gemeente Gemert-Bakel

bestemmingsplan

Fitland Gemert

ontwerp

23 februari 2010

bureau ruimtelijke ordening Verkuylen architectuur

Bureau Verkuylen bv ■ Veemarktkade 8 ■ 5222 AE 's-Hertogenbosch ■ tel. (073) 6231313 ■ fax (073) 623 04 34 ■ www.bureauverkuylen.nl ■ info@bureau-verkuylen.nl

gemeente Gemert-Bakel

bestemmingsplan

Fitland Gemert

ontwerp

inspraak	14 december 2009 t/m 24 januari 2010
vooroverleg	november 2009 t/m januari 2010
ontwerpplan ter visie	
vastgesteld	
vastgesteld plan ter visie	

23 februari 2010

werknummer 14103006

bureau Verkuylen ruimtelijke ordening architectuur

INHOUD TOELICHTING

blz.
1. Inleiding 1
   1.1 Aanleiding en doel 1
   1.2 Ligging en begrenzing 1
   1.3 Vigerende bestemmingsplannen 3
   1.4 Vrijstelling appartementengebouw 4
   1.5 Bij dit plan behorende onderzoeken 4
   1.6 Leeswijzer 4
2. Huidige situatie 5
   2.1 Inleiding 5
   2.2 Wijdere omgeving 5
   2.3 Directe omgeving 6
   2.4 Plangebied Fitland 7
3. Ruimtelijk beleidskader 9
   3.1 Provinciaal beleid 9
   3.2 Regionaal beleid 10
   3.3 Gemeentelijk beleid 10
   3.4 Conclusies 18
4. Planbeschrijving 19
   4.1 Inleiding 19
   4.2 Doelstellingen en randvoorwaarden 19
   4.3 Functionele ontwikkelingen 20
   4.4 Inrichting 23
5. Uitvoeringsaspecten 28
   5.1 Bodem 28
   5.2 Wet geluidhinder 28
   5.3 Hinder van bedrijven 28
   5.4 Water 29
   5.5 Archeologie en cultuurhistorie 33
   5.6 Ecologische aspecten 35
   5.7 Externe veiligheid 37
   5.8 Luchtkwaliteit 37
   5.9 Kabels en leidingen 38
6. Financiële aspecten 39
7. Juridische aspecten 40
   7.1 Inleiding 40
   7.2 Kaart 40
   7.3 Regels 40
8. Inspraak en overleg 43
   8.1 Inspraak 43
   8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 44
   8.3 Actuele ontwikkelingen 45
   8.4 Vaststellingsprocedure 45

Bijlagen

BT01 Kaart 1 Bestaande toestand + ontwikkelingen
BT02 Advies geluid
BT03 Rapport bodemonderzoek

A41063-1-1.cdr/0911

topografische situatie

afb. 1.1

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In 1995 is het voormalige gemeentelijke zwembadcomplex aan de Lodderdijk / Vicaris v.d. Asdonckstraat overgenomen door de particuliere onderneming Fitland. Fitland heeft binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan de bestaande voorzieningen deels verbeterd en uitgebreid. De uitbreidingen betroffen een receptie, fitnessruimten, tennishal, klimtoren en een kantine / ontmoetingsruimte.

Fitland streeft naar verdere uitbreiding om uit te groeien tot een allround fitness- en recreatiecomplex met indoor- en outdooractiviteiten, evenementen en horeca.

Onderdeel van de ontwikkeling vormt ook de nieuwbouw van 17 appartementen, die onder toepassing van vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening inmiddels gebouwd zijn.

De geplande uitbreidingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Reden waarom voor onderhavig plangebied een nieuw bestemmingsplan is opgesteld.

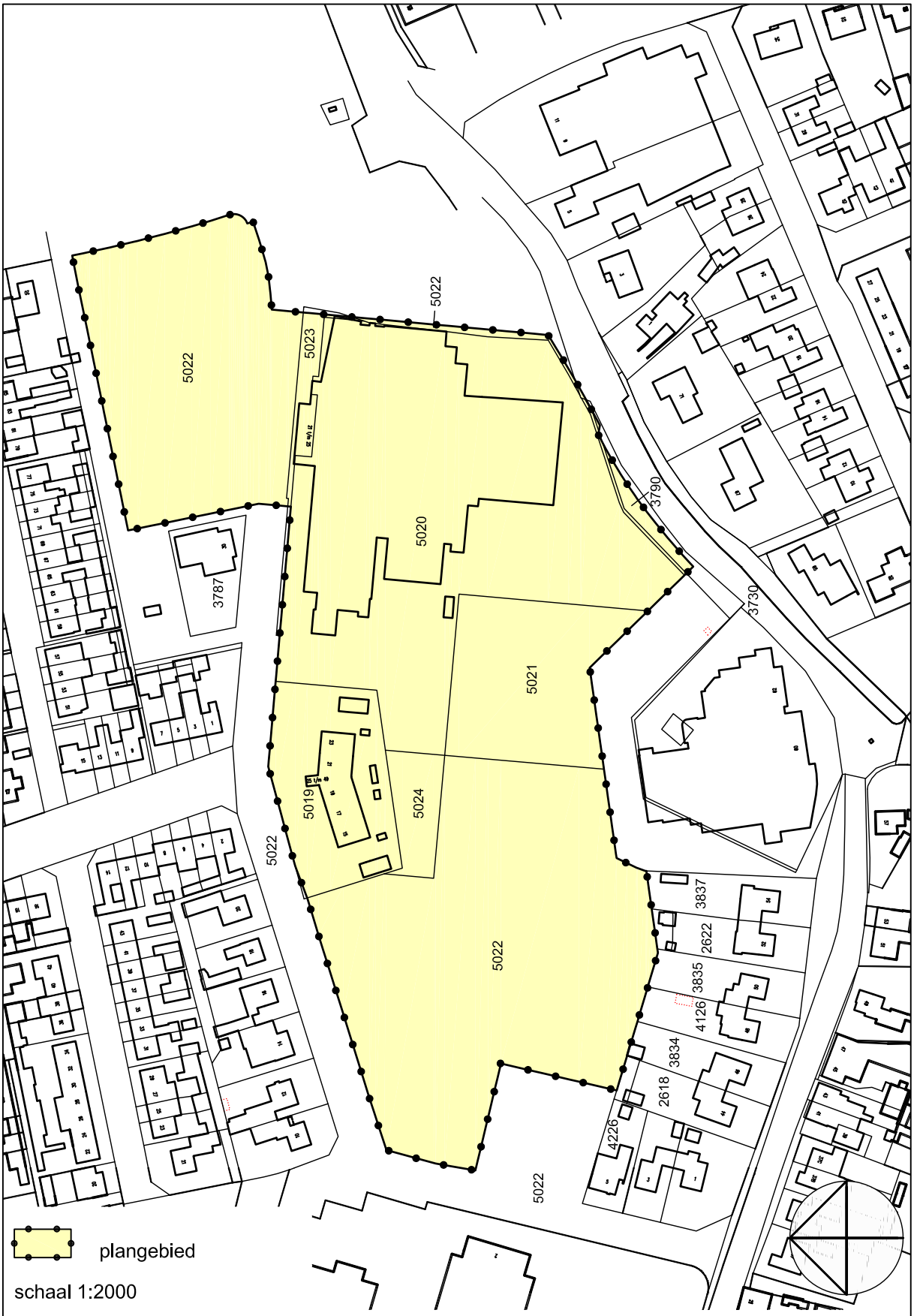
Het perceel van Fitland is destijds buiten het bestemmingsplan ‘Woongebied Gemert’ gelaten omdat op dat moment nog geen toekomstvisie voor Fitland voorhanden was en gekozen is voor een toegesneden bestemmingsplan voor het terrein van Fitland, waarbij rekening kon worden gehouden met deze toekomstvisie.

1.2 Ligging en begrenzing

Ligging
De topografische situatie is weergegeven op afbeelding 1.1. Het plangebied met het Fitlandcomplex ligt relatief centraal binnen de bebouwde kern van Gemert. Het gebied, dat begrensd wordt door de naoorlogse woonbuurten Molenbroek (noordzijde) en Oliekelder en Molenakker (zuidzijde), ligt aan de Lodderdijk, een oude lintstructuur tussen Gemert en Handel.

Vanwege de directe, functionele relatie met Fitland is ook het parkeerterrein tegenover het Fitlandcomplex in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

