is op de structurenkaart behorende bij de Svro aangewezen als 'kernen in het landelijk gebied'. Deze kernen vallen onder de stedelijke structuur. Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Verordening ruimte 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, deze is in werking getreden op 19 maart 2014. In de Verordening ruimte 2014 zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven en juridisch vertaald.



Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van de kaart behorende bij de provinciale verordening. Zichtbaar is dat het projectgebied binnen het gebied is gelegen dat geduid wordt als 'bestaand stedelijk gebied'.

Projectgebied

In relatie tot het projectgebied zijn de artikelen 3 en delen van artikel 4 van de verordening van belang. Deze artikelen zien toe op het streven om stedelijke ontwikkelingen uitsluitend binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren, waarbij aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit een vereiste is. In de verordening is gesteld dat bij woningbouwontwikkelingen de regionale afspraken met betrekking tot de plancapaciteit betrokken dienen te worden. Voorts dient een plan bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Aandacht moet uitgaan naar de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden, de ontsluitingsmogelijkheden en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Beschouwing en conclusie provinciaal beleid

Het initiatief dat in dit principeverzoek centraal staat is binnen de kern Gemert en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied gelegen. Onder het rijksbeleid is met de behandeling van de ladder voor duurzame verstedelijking reeds aangetoond dat de gemeentelijke plancapaciteit voldoende ruimte laat voor dit project. Het project wordt met grote aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit ontwikkeld. Zo wordt het gebied in vergelijking met de bestaande situatie toegankelijker (het is nu deels afgeschermd met een hekwerk) en vindt afstemming plaats op de stedenbouwkundige context. Voorts is er specifieke aandacht voor het behoud van bestaande waardevolle groenstructuren en duurzaamheid. Het project is daarmee in lijn met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie +

De Structuurvisie+ is in 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. In de Structuurvisie + 2011-2020 zijn samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering als sleutelwoorden benoemd. Samenwerking omvat de samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid is de stedelijke invloed van belang. Ten aanzien van concentratie is het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt.

De structuurvisie bevat in relatie tot het initiatief uit dit principeverzoek de volgende relevante gemeentelijke doelstellingen en ambities:

- Op het gebied van bodem en water blijft de gemeente inzetten op een gezond waterklimaat. Concreet betekent dit het herstel van wijstgebieden en hydrologisch neutraal bouwen.
- Daarnaast zal de gemeente het watersysteem blijven herstellen, door onder andere meer water vast te houden in de bovenlopen van de beken.
- Een gezond waterklimaat kan gekoppeld worden aan de doelstelling om natuurgebieden te verbinden, omdat de ecologische verbindingzones die de gemeente aan gaat leggen, 'natte' verbindingzones zijn. Een ander doel op het gebied van natuur en landschap is het stimuleren van natuureducatie, van, met en door vrijwilligers.
- Cultuurhistorie is van belang. De gemeente zal aan de slag gaan met het versterken van oude gehuchten. Ook de dorpsranden zal de gemeente blijven versterken door eigentijdse rafelranden toe te passen.
- Het aantal inwoners van de gemeente zal over ongeveer 15 jaar af gaan nemen. Hier wordt op voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen.
- Voor alle woonkernen geldt dat er terreinen zijn voor bedrijvigheid, afgestemd op de aard van de woonkern. Ondernemers wordt ruimte geboden om nabij de woon-en leefplek te ondernemen. Sociaal-maatschappelijk is het een middel om slaapdorpen te bezweren door bedrijvigheid en vitaliteit te borgen binnen de gemeenschap.
- Een helder milieubeleid helpt om vat te krijgen op de plannen die van invloed zijn op de leefomgevingskwaliteit. De gemeente gaat zorgen dat milieuaspecten en

duurzaamheidsaspecten in een vroegtijdig stadium in planprocessen worden meegenomen.

- De gemeente werkt samen met de sociale partners en het bedrijfsleven, om de gezonde en kwalitatief goede leef- en werkomgevingen in te richten en vraaggerichte voorzieningen op peil te houden.

Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020

De woonvisie is in 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Gesteld wordt dat de gemeente samen met haar partners aan een goed functionerende woningmarkt werkt. Het streven is dat Gemert-Bakel een aantrekkelijke woongemeente blijft.

In de visie wordt inzicht gegeven in de demografische ontwikkeling en de huishoudensontwikkeling de gemeente. In de visie is beschreven dat de gemeente Gemert-Bakel bij vaststelling van de visie vanuit de provincie voor de periode 2015 - 2025 een woningbouwopgave kent van 1.230 woningen.

Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken zijn de volgende speerpunten benoemd:

1. Passende en betaalbare woningen;
2. Adequate huisvesting doelgroepen;
3. Duurzaamheid;
4. Gezonde woonomgeving;
5. Samenwerking met ketenpartners sociaal domein.

'Groenbeleidsplan 7 kernen in het groen' en 'Groenambitie & Kaders Bomenbeleid (2015)

In het groenbeleidsplan staat het belang dat de gemeente hecht aan goede groenvoorziening beschreven. Een goede groenvoorziening versterkt het landschappelijke Brabantse karakter, is milieuvriendelijk en draagt bij aan duurzame instandhouding van groene elementen met name bomen. Groenvoorzieningen moeten ruimte geven aan spelen, aan waterretentie en aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stedelijke leefomgeving.

De gemeente werkt momenteel aan een actualisering van het groenbeleid. In het document Groenambitie & Kaders Bomenbeleid (2015) worden de doelstellingen uit het groenbeleidsplan onderschreven en op accenten aangescherpt. Het streefbeeld blijft een groene kern met uitstraling, waarbij het belang van natuur in de bebouwde kom, de omgevingskwaliteit en sociaaleconomische vitaliteit hand in hand gaan. Het belang van groen voor klimaat, waterberging, sociale cohesie, fysieke gezondheid, biodiversiteit en natuur en beeldkwaliteit wordt onderkend.

In het groenbeleid wordt gesteld dat de gemeente streeft naar een groennorm van 75m² aan groen per woning om de groenambitie te kunnen bewerkstelligen. De norm geldt voor de groenvoorzieningen in de directe woonomgeving zoals bermen, plantsoenen, groenzones, trapveldjes, boomspiegels et cetera. Indien, goed onderhouden, niet aan deze norm voldaan kan worden kan, om aan de groenambitie te voldoen, aan alternatieven als groene daken, verticaal groen, hoogwaardiger plantmateriaal dan de gemeente-standaard worden gedacht.

Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017

In juni is de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 vastgesteld. Deze geldt als wijziging op de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013. De doelstelling van de nota is 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, zo is in de nota vermeld.

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

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

Beschouwing en conclusie gemeentelijk beleid

Met het initiatief dat in dit principeverzoek centraal staat wordt een toekomstbestendige invulling gegeven aan gronden die na modernisering van het Fitlandcomplex in onbruik zullen raken. Het initiatief voldoet aan het streven van de gemeente om woningbouw met name op inbreidingslocaties in te passen. De voorziene woningbouw wordt voorts hoogwaardig en duurzaam uitgevoerd en in verschillende woningtypen gerealiseerd, waardoor verschillende doelgroepen op de woningmarkt bediend worden en de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd wordt. Als onderdeel van het plan wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de waterhuishouding, de hoeveelheid groen en de beeldkwaliteit. Zo worden de daken van de woningen grotendeels groen uitgevoerd en worden ruime groenstructuren aangelegd. Tevens worden bestaande waardevolle groenelementen behouden. Op deze wijze wordt aan de gemeentelijke groennorm voldaan en wordt eveneens bijgedragen aan de waterbergingscapaciteit in het gebied. Voor wat betreft de benodigde parkeercapaciteit wordt aangesloten bij de nota parkeernormen; een nadere toelichting hierop volgt in hoofdstuk 4. Het plan is daarmee in lijn met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4: BEKNOPT TOESING INITIATIEF AAN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Water

In algemene zin geldt in relatie tot ruimtelijke plannen dat zij geen negatieve invloed op de waterhuishouding mogen hebben. Belangrijk daarbij is dat het waterbergend vermogen van een gebied, het behoud van de waterkwaliteit en de (bescherming van) waterstaatkundige elementen gewaarborgd wordt. Er moet hierbij worden voldaan aan het beleid en de eisen van de waterbeheerder.