A41063-1.2.dwg/0911



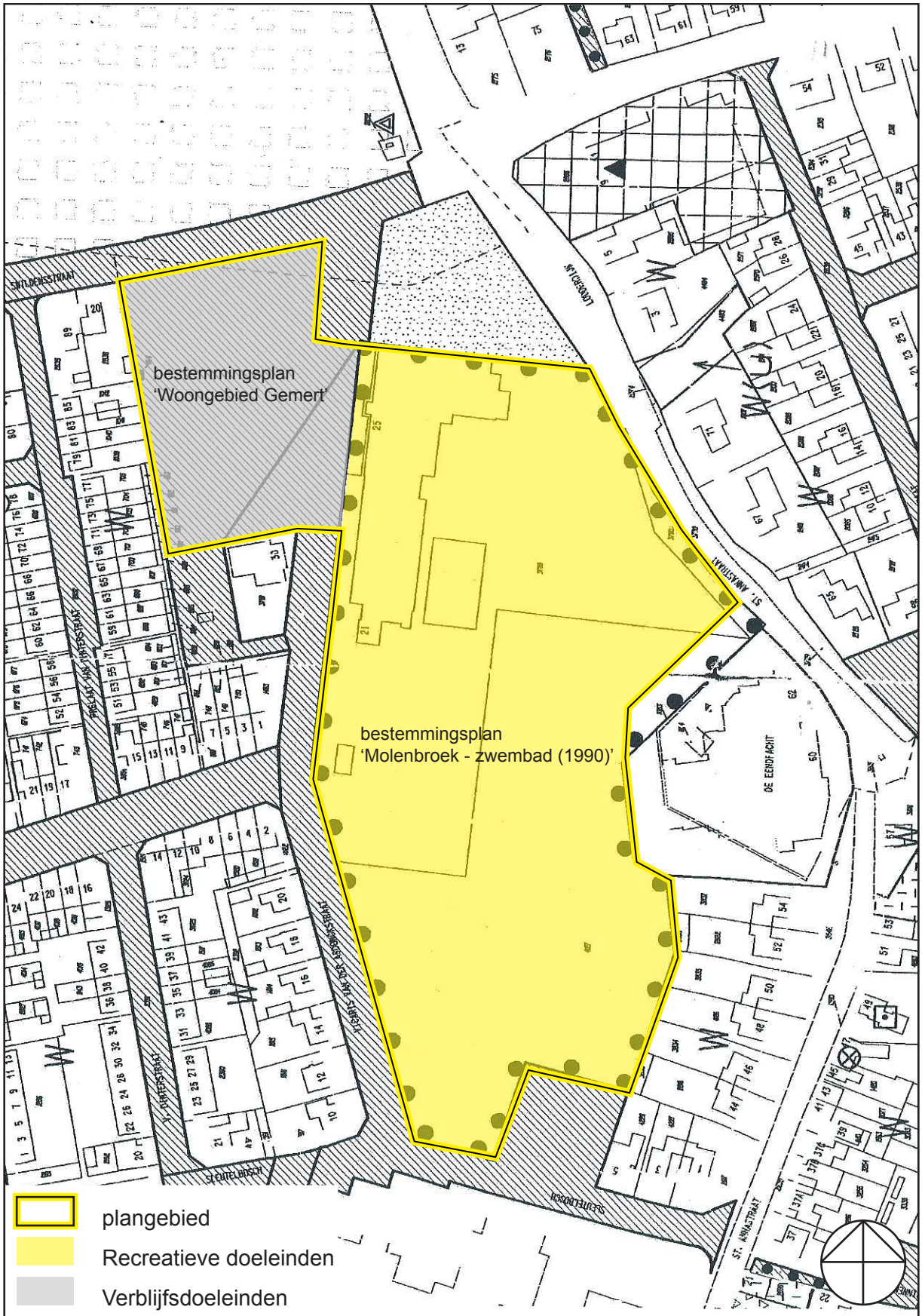
schaal 1:2000

kadastrale situatie **afb. 1.2**

Begrenzing
De kadastrale situatie is op afbeelding 1.2 weergegeven. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.
De gronden zijn kadastraal bekend, gemeente Gemert, sectie M:

perceelnummer	oppervlakte in m²	eigendom
3730	5	gemeente Gemert-Bakel
3790 (ged.)	198	gemeente Gemert-Bakel
5019	2.728	Stichting Goed Wonen
5020	12.865	Fitland Vastgoed II BV
5021	3.091	Fitland Vastgoed II BV
5022 (ged.)	18.051	gemeente Gemert-Bakel
5023	406	Fitland Vastgoed II BV
5024	698	Fitland Groep BV
totaal	**38.042**	

De oppervlakte van het plangebied bedraagt:
- Fitlandcomplex ca 3,2 ha;
- parkeerterrein ca 0,6 ha



vigerende bestemmingsplannen **afb. 1.3**

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig plangebied valt binnen twee vigerende bestemmingsplannen:

1. bestemmingsplan “Molenbroek – zwembad” 1990:
   - vastgesteld door de gemeenteraad op 29-03-1990;
   - goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26-06-1990.

2. bestemmingsplan “Woongebied Gemert”:
   - vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2000;
   - goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 mei 2001.

ad 1. bestemmingsplan “Molenbroek – zwembad” 1990
Het gehele Fitland terrein valt binnen dit bestemmingsplan.
Afbeelding 1.3 geeft een uitsnede van de vigerende bestemmingsplankaart. Het gehele Fitlandterrein heeft de bestemming “Recreatieve doeleinden, sport (Rs)”.

De *doeleindenomschrijving* luidt:

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de sportieve recreatie, waaronder:
- *een zwembad*
- *twee tennisbanen*
- *vier squashbanen*
- *fitnesscentrum*
- *sportschool*
- *sportzalen annex gymnastiekruimten,*

met bijbehorende voorzieningen, zoals een kantine, een sauna, verenigingsruimten, kleedruimten, sanitaire voorzieningen, ruimten ten behoeve van onderhoud en beheer, een dienstwoning, speel- en ligweiden en andere groenvoorzieningen.

Bebouwing
Bebouwing is alleen toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak. De gezamenlijk toegestane grondoppervlakte bedraagt maximaal 4500 m². De maximale hoogte is op de plankaart aangegeven.

Conclusies

1. De geplande uitbreiding en ontwikkeling van Fitland sluit aan op de vigerende bestemming, maar is gevarieerder en omvangrijker dan de genoemde activiteiten in de vigerende bestemming.
2. De geplande appartementen zijn in strijd met de vigerende bestemming, omdat daarin niet de bestemming Woondoeleinden is opgenomen.
3. De door Fitland gewenste activiteiten en met name de te organiseren evenementen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan en dienen als zodanig nader benoemd te worden in het licht van de hedendaagse maatschappelijke en stedenbouwkundige inzichten en de effecten daarvan naar de overwegende woonomgeving.

ad 2 bestemmingsplan “Woongebied Gemert”:
Het parkeerterrein aan de overzijde van de Vic. v.d. Asdonckstraat valt binnen dit bestemmingsplan en heeft de bestemming Verblijfsdoeleinden.
Omdat dit parkeerterrein voor een belangrijk deel ten dienste staat van Fitland is dit in het onderhavige bestemmingsplan meegenomen.

1.4 Vrijstelling appartementengebouw

Vooruitlopend op dit bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders bij besluit van 5 september 2006 op basis van de op 15 augustus 2006 door Gedeputeerde Staten afgegeven verklaring van geen bezwaar op grond van artikel 19 lid 1 van de WRO vrijstelling verleend voor de bouw van het aan de Vicaris v.d. Asdonckstraat gelegen appartementengebouw en het bouwrijp maken van het plangebied. Het appartementengebouw is inmiddels gereed.
Dit betekent, dat aangaande het appartementengebouw dit plan geldt als beheerplan waarin de reeds vergunde c.q. bestaande situatie in planologisch-juridische zin wordt vastgelegd.

1.5 Bij dit plan behorende onderzoeken

Ten behoeve van de voorbereiding van dit plan zijn onderstaande onderzoeken uitgevoerd:
- Archimil, verkennend bodemonderzoek, rapport 2139R001, d.d. 15-12-2004;
- Munsterhuis Geluidsadvies, rapport B02.06.0053.RM, d.d. 07-03-2006.

De resultaten van deze onderzoeken zijn in hoofdstuk 5, Uitvoeringsaspecten nader toegelicht.

1.6 Leeswijzer

Eerst wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven.
In hoofdstuk 3 komt het beleid aan bod waaraan onderhavig plan moet voldoen.
Daarna volgt een beschrijving van de geplande ontwikkelingen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden vervolgens de uitvoeringsaspecten beschreven die voor onderhavig plan relevant zijn. Hoofdstuk 6 betreft de financiële aspecten.
In hoofdstuk 7 volgt een korte toelichting op de juridische regeling van het plan. En tot slot wordt in hoofdstuk 8 beschreven welke procedure het bestemmingsplan doorloopt.

ligging plangebied binnen Gemert

afb. 2.1

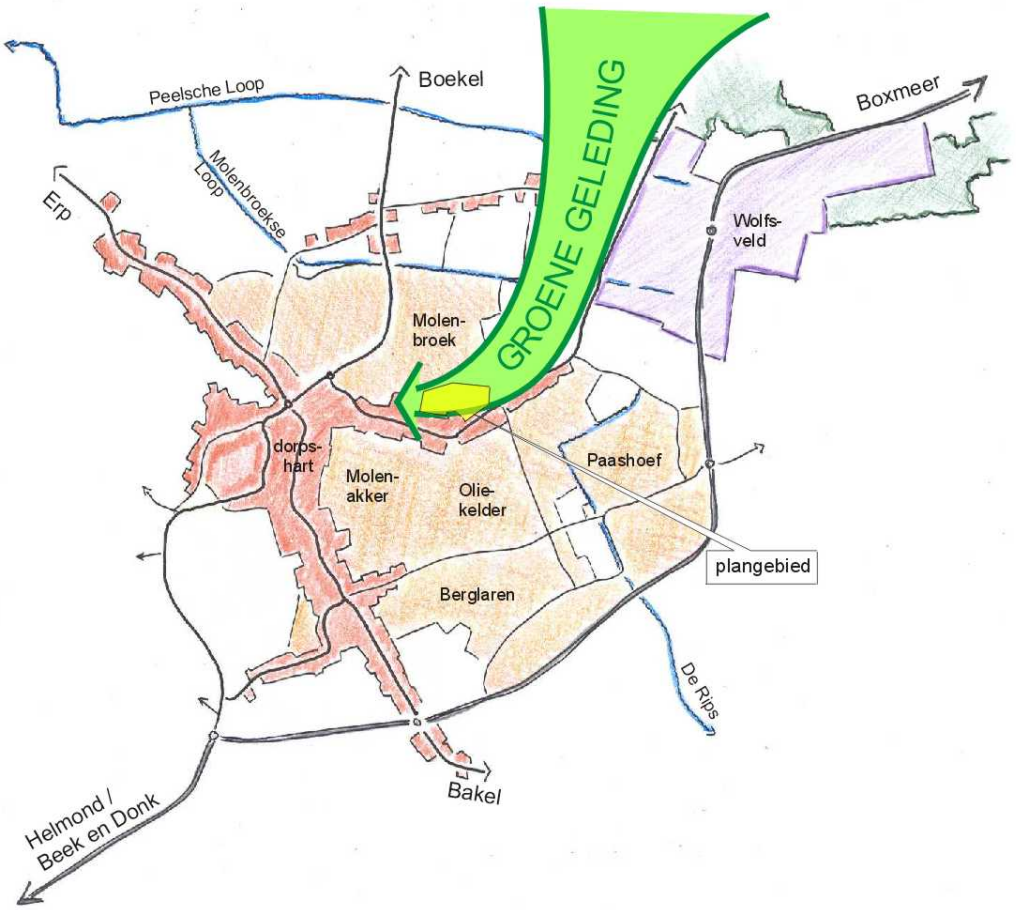
2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande toestand beschreven, achtereenvolgens:
- wijdere omgeving;
- directe omgeving;
- plangebied Fitland.

2.2 Wijdere omgeving

Onderstaande afbeelding en afbeelding 2.1 tonen de ruimtelijke opbouw van de kern Gemert. De ligging van onderhavig plangebied is aangeduid.



ruimtelijke structuur Gemert

Gemert kent een relatief heldere ruimtelijk-functionele structuur, met als hoofdonderdelen:
- de oude dorpslinten;
- de woonbuurten van na 1950;
- de groene geledingszone, met onderhavig plangebied;
- de landschapszone aan de westrand;
- de bedrijvenzone Wolfsveld;
- de randwegen.

luchtfoto **afb. 2.2**

Het Fitlandcomplex ligt relatief centraal binnen de kern Gemert. Het plangebied vormt onderdeel van een groene geledingszone die vanuit het buitengebied de kern binnendringt. Van buiten naar binnen is de zone ingevuld met het sportpark Molenbroek, sportcentrum Fitland, gemeenschapshuis De Eendracht, het Commanderij College en plantsoenen.
De groene geledingszone wordt begrensd door de naoorlogse woonbuurten Molenbroek (noordzijde) en Oliekelder (zuidzijde) en heeft een directe aansluiting op de oude lintenstructuur.

2.3 Directe omgeving

Zie los bijgevoegde kaart 1, bestaande toestand + ontwikkelingen, en afbeelding 2.2.

2.3.1 Ontsluiting

Het sportcentrum Fitland is goed ontsloten. Het ligt aan de kruising Predikant Swildensstraat - Lodderdijk, twee dorpsverbindingswegen binnen de kern. De Lodderdijk is via de Scheiweg (ten noordoosten van het plangebied) verbonden met de randweg om Gemert.

Het Fitlandcomplex wordt ontsloten vanaf de Vicaris van der Asdonckstraat, die aansluit op de Predikant Swildensstraat. Aan de overzijde van Fitland, aan de Vicaris v.d. Asdonckstraat ligt een groot parkeerterrein met een capaciteit van ca. 220 plaatsen.

2.3.2 Bebouwing en functies

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de naoorlogse woonbuurt Molenbroek, die grotendeels bestaat uit rijwoningen in twee bouwlagen met zadeldak. Direct grenzend aan de Vicaris v.d. Asdonckstraat staan vrijstaande woningen, alsmede het in 2007 gerealiseerde blok met 17 appartementen. Tegenover het Fitlandcomplex ligt het eerder genoemde parkeerterrein en een gebouw van de Jehova.

Aan de westzijde van het plangebied ligt het Commanderij College. Dit complex bestaat uit geschakelde bebouwing van één en twee lagen.

Aan de zuidzijde van het plangebied staan een aantal geschakelde woningen. Deze grenzen met de achtertuinen aan het plangebied. Verder ligt aan deze kant gemeenschapshuis De Eendracht, bestaande uit bebouwing van 2 en 3 lagen. Aan de zuidzijde van de Lodderdijk / St. Annastraat staan vrijstaande woningen van de woonbuurt Oliekelder.

Aan de oostzijde wordt het plangebied niet door bebouwing begrensd. Ter plaatse ligt een plantsoen, een groene entree van Gemert. Aan de Predikant Swildensstraat ligt het sportpark Molenbroek.

A41063-2.3.dwg/0911

bestaande toestand bebouwing

afb. 2.3

2.3.3 Beplanting / landschap

Fitland ligt in een groene geledingszone, waar ook het aan de oostzijde gelegen sportpark onderdeel van uitmaakt.

Het groen in de omgeving bestaat verder voornamelijk uit laanbeplanting langs de straten. Op het parkeerterrein aan de Vicaris v.d. Asdonckstraat staan volgroeide bomen.
Verder zorgt de groensingel rondom het Fitlandgebied, bestaande uit verschillende loofboomsoorten (zomereik, berk en zwarte els) met een dichte onderbegroeiing (o.a. hazelaar, vlier, klimop, brandnetel, liguster, hulst) voor een groene sfeer in de buurt.

2.4 <u>Plangebied Fitland</u>

2.4.1 Algemeen

Het sportcomplex Fitland met buitenterrein heeft een gebiedsomvang van ca. 3,2 ha Het buitenterrein van Fitland is in principe van de omgeving afgesloten door een hekwerk van ongeveer twee meter hoogte met een aantal poorten.

Binnen het plangebied is bebouwing, verharding, een open speelveld en een randgroensingel aanwezig.
De bestaande toestand is weergegeven op afbeelding 2.2 (luchtfoto), afbeelding 2.3 (bestaande toestand bebouwing), en op los bijgevoegde kaart 1.

2.4.2 Bebouwing

De bebouwing waarin Fitland sinds 1995 gevestigd is, betreft het voormalige zwembadcomplex plus de latere uitbreiding.
Binnen de bestaande bebouwing (zie afbeelding 2.2) zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

1. hoofdentree
2. fitnessruimten
3. zwembad
4. tennishal
5. sporthal en squash
6. klimtoren
7. kleedkamers
8. horeca
9. bedrijfswoning

Verder is tegenover de Mgr. den Dubbeldenstraat het appartementencomplex gebouwd.

Direct rond de bebouwing en als toegangsweg naar de gebouwen ligt verharding, in de vorm van tegels en gravel.

2.4.3 Buitenterrein

Het buitenterrein is een groot grasveld. Dit terrein fungeert als speelweide en evenemententerrein.

2.4.4 Parkeren

Aan de overzijde van de Vicaris v.d. Asdonckstraat, tegenover de hoofdentree van het Fitlandcomplex, ligt een parkeerterrein met een capaciteit van ca. 220 plaatsen. Dit terrein vormt een functioneel onderdeel van het complex.
Omdat dit parkeerterrein onlosmakelijk is verbonden met het Fitlandcomplex is dit parkeerterrein in onderhavig plan opgenomen, met de bestemming ‘Verkeer’ waarbinnen de parkeerplaatsen maar ook de groene aankleding van het gebied planologisch-juridisch bepaald zijn, waarbij rekening is gehouden met de watertoets.
Nabij de hoofdentree is nog een fietsenstalling aanwezig.

2.4.5 Beplanting

Het onbebouwde deel van het plangebied bestaat grotendeels uit speelveld / evenemententerrein. Het is een grasveld waarin enkele solitaire bomen (moeraseiken, zomereiken en platanen) staan. Het betreft volwassen exemplaren, variërend van ca. 7 m tot ca 15 m hoogte.

Het veld is aan nagenoeg alle zijden omzoomd door een ca. 10 meter brede groensingel, bestaande uit diverse soorten loofbomen met een gevarieerde, dichte onderbegroeiing. Zie ook paragraaf 5.6.2.

3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Interimstructuurvisie

In 2002 is het provinciale streekplan “Brabant in Balans” vastgesteld. Met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is het streekplan 2002 vervangen door de Interimstructuurvisie. Het streekplan vormt de basis voor het in de Interimstructuurvisie opgenomen beleid. In het bijzonder voor onderhavig plangebied is het eerdere beleid in het streekplan nog steeds van toepassing.
De provincie maakt een onderscheid tussen landelijke en stedelijke regio's. Het merendeel van de verstedelijkingsopgaven wordt toegedeeld aan de stedelijke regio’s. In de landelijke regio’s moet de ontwikkeling van de kernen gebaseerd zijn op de eigen behoeften van wonen, werken en voorzieningen.

De gemeente Gemert-Bakel vormt een deel van de landelijke regio De Peel. De verdeling van de woningaantallen binnen deze regio vindt momenteel plaats via provinciale richtcijfers per gemeente. De in dit plan opgenomen woningen passen binnen de actuele prognose van de provincie, welke dateert van eind 2002.

De in voorliggend plan opgenomen ontwikkeling van Fitland is gebaseerd op de behoeften / het draagvlak binnen de gemeente Gemert-Bakel.

Conclusie
Voorliggend plan is niet in strijd met de Interimstructuurvisie.

3.2 Regionaal beleid

Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant / Regionaal Structuurplan

Het Uitwerkingsplan Streekplan voor het gebied van het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) is op onderstaande afbeelding weergegeven. De ligging van het plangebied is aangeduid.

Het plangebied ligt binnen de kern Gemert, in dit plan aangeduid als 'te beheren en intensiveren stedelijk gebied'. Het plangebied Doonheide ligt ten noorden van de kern van Gemert en is aangeduid als een voor transformatie afweegbaar gebied.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden, dat voorliggend plan past binnen het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Volkshuisvestingsplan

Uit een in 2003 gehouden woningmarktonderzoek (Companen, november 2003) blijkt dat in de periode 2003-2010 een productie van 1350 woningen nodig is voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei in Gemert-Bakel. Met dit aantal wordt recht gedaan aan het in het Provinciaal Bestuursakkoord aangegeven uitgangspunt "bouwen voor migratiesaldo nul" voor landelijke regio's. Voor de genoemde periode zijn dat gemiddeld 190 woningen per jaar. De uitkomsten vormen de basis voor het gemeentelijk woningbouwprogramma, waar in de volgende paragraaf nader op wordt ingegaan. Voor de kern Gemert bedraagt de verhouding inbreiding-uitbreiding 70%-30%. Het indicatief woningbouwprogramma voor de periode 2010-2020 bedraagt voor de gemeente Gemert-Bakel 1270 woningen.

3.3.2 Woningbouwprogramma

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

Tabel 1

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

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

Tabel 2

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

In 2003 en 2004 zijn 187 nieuwe woningen opgeleverd.
De feitelijke woningvoorraad per 1-1-2005 bedroeg ongeveer 10.197. Ongeveer omdat het exacte aantal in 2003 gesloopte en bijvoorbeeld door functieverandering aan de woningvoorraad onttrokken woningen nog bepaald moet worden.

Tabel 3

Feitelijke woningvoorraad 1-1-2004	Prognose woningvoorraad 1-1-2010	Toegestane woningvoorraadvermeerdering
10.197	11.000	803

Volgens de Beleidsbrief Bevolkings- en woningbehoefteprognose – actualisering 2002 d.d. 29 oktober 2002 kunnen woningen die volgens de regeling ‘ruimte-voor-ruimte’ worden gebouwd, bovenop dit indicatieve getal van 990 worden gerealiseerd.
Daarnaast worden volgens de Beleidsbrief extra woningbouwmogelijkheden geboden bij uitplaatsing van mensen uit een zorginstelling op de reguliere woningmarkt (extramuralisering ofwel scheiden van zorg en wonen).

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

Tabel 4

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

Per 1 januari 2006 zijn dus 140+650=790 woningen in aanbouw en in voorbereiding.
Onder de 650 woningen die in voorbereiding zijn, bevinden zich 44 woningen voor bewoners van zorgcentrum/verpleeghuis Ruijschenberg te Gemert die als gevolg van de scheiding van zorg en wonen dat zorgcentrum /verpleeghuis gaan verlaten. Als we die volgens bovengenoemde Beleidsbrief afzonderen, vermindert het aantal 790 met 44 tot 746.