Beschouwing

Met betrekking tot het projectgebied is het van belang dat het regenwater binnen het plangebied opgevangen kan worden. Extra attentiewaarde heeft het zuidwestelijke deel van het projectgebied ter hoogte van de Sint Annastraat. Deze gronden liggen lager dan de omgeving waardoor bij regenval water uit de omgeving toevloet.

Om de waterbergingscapaciteit te garanderen zijn als onderdeel van het plan grote groenstructuren opgenomen. Het streven is verder om daar waar mogelijk, onder andere bij de parkeerplaatsen, halfopen bestrating/verharding toe te passen. Een belangrijk aandeel in de waterbergingscapaciteit hebben de voorziene groene daken: de woningen worden voorzien van het zogeheten *greenpad*-systeem (nadere informatie: <https://www.greenpad.nl/> en paragraaf 2.4). Met dit systeem verkrijgen de daken een grote waterbergende capaciteit, waardoor het regenwater vertraagd wordt afgevoerd en de voorziene woningen geen belasting voor de waterhuishouding vormen.

Binnen het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er wordt daarmee geen oppervlakte water gedempt.

Bij de bouw van de woningen worden geen uitlopende materialen gebruikt. De woningen worden verder aangesloten op het gemeentelijke riool, waarbij de afvoer van regenwater afgekoppeld wordt.

Binnen het projectgebied zijn verder geen waterstaatkundige elementen aanwezig.

Tijdens de planologische/procedurele uitwerking van het initiatief zal afgestemd worden met het waterschap.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht).

Beschouwing

In het kader van het initiatief zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de bodemkwaliteit, de grondwaterkwaliteit en de eventuele aanwezigheid van asbest.

Uit de onderzoeken is gebleken dat de bodemkwaliteit de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg staat en dat de bodemkwaliteit kan voldoen aan de beoogde functie. Er wordt daarmee voldaan aan het gestelde in de Wet Bodembescherming.

4.3 Flora en fauna

Op basis van wetgeving (Wet natuurbescherming) is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is de wet natuurbescherming van toepassing.

Beschouwing

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden. Daartoe is door onderzoeksbureau Staro een toets op flora en fauna (d.d. 19 april 2018) uitgevoerd waarmee de (potentiele) aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de betekenis van het plangebied voor deze soorten in kaart is gebracht.

Met het onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Is het initiatief uitvoerbaar zoals bedoeld in de Wro (artikel 3.1.6 Bro)?
- Welke beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig in het plangebied?
- Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland?

De toets bestaat uit een veldbezoek en raadpleging van externe bronnen. In relatie tot het onderzoek zijn de volgende soorten onderzocht: vaatplanten, zoogdieren, amfibieën en reptielen, vissen en broedvogels.

Met het onderzoek wordt geconcludeerd dat het voorgenomen plan niet leidt tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits de volgende aanbevelingen en adviezen worden opgevolgd:

- Het verwijderen van materialen, begroeiing en graafwerkzaamheden worden uitgevoerd buiten de overwinteringsperiode van poelkikker. Dit betekent dat de graafwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd in de periode half april – half oktober (valt hiermee ook buiten de overwinteringsperiode van Alpenwatersalamander).