Volgens tabel 3 bedraagt de toegestane woningvoorraadvermeerdering tussen 1-1-2005 en 1-1-2010 nog 803 woningen. Daarvan zijn op 1 januari 2005 746 woningen in aanbouw en voorbereiding. Uitgaande van het indicatieve aantal van 803 resteert nu nog een planningsruimte voor ongeveer 57 woningen.
In de 746 woningen, die in aanbouw en in voorbereiding zijn, zijn ook de in totaal 5 woningen opgenomen die in het onderhavige bestemmingsplan zijn voorzien.

Vermeldenswaard is hier nu nog het Periodiek Woningmarktonderzoek Gemert-Bakel. In 2003 heeft de gemeenteraad en woningcorporatie Goed Wonen gezamenlijk opdracht gegeven op een woningmarktonderzoek te houden. Doel ervan was met inachtneming van het provinciaal beleid zoals dat in het Provinciaal Bestuursakkoord 2003 is verwoord, te bepalen hoeveel woningen van welke soorten tot het jaar 2010 in elk van de 7 kernen binnen de gemeente Gemert-Bakel gebouwd zouden moeten worden.
Op interactieve wijze is dat onderzoek onder regie van het deskundig onderzoekbureau Companen uitgevoerd. De uitkomsten van dat onderzoek zijn in december 2003 door de gemeenteraad vastgesteld.
De resultaten van dat onderzoek laten zien dat er in de periode 2003 tot 2010 1350 woningen nodig zijn om in die periode de eigen natuurlijke bevolkingsgroei te kunnen opvangen. Uitgangspunt hierbij is geweest “bouwen voor migratiesaldonul”.
Opgemerkt wordt dat het onderhavige plan voorziet in een uitbreiding van Fitland. De in dit plan opgenomen appartementen zijn inmiddels gerealiseerd zodat er geen woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

<u>Conclusie</u>
Onderhavig plan past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.
De in dit plan opgenomen woningen zijn op grond van dit woningbouwprogramma door toepassing van de door burgemeester en wethouders op 5 september 2006 verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 1 inmiddels gerealiseerd.

3.3.3 Structuurvisie Plus

De “Structuurvisie Plus Gemert-Bakel, strategie, visie en actieprogramma voor vernieuwend platteland” (gemeente Gemert-Bakel met medewerking van Buck Consultants International, vastgesteld 27 mei 2004) is een afwegingskader, gericht op het sturen van veranderingen in de gewenste omgeving. De hoofddoelstelling van de Structuurvisie Plus luidt: Het behouden van tenminste het huidige niveau en de kwaliteit van het voorzieningenniveau, de economische dynamiek en de ruimtelijke basiskwaliteit met hun specifieke mogelijkheden. Dat betekent het herstellen van oude waarden en het ontwikkelen van nieuwe elementen om een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving te creëren waar mensen willen en kunnen werken en wonen.

De ontwikkeling cq. uitbreiding van Fitland past in de doelstelling van het behoud van minstens het huidige niveau in kwaliteit van het lokale voorzieningenniveau. Ook is de ontwikkeling van Fitland van belang voor de recreatie en toerisme in Gemert.

In de Structuurvisie Plus wordt gesproken over drie pijlers: economie, leefbaarheid en ruimte. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is de pijler leefbaarheid van belang, waar het aspect wonen deel van uitmaakt. Ten aanzien van wonen zijn de volgende kansen en bedreigingen gesignaleerd.

kansen	bedreigingen
• landelijk wonen • relatief sterke stijging meergezinswoningen tot 2020 (woon / zorg) • bevolkingsgroei sterker dan landelijk gemiddeld • herstructurering woonwijken • open communicatie gemeente/ kernen over gewenste kwaliteit woningen	• vergrijzing en ontgroening • groei woningvoorraad tot nu toe lager dan gewenst • instroom van inwoners van elders via bestaande woningvoorraad • behoud van karakteristieke dorpse karakter is (door verdichting en inbreiding) moeilijk hanteerbaar

Tabel 1: Kansen en bedreigingen met betrekking tot het aspect wonen

De doelstelling op het gebied van wonen is bouwen voor de eigen bevolking, waarbij ingespeeld wordt op de woonwensen van verschillende doelgroepen (passend huisvesten) en ingezet wordt op nieuwbouw en renovatie. Tevens wordt in het kader van het aspect welzijn en leefklimaat gestreefd om de ruimte voor wonen binnen de contouren van de kleine kernen door inbreiding optimaal te benutten.

De gemeente wil bouwen voor de eigen behoefte om de natuurlijke bevolkingsgroei op te kunnen vangen, dus voor migratiesaldo-nul. Ook wil zij het buitengebied zo min mogelijk opofferen voor woningbouw. Bij nieuwbouw wil de gemeente prioriteit geven aan inbreiding, herstructureren en intensiveren van bestaand woongebied. De gemeente streeft naar een verhouding van 60% inbreiding tegen 40% uitbreiding per jaar. Om de groei van de bevolking te kunnen accommoderen, worden in alle kernen nieuwe woningen gebouwd. Door toename van de vergrijzing van de bevolking in Gemert-Bakel, legt de gemeente de prioriteit bij het inlopen van de grote achterstand ten aanzien van ouderenhuisvesting.

De gemeente heeft de volgende kwalitatieve doelstellingen ten aanzien van wonen geformuleerd:

- bouwen voor doelgroepen (ouderen, starters en doorstromers);
- overleg met kernen (en wijken) over verdeling en herstructurering woningen;
- meergezinswoningen/woonzorgcomplexen.

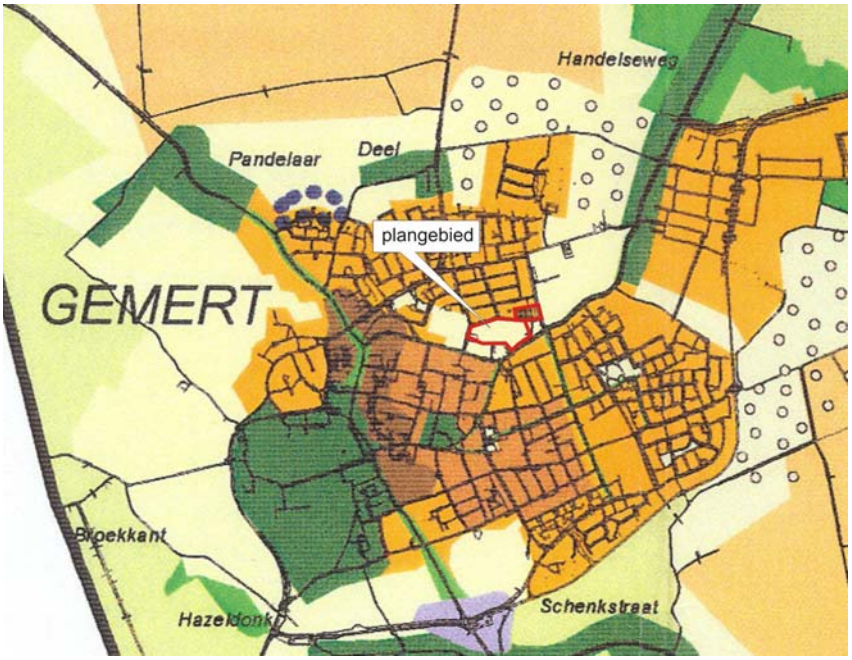
Naast de kwalitatieve doelstellingen, is het belangrijk om inzichtelijk te maken welke resultaten de gemeente Gemert-Bakel in de toekomst kan realiseren als extra beleid wordt ingezet voor de vernieuwing van het platteland. In onderstaande tabel zijn een tweetal indicatoren gekwantificeerd voor 2004 en 2010 met 1998 als basisjaar. De indicatoren moeten niet gezien worden als harde eindcijfers, maar geven wel de richting aan van waar de gemeente Gemert-Bakel in 2010 wil staan.

	1998	2004	2010
inwoners [1]	27.700	28.400	29.200-29.500
woningen totaal [2]	9.880	10.240	11.395

Tabel 2: Kwantitatieve doelstelling aantal woningen

Voor de kern Gemert is een aantal inbreidingslokaties genoemd. De voorliggende projectlocatie maakt geen deel uit van één van de genoemde inbreidingslokaties. Feitelijk betreft het echter een inbreidingslokatie. Bovendien voorzien de appartementen in de lagere huursector in een grote, lokale behoefte.

Op onderstaande afbeelding is het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld uit de Structuurvisie Plus weergegeven. Onderhavig plangebied is aangeduid als 'waardevolle open zone, half open landschap'.



uitsnede Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

[1] bron: Nota Wonen, 2001
[2] bron: Manifest over de aanpak van de woningnood in Gemert-Bakel, gemeente 2002

3.3.4 Welstand en beeldkwaliteit

Op 5 juli 2008 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de welstandsnota in het kader van de nieuwe Woningwet 2002 vastgesteld. In deze nota zijn gebiedsgerichte criteria geformuleerd die complementair zijn aan bestemmingsplannen. Complementair wil zeggen dat er een afstemming plaatsvindt van stedenbouwkundige elementen uit het bestemmingsplan en alle andere criteria van beeldkwaliteiten in de welstandsnota die gehanteerd worden bij toetsing door welstand, landschapsinrichting en dergelijke.
De welstandsnota bestaat uit de volgende onderdelen:
- algemene beschrijving van het gebied als inleiding;
- zonering, dat wil zeggen indeling van het plangebied in zones van intensiteit van plantoetsing;
- inventarisatie van bestaande kwaliteiten en soms van ontbrekende kwaliteiten;
- toetsingscriteria en te handhaven waarden bij ruimtelijke veranderingen.

Het plangebied ressorteert onder het beeldkwaliteitplan Woongebied Gemert zoals dat gelijktijdig met de welstandsnota door de raad is vastgesteld. Dit beeldkwaliteitplan geldt als onderdeel van de welstandsnota.
Het beeldkwaliteitplan omvat:
- inventarisatie van bestaande kwaliteiten en soms van ontbrekende kwaliteiten;
- toetsingscriteria en te handhaven waarden bij ruimtelijke veranderingen.

In onderhavig bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met dit beeldkwaliteitplan dat immers van toepassing blijft.
Op grond van het beeldkwaliteitplan Woongebied Gemert is een gedeelte van het plangebied en met name dat gedeelte dat grenst aan de St. Annastraat gelegen in zone 2. Het overige deel van het plangebied ligt in zone 3.
Onder zone 2 vallen gebieden, die vanuit welstandsoogpunt normale aandacht vergen voor verantwoorde vormgeving omdat deze mede bepalend is voor het karakter van de omgeving maar zonder representatieve en cultuurhistorische waarden. Dit geldt met name ook voor de St. Annastraat.
Onder zone 3 vallen gebieden, die vanuit welstandsoogpunt geen normale representatieve waarde en oriëntatiefunctie hebben en dus welstandsvrij zijn. In deze zone wordt er van uit gegaan dat ontwerpers in opdracht van eigenaren van de aanwezige percelen hun verantwoordelijkheid kennen op het punt van beeldvorming van hun pand naar het openbare gebied.

Met betrekking tot voorliggend plan is van belang dat de geplande nieuwe hal deels binnen welstandszone 2 valt. Zie ook paragraaf 4.4.5.

3.3.5 Sociale veiligheid

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

3.3.6 Duurzaam bouwen

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

3.3.7 Rood met groen

In het Streekplan Noord-Brabant staat beschreven, dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (= Rood-met-Groen koppeling).
De gemeente Gemert-Bakel zal een bestuursovereenkomst sluiten met de provincie over de wijze waarop aan deze koppeling invulling wordt gegeven. Vooruitlopend op deze overeenkomst wordt met deze richtlijn als volgt omgegaan.
De gemeente Gemert-Bakel geeft al enige tijd invulling aan de rood-met-groen koppeling door middel van een groenfonds. Op dit moment reserveert de gemeente Gemert-Bakel via de bijdrage aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen – in de grondprijs – voor iedere m² die verkocht wordt, een bedrag van € 0,91 voor het groenfonds. Dit groenfonds wordt ingezet voor de realisering van ecologische verbindingszones en ‘stepping stones’. Jaarlijks is circa € 15.000,- uit het groenfonds beschikbaar voor kleine aankopen. Daarnaast is in de begroting jaarlijks € 20.500,- beschikbaar voor de inrichting en aanleg van nieuwe natuur en eventueel kleine aankopen (pot uitvoering Landschapsbeleidsplan ‘Nota Natuur en Landschap’ Gemert-Bakel).
Naast het reserveren van financiën is het beleid in het buitengebied en het stedelijk gebied gericht op:
- kwaliteitsverbetering in de vorm van het creëren van geleidelijke overgangen van uitbreidingen naar het buitengebied, rekening houdend met de cultuurhistorische identiteiten van het gebied;
- het ontwikkelen en uitvoeren van het beeldkwaliteitplan voor het buitengebied.

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

3.3.8 Beleidslijn antennes en zendmasten

Op 27 januari 2000 is door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de Beleidslijn inzake antennes en zendmasten voor mobiele telefonie gewijzigd vastgesteld. Hierin staan de stappen die moeten worden uitgevoerd bij een verzoek tot plaatsing van een antenne c.q. zendmast voor mobiele telefonie. Van belang is het aantonen van de noodzaak van de antenne c.q. zendmast in verband met de vereiste dekking om mobiel telefoonverkeer binnen de gemeente en de directe omgeving mogelijk te maken, de locatie van de antenne ten opzichte van de omliggende bebouwing en de inpassing in de omgeving.

3.3.9 Prostitutiebeleid

Op 31 augustus 2000 is de Nota Prostitutiebeleid Gemert-Bakel vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel. De nota bevat een weergave van de gevolgen van de wetswijziging tot opheffing van het algemeen bordeelverbod per 1 oktober 2000 en de regulering en beheersing van de exploitatie van prostitutie. Op dit moment is geen seksinrichting in de gemeente gevestigd. Gelet op het karakter van de gemeente Gemert-Bakel als plattelandsgemeente heeft de gemeenteraad het aantal seksinrichtingen en escortbedrijven op grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel beperkt tot één. Verstoring van de openbare orde en veiligheid, aantasting van het woon- en leefklimaat en toename van overlast en criminaliteit wordt hiermee zoveel mogelijk voorkomen. Op grond van de nota is een dergelijk bedrijf enkel buiten de bebouwde kom toegestaan, mits dit planologisch mogelijk is en de exploitant in bezit is van een vergunning. In de planregels zijn seksinrichtingen binnen het plangebied gelet op het voorgaande uitgesloten.

3.3.10 Evenementenbeleid

Op het sportcomplex Fitland worden al jaren een aantal evenementen gehouden. Enkele evenementen vinden jaarlijks plaats andere zijn incidenteel. Evenementen kunnen hinder veroorzaken voor de omwonenden. Tussen Fitland en het gemeentebestuur zijn in het verleden afspraken gemaakt omtrent de jaarlijks terugkerende evenementen.
Op grond van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (13 april 2005) dienen evenementen, die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit, in de regels van een bestemmingsplan te worden opgenomen. Derhalve dient in dit plan een regeling te worden opgenomen voor het houden van evenementen. Daartoe zijn de jaarlijks terugkerende evenementen, zoals genoemd in paragraaf 4.3.3 van deze toelichting, als zodanig opgenomen in de bestemmingsomschrijving van artikel 3 van de regels van dit plan. Voor incidentele evenementen is in dit plan een ontheffingsbevoegdheid opgenomen waarin burgemeester en wethouders voor bepaalde incidentele evenementen ontheffing kunnen verlenen waarbij aansluiting is gezocht bij het gemeentelijk evenementenbeleid.
Op 13 september 2005 hebben burgemeester en wethouders het evenementenbeleid Gemert-Bakel vastgesteld. De doelstelling daarvan is te komen tot een gestructureerd, uniform, efficiënt en zoveel mogelijk gedereguleerd evenementenbeleid waarbij er duidelijkheid moet zijn in de gestelde voorwaarden, richtlijnen en procedures voor organisatoren en omwonenden c.q. belanghebbenden. Daarin zijn kaders vastgelegd waaraan activiteiten getoetst kunnen worden. Zo zijn evenementen en activiteiten ingedeeld in drie categorieën te weten:

- categorie 1 - vergunningvrije categorie: kleinschalige activiteiten die geen belasting vormen voor de omgeving;
- categorie 2 - vergunningplichtige categorie: jaarlijks terugkerende evenementen die in de praktijk geen belasting vormen voor de omgeving;
- categorie 3 - vergunningplichtige categorie: complexe evenementen waarbij overlast in de leefomgeving is te voorzien.

Voor vergunningplichtige activiteiten dient ingevolge de Algemene Plaatselijke verordening (APV) een evenementenvergunning te worden afgegeven. Aangaande de procedure hiervan is Afdeling 3.4 van de Awb van toepassing.

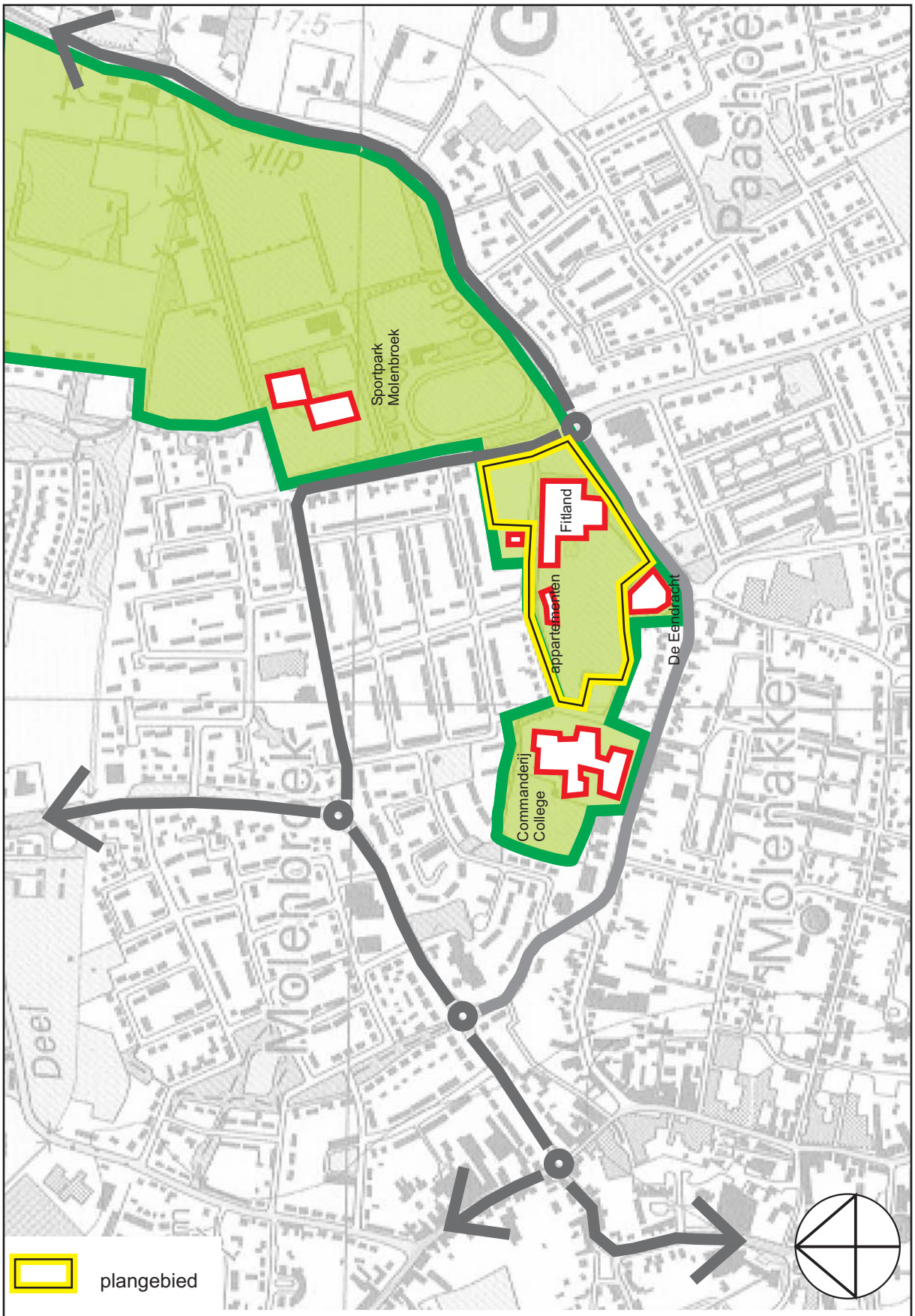
3.4 Conclusies

Met betrekking tot de ontwikkeling van Fitland Gemert kunnen vanuit het ruimtelijk beleidskader de volgende conclusies worden getrokken:

1. De bedrijfsdoelstellingen Fitland zijn niet in strijd met c.q. ondersteunen de beleidsdoelstellingen op zowel provinciaal als regionaal niveau.