- Het verwijderen van bomen en struiken (indien nodig) wordt uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen echter geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.
- Nader onderzoek naar winterverblijfplaatsen van huismussen wordt uitgevoerd gedurende de periode april tot 20 juni om het eventueel aantasten van verblijfplaatsen te kunnen uitsluiten. Indien een verblijfplaats aanwezig is, is het noodzakelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen en mitigerende maatregelen te treffen.
- Nader veldbezoek op de daken van de gebouwen wordt uitgevoerd om de mogelijkheden voor verblijfplaatsen van uilen in de gebouwen uit te sluiten. Mochten er geen (sporen van) uilen worden aangetroffen, dan kan worden uitgesloten dat uilen in de gebouwen aanwezig zijn en is nader onderzoek niet noodzakelijk. Mochten er wel (sporen van) uilen worden aangetroffen, dan dient er voorafgaand aan de voorgenomen plannen een nader onderzoek naar steenuil en kerkuil plaats te vinden om het eventueel aantasten van verblijfplaatsen te bepalen en overtreding van de Wet natuurbescherming te kunnen voorkomen. Dit onderzoek dient dan te worden uitgevoerd gedurende de periode half februari – half april om alle mogelijke functies van het plangebied voor deze uilen in kaart te kunnen brengen.
- Nader onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd gedurende de periode 15 mei t/m 30 september om het eventueel aantasten van verblijfplaatsen te kunnen uitsluiten. Indien een verblijfplaats aanwezig is, is het noodzakelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen en mitigerende maatregelen te treffen.

Deze adviezen en maatregelen worden opgevolgd. In dit stadium kan gesteld worden dat het initiatief op voorhand uitvoerbaar is in relatie tot het aspect flora en fauna.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Met de Erfgoedwet, de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo) en de Wro/Bro is geregeld dat gemeenten bij een ruimtelijk plan dienen te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Beschouwing

Het initiatief gaat uit van relevante bodemroerende werkzaamheden. Ter plaatse van het projectgebied geldt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5. De bestemming strekt tot de bescherming en het behoud van eventueel voorkomende archeologische waarden. Bepaald is dat archeologisch onderzoek nodig is bij ontwikkelingen die groter zijn dan 2500 vierkante meter en welke dieper reiken dan 0,4 meter onder het maaiveld.

Door onderzoeksbureau Transect BV is een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, (d.d. 1 augustus 2018) uitgevoerd.

In het onderzoek wordt gesteld dat het projectgebied op basis van de onderzoeksuitkomsten in twee zones is op te delen, zoals weergegeven is in onderstaande figuur.



Afbeelding: weergegeven zijn de twee zones die in het archeologisch onderzoek onderscheiden worden. Voor het groene gebied wordt geadviseerd om een lage verwachting aan te houden. Voor het rode gebied wordt bij ingrepen groter dan 500m² en dieper dan 0,4 meter nader onderzoek geadviseerd.

Met het onderzoek is beschreven dat in het noordelijk deel van het projectgebied en ter plaatse van het bestaande sportcentrum sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden als gevolg van aangetroffen diepreikende verstoringen.

In het zuidelijk deel van het plangebied is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden. Deze verwachting hangt samen met de aanwezigheid van restanten van een esdek en de aanwezigheid van een potentiële akker- of cultuurlaag in boring 8. Daarnaast is vermeld dat het mogelijk is dat boringen 9 en 12 zijn gestaakt in een puinpakket samenhangend met bebouwing zichtbaar op historisch kaartmateriaal. Hoewel de verwachting zich hierdoor met name toespitst op de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd, kunnen door de aanwezigheid van een esdek diep gelegen sporen uit eerdere periodes evenmin uitgesloten worden.

Het advies is daarmee om ter plaatse van de zuidelijke zone bij ingrepen met een omvang groter dan 500 m² en die de ondergrond tot een diepte van meer dan 40 cm -Mv zullen verstoren, nader onderzoek uit te voeren in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P).

Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Gemert-Bakel, om op basis van de resultaten van dit rapport een selectiebesluit te nemen. Initiatiefnemer is bereid om, indien nodig, een dergelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Met het initiatief worden woningen gebouwd binnen de geluidzone van de Lodderdijk en de Sint Annastraat (50km/u). Er dient derhalve nader onderzocht te worden of voldaan kan worden aan het stelsel van voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Daartoe is door onderzoeksbureau Kragten een akoestisch onderzoek (d.d. 6 augustus 2018) uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in dit onderzoek ook de relevante 30 km/h-wegen (i.c. de Predikant Swildenstraat en de Vicaris van der Asdonckstraat) meegenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet gerespecteerd wordt voor wat betreft het appartementencomplex en de woningen die aan de zuidrand van het projectgebied voorzien zijn. De hoogst berekende waarden zijn 58 dB voor het appartementencomplex en 60 dB voor de woningen die direct langs de Sint Annastraat geprojecteerd zijn. Aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wgh wordt derhalve wel voldaan.

Met het onderzoek is tevens beschouwd of er maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde; deze stuiten echter op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke dan wel financiële aard.

Bij de gemeente Gemert-Bakel kan een hogere waarde voor de woningen worden aangevraagd. Daarbij zal tevens het gemeentelijke geluidbeleid betrokken worden.

Ten aanzien van de niet-zoneplichtige wegen wordt in het onderzoek geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De berekende waarden zijn voorts van die orde dat met een regulier pakket aan isolerende maatregelen aan de verplichte binnenwaarde, zoals gesteld in het Bouwbesluit, voldaan kan worden.

Het projectgebied is voorts niet gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerde spoorweg, ook is het projectgebied niet gelegen in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein. Het projectgebied maakt tevens geen deel uit van een gezoneerd industrieterrein.

Het initiatief is, na het verkrijgen van een hogere waarde, uitvoerbaar in relatie tot het aspect geluid.

4.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de

concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m2 kantoorvloeroppervlak.

Beschouwing

Het initiatief gaat uit van de realisatie van circa 89 woningen. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de criteria die gesteld worden om een project te kunnen beschouwen als een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt'. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen.

Beschouwing

Met het initiatief worden kwetsbare objecten (woningen) gerealiseerd. In de directe omgeving van het projectgebied zijn echter geen inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Het initiatief is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.8 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

Beschouwing

Het initiatief gaat uit van de realisatie van gevoelige functies in de vorm van woningen. In de nabijheid van en binnen het projectgebied zijn diverse potentiële hinderbronnen gelegen, het betreffen:

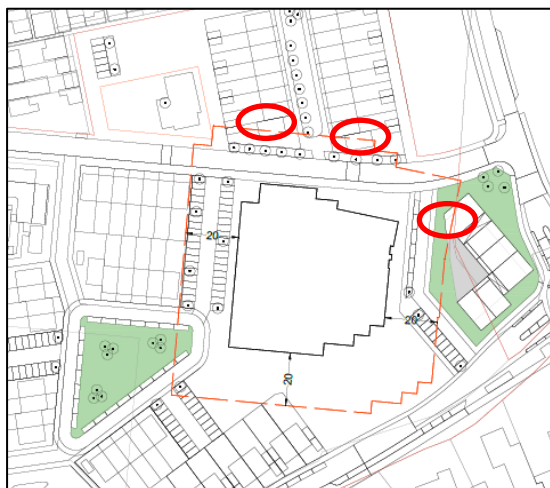
- het kerkgebouw aan de Vicaris van der Asdonckstraat 30 (30 meter, 1 stap verlaging: 10 meter)
- het te behouden sportcentrum van Fitland (20 meter)
- de wasserij van Lipsplus aan de Lodderdijk 9 (50 meter, 1 stap verlaging 30 meter)

- het muziekpodium/cultureel centrum De Bunker/De Eendracht aan de Sint Annastraat 60 (30 meter, 1 stap verlagings 10 meter)

Bovenstaand zijn, tussen haakjes, de richtafstanden tot gevoelige functies opgenomen die conform het bepaalde in de VNG-brochure met dergelijke functies samenhangen. De 20 meter voor Fitland is daarbij door de gemeente als richtafstand opgegeven.

Gesteld kan worden dat het projectgebied en de voorziene woningen gelegen zijn binnen een gemengd gebied. De omgeving wordt door diverse wegen doorkruist en bevat verschillende functies, er is daarmee sprake van een factor omgevingsgeluid. Volgens de systematiek van de VNG-brochure mag de richtafstand binnen een dergelijk gebied met één stap worden verlaagd. Ook dit is tussen haakjes opgenomen.

Deze verlaagde richtafstanden worden met het initiatief gerespecteerd: alle woningen zijn op grotere afstand van de betreffende potentiële hinderbronnen gelegen.