2. De uitbreiding van het Fitlandcomplex en de bouw van het appartementengebouw passen binnen het gemeentelijke beleid ten aanzien van het behoud van kwaliteit van het voorzieningenniveau, de ontwikkeling van recreatie en toerisme en het woningbouwprogramma.

3. De in de gebouwen van Fitland te houden evenementen dienen te passen in het gemeentelijke evenementenbeleid zoals dat door burgemeester en wethouders is vastgesteld.



groene geledingszone **afb. 4.1**

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Na voorgaande inventarisatie van de huidige situatie en het ruimtelijke beleidskader volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan.

Het plan kan worden onderverdeeld in twee onderdelen. Het betreft het bestaande Fitlandcomplex met uitbreidingen en het inmiddels gerealiseerde appartementencomplex. De ligging van het gebied in een stedelijke groenzone is hierbij van belang.

Als geheel bezit het plangebied met directe omgeving een bijzondere stedenbouwkundige structuur. Sprake is van een parkachtige zone met bijzondere bebouwing en maatschappelijke functies. Zie afbeelding 4.1.
Bij voortgaande ontwikkeling moeten de stedenbouwkundige potenties / kansen benut worden. Daarvoor is nodig dat:

1. de groene geledingszone als continue groenzone herkenbaar blijft;
2. de bebouwing in het gebied door de situering en verschijningsvorm bijdraagt aan de beleving van het gebied als stedelijke groenzone;
3. het straat- en bebouwingsbeeld van de St. Annastraat in het licht van het beeldkwaliteitplan zo min mogelijk wordt aangetast.

4.2 Doelstellingen en randvoorwaarden

Uit het voorgaande kunnen de volgende doelstellingen en randvoorwaarden waaraan het plan in ieder geval moet voldoen worden afgeleid.

1. **Primaire doelstelling is de ontwikkeling van Fitland gericht op een eigentijds, multifunctioneel centrum voor recreatie, fitness / health, horeca en evenementen, voor de locale behoefte en faciliterend voor het gemeentelijke beleid inzake recreatie en toerisme**.
2. Ruimtelijk-functioneel wordt gestreefd naar behoud van de groene geledingszone Molenbroek als stedelijke groenzone.
3. Het straat- en bebouwingsbeeld van de St. Annastraat mag zoals omschreven in het beeldkwaliteitplan niet onevenredig worden aangetast.
4. Het plan moet voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein, zodat toename van de parkeerdruk op de openbare weg wordt voorkomen.
5. De activiteiten van Fitland mogen niet leiden tot een onevenredige toename van de milieuhinder naar de omwonenden.
6. Als gevolg van steeds terugkerende problemen van wateroverlast in de directe omgeving is in dit plan de mogelijkheid opgenomen voor de aanleg van een ondergrondse waterbuffering in de toekomst.

4.3 Functionele ontwikkelingen

4.3.1 Algemeen

De grote veranderingen in onze tijd zijn ook terug te vinden in de ontwikkeling van sport, recreatie, fitness en health.
Interessant is te constateren dat lijnen van ontwikkeling met elkaar geïntegreerd raken - de indooractiviteiten (sport-fitness), de outdooractiviteiten, gezond uitgaan en recentelijk gezondheidszorg (health care).

Begin jaren tachtig van de vorige eeuw komen de indooractiviteiten fitness, aerobics en bruinen sterk op. Eind jaren tachtig worden daaraan toegevoegd de georganiseerde outdoor-doe-activiteiten. Begin jaren negentig komt het in groepsverband gezond uitgaan in zwang, met als bijzondere vorm de bedrijfsgroepactiviteiten (in recreatieve sfeer werken aan trainingen en teambuilding).

Parallel aan deze ontwikkelingen loopt de lijn van de gezondheidsactiviteiten. Eerst de hersteloefeningen (bijvoorbeeld fietsen) na een operatie. Vervolgens meer algemeen de fitnessbegeleiding om gezond te blijven. En dan recentelijk de integratie met het gezondheidsmanagement van bedrijven, waarbij het personeel begeleid wordt inzake goede werkhoudingen (preventief) en hulp krijgt bij terugkeer in het arbeidsproces. De reden voor genoemde integratie is de samenhang van de activiteiten en voorzieningen. De gebruiker bereikt en behoudt een goede conditie door gezond bewegen in een aantrekkelijke en gezellige ambiance.

De beschikbare voorzieningen voor fitness, sport en horecaruimten zijn multifunctioneel te gebruiken. Het één roept het ander op. Aldus groeit een complex van multifunctionaliteit voor jong en oud.

4.3.2 Bestaande toestand

De bestaande voorzieningen zijn beschreven in de paragrafen 2.4.2 en 2.4.3. Er vinden gevarieerde activiteiten plaats, zoals sport, fitness, groepsbezoek en evenementen.

4.3.3 Ontwikkelingen

Voor de nieuwe ontwikkelingen staat het “moederbedrijf” Fitland Mill model, zij het in minder omvangrijke vorm. Zo wordt in Gemert niet voorzien in een zelfstandig medisch behandelcentrum en ook niet in een hotel.

a. Sport en fitness

Het bieden van sport en fitness is en blijft de hoofdactiviteit van Fitland Gemert. Binnen deze groep zijn nader te onderscheiden:

- het zwembad;
- het fitnessen van de (vaste) individuele bezoekers;
- bedrijfsbezoek (events) met gemengd programma van ontspanning, teambuilding en training. Thans zijn er per jaar ca 20 sportdagen voor bedrijven met variabel 50-250 deelnemers per keer.
- gezondheidszorg (health care) in samenwerking met bedrijven, gezondheidsdiensten en arbeidsinstanties. Deze groep van activiteiten is direct gerelateerd aan de sport- en fitnessfaciliteiten van Fitland. Basis van de samenwerking is het zogenoemde “één-loket-concept”;
- Fitland wil ook een indoor speeltuin in Gemert realiseren, een accommodatie die in Gemert ontbreekt en een goede combinatie vormt met de zwembadfunctie op Fitland.

De optimalisering van de voorzieningen voor sport en fitness maakt twee uitbreidingen wenselijk.

1. uitbreiding van de fitnessruimte direct naast de hoofdentree langs de Vicaris van der Asdonckstraat met ca 150 m²;
2. uitbreiding met een indoor speelhal met een grootte van ca 2500 m². Deze wens vloeit voort uit de toename van de sportactiviteiten waarvoor tot nog toe de bestaande tennishal gebruikt wordt. Op die momenten is er geen tennis mogelijk. Naast de uitbreiding van het bezoek en de realisatie van een ruimte voor kinderopvang vragen nieuwe sport- en spelactiviteiten en de gewenste indoor speeltuin meer ruimte. De nieuwe hal komt parallel te liggen aan de huidige tennishal. Over een gedeelte van de lange wand is een ruimtelijke koppeling tussen beide hallen mogelijk. De plaats van de nieuwe hal is op kaart 1 ingetekend.

b. Evenementen

Naast de sport- en fitnessactiviteiten organiseert Fitland thans per jaar 8 vaste en deels jaarlijks terugkerende evenementen van niet-sportieve aard. Fitland wenst het aantal evenementen per jaar tot ca 15 uit te breiden. Dit is wenselijk om drie redenen:

1. het optimaliseren van het gebruik/inkomsten van de accommodatie; in het bijzonder in het zomerseizoen is het bezoek voor sport- en fitnessactiviteiten minder;
2. het gebruik van de accommodatie voor algemene evenementen is goed voor de promotie en daarmee de bedrijfscontinuïteit van Fitland, en ook voor de promotie van de gemeente;
3. daarmee kan Fitland tegemoet komen aan vragen uit Gemert om een bijdrage te leveren aan goede doelen c.q. de Gemertse gemeenschap.

Bestaande evenementen Fitland
Het gemeentelijke evenementenbeleid is beschreven in paragraaf 3.3.10.
Sinds jaar en dag worden evenementen op Fitland georganiseerd die vallen in de categorieën 2 en 3. Deze evenementen maken gebruik van de beschikbare binnen- en buitenruimten. Enkele evenementen gaan gepaard met het plaatsen van tenten en campers voor 1 of 2 nachten.

evenement	*binnen*	*buiten*	*aantal dagen*	*frequentie*	*aantal bezoekers*	*in samenwerking met*
1. ballonfestijn	*x*	*x*	*3*	*jaarlijks*	*15.000*	*Rotary Gemert*
2. boekenbeurs	*x*		*3*	*jaarlijks*	*2.500*	*MOV*
3. Ernest & Bobby show	*x*		*1*	*jaarlijks*	*2.500*	*EB-productions*
4. Summer Night	*x*		*2*	*jaarlijks*	*4.000*	*Stg. Summer Nights Gemert*
5. Gehandicaptendag	*x*	*x*	*1*	*jaarlijks*	*600*	*Stichting Diomage*
6. Night of the Proms	*x*		*4*	*1 x per 4 jaar*	*5.000*	*Comité Prom-concerten Gemert*
7. Bedrijven Contact-dagen Gemert	*x*	*x*	*3*	*1 x per 5 jaar*	*15.000*	
8. Autobeurs Gemert	*x*	*x*	*2*	*1x per 5 jaar*	*5000*	
totaal				*6 per jaar*		

Bovenstaand schema bevat een overzicht van de 8 bestaande jaarlijks terugkerende evenementen waarover tussen Fitland en de gemeente in het kader van het evenementenbeleid afspraken zijn gemaakt. In het schema is ook aangegeven welk hinderaspect op de omgeving aandacht vraagt. In geval van muziekevenementen is dat uiteraard het geluid. Deze muziekevenementen zijn en blijven vergunningplichtig.
In geval van het ballonfestijn, beurzen en contactdagen, die veel bezoek trekken, vormt in het bijzonder het parkeren aandacht. Zoals in paragraaf 4.4.3 beschreven, is er op en rond het Fitlandcomplex ruimte voor ca 470 parkeerplaatsen. Voorts is een overloop naar sportpark Molenbroek in geval van bijzondere omstandigheden mogelijk. De totale parkeercapaciteit is zodanig groot dat bij een goede regeling geen parkeeroverlast in de omgeving hoeft te ontstaan. Bij bepaalde evenementen bestaat de mogelijkheid om ter vergroting van de parkeercapaciteit tijdelijk parkeerplaatsen in te richten op de evenementenwei.
Wel moet worden opgemerkt, dat evenementen naast parkeeroverlast ook verkeersoverlast kunnen veroorzaken.

Uitbreiding tot 15 evenementen per jaar
Fitland wenst de ruimte te krijgen voor 15 evenementen per jaar. Essentieel daarbij is, dat:
- alleen lokale evenementen voor Gemert nagestreefd worden;
- bovenlokale evenementen en activiteiten als disco, house en dergelijke uitdrukkelijk niet door Fitland gewild worden..

De verwachte uitbreiding van het aantal evenementen zal bestaan uit hetzelfde soort evenementen dat reeds gehouden wordt. Voor wat betreft de verdeling over de soorten valt (in totaal) te denken aan:
- maatschappelijke evenementen 6

	(ballonfestijn, boekenbeurs, gehandicaptendag)	
-	bedrijfsevenementen	6
	(Contactdagen Gemert, beurzen)	
-	muziekevenementen	3
	(Summer Night, Night of the Proms)	

Daarbij gaat het om bestaande, terugkerende evenementen waarvan de frequentie wordt vergroot. Voor extra evenementen naast de 8 bestaande, waarover in het verleden afspraken zijn gemaakt, is in de planregels een ontheffingsbevoegdheid opgenomen waarin een koppeling is gelegd met het verlenen van een evenementenvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Daarbij kan een gedegen afweging van alle in het geding zijnde belangen plaatsvinden en hebben met name omwonenden, die vrezen voor overlast, de mogelijkheid om bezwaar en beroep aan te tekenen zodat deze niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Manier van regelen
De evenementen op Fitland zijn gebonden aan de volgende twee regelingen:

1. Planologisch
In voorliggend bestemmingsplan is expliciet opgenomen dat:
a. per jaar niet meer dan 8 evenementen in de categorieën 2 en 3 mogen plaatsvinden als bedoeld in het Evenementenbeleid Gemert-Bakel 2005;
b. dat burgemeester en wethouders aanvullend voor niet meer dan 7 evenementen per jaar ontheffing kunnen verlenen, waarbij bepaalde criteria aangaande lawaai-, parkeer- en verkeersoverlast in acht moeten worden genomen en Afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is.

2. Vergunningplichtig
Voor de te houden evenementen in de categorieën 2 en 3 moet een evenementenvergunning op grond van de APV worden aangevraagd. De beoordeling ervan en het eventueel verlenen van de vergunning zal geschieden conform de regeling in het Evenementenbeleid Gemert-Bakel 2005.

4.3.4 Appartementen

Zoals eerder is aangegeven is de bouw van het appartementengebouw, gelegen aan de Vicaris van der Asdonckstraat, op basis van een door burgemeester en wethouders op 5 september 2006 verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de WRO en daaraan gekoppelde bouwvergunning inmiddels gerealiseerd. Dit appartementengebouw wordt in onderhavig plan meegenomen en als zodanig bestemd.

4.4 Inrichting

Los bijgevoegde kaart 1 (bestaande toestand + ontwikkelingen) geeft schetsmatig de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied met de voorgenomen ontwikkelingen weer.

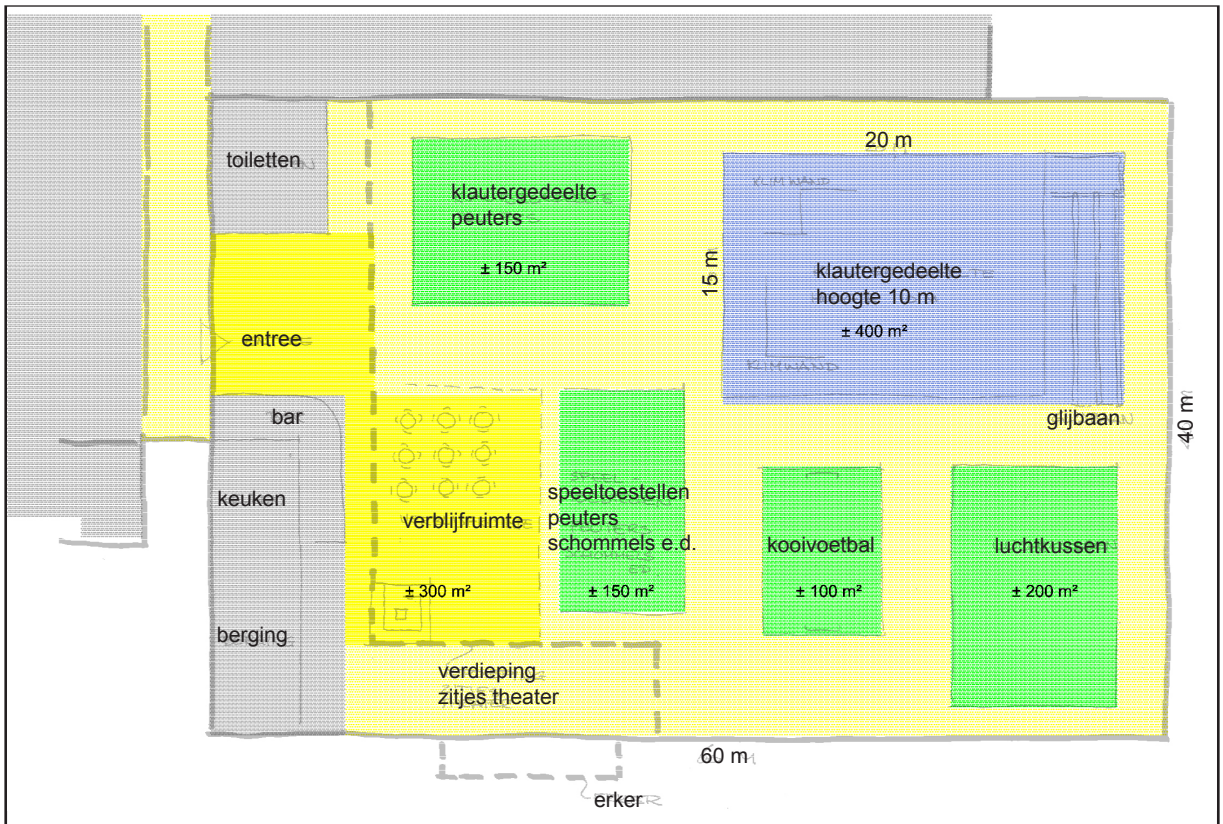
4.4.1 Routing

Voorliggend plan heeft geen gevolgen voor de ontsluiting van het Fitlandcomplex. De bestaande straten Predikant Swildensstraat en Lodderdijk blijven ook in de nieuwe situatie de belangrijkste ontsluitingswegen voor Fitland.

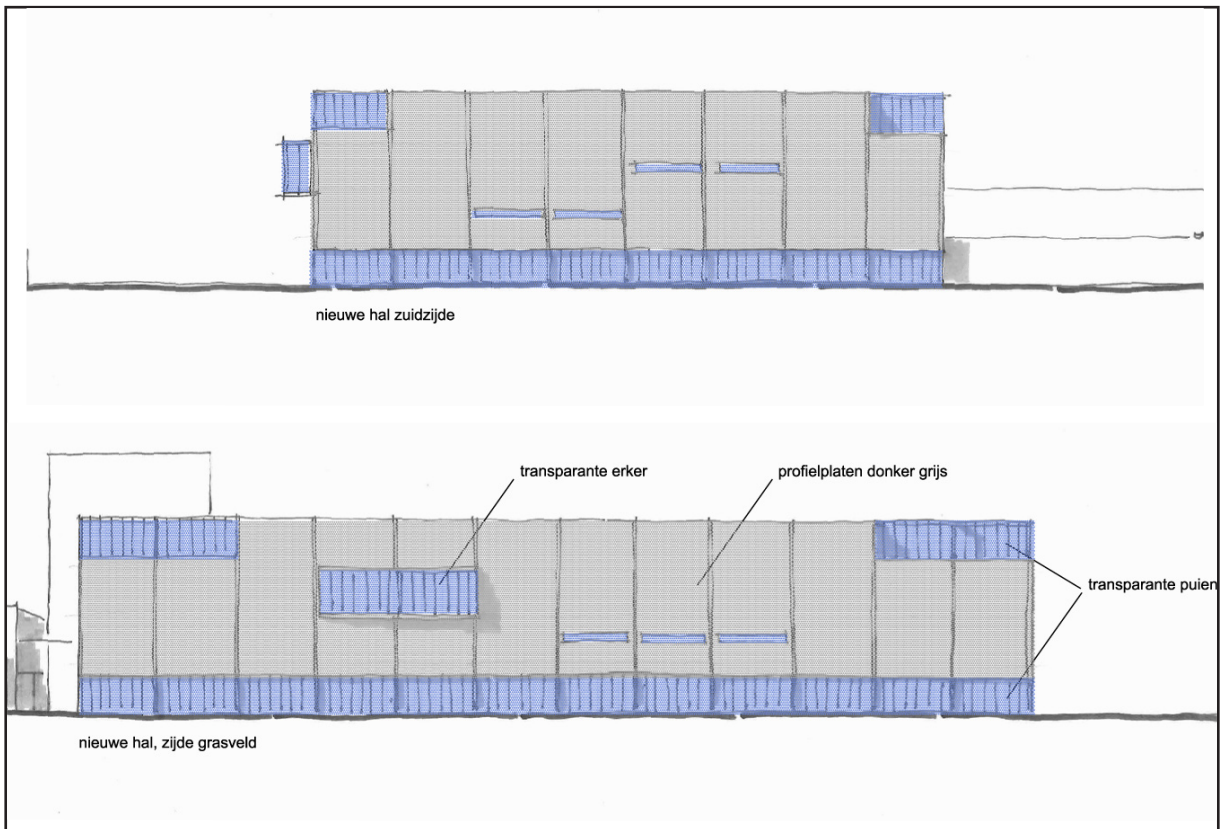
Voor het nieuwe appartementengebouw is een directe aansluiting op de Vicaris van der Asdonckstraat gerealiseerd. Deze aansluiting heeft in verkeerstechnisch opzicht geen ingrijpende veranderingen tot gevolg.