Afbeelding: weergegeven is de 20-meter richtafstand rond het Fitlandgebouw. Met de rode ovals zijn de delen van de woningen zichtbaar gemaakt die binnen de richtafstand vallen.

Voor de 20 meter (voor het aspect geluid) die samenhangt met Fitland kan gesteld worden dat deze afstand niet verkleind kan worden. Van enkele van de voorziene woningen is een deel binnen deze contour gelegen. Het is echter aannemelijk dat dit niet tot eventuele belemmeringen/hinder zal leiden. De betreffende delen van de woningen zijn gesitueerd aan de voorzijde van het Fitlandgebouw. Hier is de entree van het gebouw gelegen. De sportruimten, waarin de activiteiten worden uitgevoerd die het meeste geluid zullen voortbrengen, zijn aan de achterzijde van het gebouw gelegen.

Het aspect milieuzonering staat de uitvoerbaarheid van het plan derhalve niet in de weg.

4.9 Verkeer en parkeren

Het initiatief zal tot wijzigingen in verkeerstromen/verkeersintensiteiten en de parkeervraag leiden. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegnemen van de eventuele wijzigingen in de verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er voorzien wordt in een toereikende parkeeroplossing.

Beschouwing

Verkeer

Om na te gaan of het initiatief tot knelpunten in de verkeerafwikkeling leidt is door onderzoeksbureau Loenderslootgroep het Verkeersonderzoek Gemert d.d. 7 augustus 2018 uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de ontsluitingswegen de extra verkeersbewegingen die samenhangen met het initiatief eenvoudig kunnen verwerken.

Parkeren

Ingevolge het bepaalde in het vigerende paraplubestemmingsplan 'Parkeren Gemert-bakel' wordt voor het bepalen van de parkeerbehoefte aangesloten bij de Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017, zoals deze is vastgesteld op 1 juni 2017.

In deze nota is bepaald dat het projectgebied gelegen is binnen het gebied dat gekwalificeerd wordt als 'rest bebouwde kom'. Voor de verschillende woningtypen en relevante functies wordt binnen een dergelijk gebied de volgende parkeernorm opgegeven:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| - voor een twee-onder-een-kapwoning: | 2,2 parkeerplaatsen per woning; |
| - voor een tussenwoning/hoekwoning: | 1,8 parkeerplaatsen per woning; |
| - voor een appartement (klein, d.w.z. <100m2 bvo): | 1,6 parkeerplaatsen per woning; |
| - voor een fitnesscomplex: | 4,4 parkeerplaatsen per 100m2 bvo |
| - voor een overdekt zwembad: | 10,6 pp per 100m2 aan water |

Bovengenoemde woningtypen/functies zijn met het initiatief voorzien in de volgende aantallen/oppervlakten:

- fase 1: 26 tussen/hoekwoningen en 8 twee-onder-een-kapwoningen
- fase 2: 40 kleine appartementen
- fase 4: 18 tussen/hoekwoningen
- fitnesscomplex in de nieuwe situatie: 1500 m2
- zwembad heeft een afmeting van 25 bij 10 meter: 250m2

Het bovenstaande impliceert dat er voor het initiatief een parkeerbehoefte geldt van maximaal 275 parkeerplaatsen. Eventueel dubbelgebruik van parkeerplaatsen is in deze globale berekening nog niet meegenomen. Binnen het projectgebied is voldoende ruimte voorhanden om de benodigde parkeercapaciteit op een goede stedenbouwkundige in te passen. Op de schetsen zijn de parkeeroplossingen ter indicatie opgenomen.

Het initiatief is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

4.10 Kabels, leidingen en telecommunicatie

Bij een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met planologisch relevante leidingen. Deze kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

Een klcmelding wijst uit dat langs de westrand van het projectgebied een middenspanningsleiding van Enexis loopt. Het is de intentie om deze leiding te laten liggen. Het definitief stedenbouwkundig plan houdt rekening met de ligging van deze leiding. Aan weerszijden van de leiding zal een zone van 2,5m onbebouwd te blijven.