4.4.2 Knopen

De rotonde Predikant Swildensstraat-Lodderdijk vormt als stedenbouwkundige knoop het hoofdoriëntatiepunt. Van hieruit heeft het Fitlandcomplex een markante ligging.



inrichting **afb. 4.2a**



gevels **afb. 4.2b**

schetsvoorstel indoorspeeltuin

4.4.3 Gebieden

Voor de ontwikkeling van Fitland zijn drie deelgebieden te onderscheiden.

1. Bouwvlakken
   Binnen het plangebied liggen twee bouwvlakken, respectievelijk voor het bestaande (uit te breiden) Fitlandcomplex en het nieuwe appartementengebouw aan de Vicaris v.d. Asdonckstraat.

   uitbreiding Fitlandcomplex
   Op de planverbeelding is een bouwvlak voor het Fitlandcomplex opgenomen. Hierbinnen mag gebouwd worden. Voor het bestaande deel is een goothoogte toegestaan van 7,50 m en een totale hoogte van 11 m, behoudens de bestaande klimtoren, die een hoogte heeft van 20 m.

   Van de nieuwe speelhal mag de hoogte 12 m bedragen. Op afbeelding 4.2 is een schetsontwerp voor de hal weergegeven. Deze is door Welstand d.d. juni 2009 positief beoordeeld.

   citaat
   De commissie staat in beginsel positief tegenover het plan. In stedenbouwkundige zin is er in haar ogen ruimte voor toevoeging van een extra hal in de voorgestelde maat. Samen met de uitbreiding in de voorgevel (in opzet en uitwerking af te stemmen op het links naastgelegen, jongere bouwdeel) wordt het aangezicht van het complex vanuit de openbare weg, het appartementengebouw en de achtergelegen openbare ruimte samenhangender en rustiger, hoogwaardiger en vriendelijker. Voor het laatste paar noemt de commissie een open, fijnzinnige en maat-brekende / schaalverkleinende uitwerking van met name de naar buiten gerichte gevels van de nieuw hal – zoals in het schetsplan gesuggereerd – onmisbaar.
   De commissie ziet de verdere planontwikkeling tegemoet.
   einde citaat

   appartementengebouw
   In de as van de Mgr. den Dubbeldenstraat nabij de T-kruising met de Vicaris v.d. Asdonckstraat is op het terrein van Fitland een gebouw met 17 appartementen gerealiseerd. Dit gebouw bestaat uit twee bouwdelen, een deel met een hoogte van maximaal 11 m[1] en een deel met een hoogte van maximaal 13 m[1]. De bouwdelen worden door een centrale entree met trappenhuis en lift gekoppeld.

2. Buitenterrein
   De inrichting van het buitenterrein blijft in principe onveranderd, behoudens een aan te leggen zone voor (ondergrondse) waterberging aan de noordwestzijde van het plangebied.

3. Parkeerterreinen
   a. Het parkeerterrein tegenover het Fitlandcomplex (capaciteit ca 220 auto's) blijft de belangrijkste parkeervoorziening voor Fitland. De inrichting van het terrein blijft onveranderd. Omdat dit parkeerterrein direct ten dienste staat van Fitland is dit in onderhavig bestemmingsplan opgenomen;

b. Verder kan eventueel gebruik gemaakt worden van het parkeerterrein tegenover het Commanderij College (capaciteit ca 50 auto's). Dit terrein is niet in dit bestemmingsplan opgenomen;
c. Bij uitzondering (bijvoorbeeld in geval van grote evenementen, in combinatie met de drukke uren op het sportcentrum) kan extra parkeercapaciteit geboden worden op het eigen buitenterrein, toegankelijk vanaf de bestaande toegang aan de Vicaris van der Asdonckstraat. Hiertoe is in voorliggend bestemmingsplan op de plankaart de aanduiding 'parkeren toegestaan' opgenomen. De capaciteit van dit extra parkeerterrein bedraagt minimaal 200 auto's.
d. Aan de voorzijde van het nieuwe appartementengebouw is een terrein met 29 parkeerplaatsen aangelegd, uitgaande van een norm van 1,7 parkeerplaats per appartement.

e. In geval van bijzondere omstandigheden kan, in overleg met de gemeente bij de beoordeling van de evenementenvergunning, ook gebruik kunnen worden gemaakt van het parkeerterrein van het sportpark Molenbroek.

Totaal parkeren

Een en ander betekent dat de parkeercapaciteit bedraagt:

-	bestaand parkeerterrein	220
-	parkeerterrein Commanderij College	50
-	outdoorterrein Fitland zoals aangegeven op kaart 1	200
subtotaal		470
reserve sportpark Molenbroek		p.m.

4.4.4 Groenstructuur

De bestaande groensingel blijft gehandhaafd, Aan de achterzijde van de appartementen wordt de groensingel doorgetrokken als overgang naar het aangrenzende outdoorterrein.
Aansluitend op de groensingel is opvang, infiltratie en buffering van regenwater voorzien.

4.4.5 Beeldkwaliteit

Het Fitlandcomplex is een relatief groot gebouw aan één van de dorpsassen van Gemert. Dit beeldbepalende complex vraagt om een representatieve uitstraling.
In relatie met de omgeving is sprake van een zekere hiërarchie in de aangrenzende openbare ruimte. Fitland ligt markant aan de knoop Predikant Swildensstraat - Lodderdijk. Deze zijde van Fitland is de meest representatieve; een vorm van architectonisch accent is gewenst. Vanuit het gebouw zelf is uiteraard de hoofdentree aan het parkeerterrein een hoofdpunt. De hoofdentree moet ook vanaf de rotonde en de Predikant Swildensstraat beleefbaar / voelbaar zijn. Reden waarom op kaart 1 een architectonisch accent is aangeduid en in het bouwvlak op de planverbeelding (kaart 2) een knik is opgenomen aan de oostkant van de entree.

De voor ogen staande nieuwe speelhal van Fitland ligt op het binnenterrein. De uitstraling naar de omgeving is daarom beperkt.

Aan de Vicaris van der Asdonckstraat is verder een neutrale, rustige wand gewenst in relatie met de rest van de straat waar de woonfunctie overheerst. De bestaande kleine hal aan de Vicaris van der Asdonckstraat wordt uitgebreid ten behoeve van de fitnessruimte. Daarmee kan een gevelwand worden gerealiseerd die beter past in het straat- en bebouwingsbeeld.
Zoals in paragraaf 3.3.4 reeds is beschreven ligt het Fitlandcomplex gedeeltelijk in welstandszone 2 en gedeeltelijk in welstandszone 3. Omdat het Fitlandcomplex een relatief groot gebouw is aan één van de dorpsassen van Gemert (de as Lodderdijk - St. Annastraat) en gedeeltelijk in welstandszone 2 ligt, vraagt het gebouw om een representatieve uitstraling die past bij het straat- en bebouwingsbeeld van een dorpsas.
Het nieuwe appartementengebouw ligt aan het deel van de Vicaris van der Asdonckstraat waar de woonfunctie overheerst. Het appartementengebouw kent daarom een rustige vormgeving. De architectuur van het gebouw is eigentijds. Aan de straatzijde is de gevel relatief gesloten in tegenstelling tot de achtergevel, die zeer transparant van opzet is. Voor de gevels is een lichte baksteen toegepast.

5. UITVOERINGSASPECTEN

Aan voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende uitvoeringsaspecten verbonden.

5.1 Bodem

Op de geplande bouwlocaties (gedeelte percelen 3789 en 4127) is door Archimil architecten & milieuadviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. Het onderzoek, rapport 2139R001, d.d. 15-12-2004, vormt een separate bijlage bij dit bestemmingsplan. De relevante conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn hieronder overgenomen.

citaat

1. *Op basis van de onderzoeksresultaten, hoeven er geen restricties gesteld te worden aan de toekomstige herontwikkeling van de onderzochte locatie;*
2. *De lichte verontreinigingen in het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. De aanwezigheid van chroom en tetrachlooretheen vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar;*
3. *Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drenken van dieren;*
4. *Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt welke op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden of sprake is van schone grond in het kader van het Bouwstoffenbesluit.*

einde citaat

Algemene conclusie
De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

5.2 Wet geluidhinder

Fitland is geen geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder (verkeerslawaai).

5.3 Hinder van bedrijven

Geurhinder
Het plangebied is niet belast met agrarische geurcontouren.

Bedrijven en milieuzonering
De relevante factor voor wat betreft de eventuele hinder van het sportcentrum Fitland is het geluid. Munsterhuis Geluidsadvies heeft een milieuplanologische beoordeling van de geluidssituatie rond Fitland en het gerealiseerde appartementengebouw opgesteld, advies B02.06.0053.RM, d.d. 07-03-2006). Een eventuele toekomstige uitbreiding van Fitland is hierin meegenomen. Het advies vormt een separate bijlage bij dit bestemmingsplan. De relevante conclusie uit het onderzoek is hierna opgenomen.

citaat
'Geconcludeerd is dat er vanuit geluidskwaliteit geen belemmeringen zijn om de uitbreiding van het Sportcomplex Fitland planologisch vast te leggen. Een nader akoestisch onderzoek in het kader van de planologische beoordeling lijkt niet nodig. Op basis van indicatieve gegevens blijkt de goede ruimtelijke ordening goed te onderbouwen.'

Conclusie
Ten tijde van dit onderzoek was als 'eventuele toekomstige uitbreiding' een tennishal gedacht. Inmiddels voorziet het plan in de oprichting van een indoor speeltuin. Het rapport moet op dit onderdeel nog worden geactualiseerd. Dit zal geschieden voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

5.4 Water

5.4.1 Rijksbeleid

Samenvatting Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB 21)
In dit rapport geeft de Commissie Waterbeheer 21e eeuw een advies over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland. Het watersysteem is anno 2000 te vaak niet op orde en dit zal gezien de toekomstige klimatologische, ruimtelijke en maatschappelijke veranderingen in de toekomst zeker niet anders zijn. Daarvoor is een andere aanpak van het waterbeleid nodig. De Commissie is bij de formulering van haar advies voor het waterbeleid voor de eenentwintigste eeuw uitgegaan van drie principes: 'anders omgaan met waterbeheer', 'ruimte voor water' en 'meervoudig ruimtegebruik'.

Anders omgaan met waterbeheer
Het huidige systeem van waterbeheer kent veel mogelijkheden tot afwenteling. De Commissie meent dat het uitgangspunt 'niet afwentelen' moet gelden voor het watersysteem zelf, voor de bestuurlijke verantwoordelijkheden en voor de kosten.
Om veiligheid te creëren en om schade door wateroverlast en door droogte te voorkomen of te beperken, kiest de Commissie voor de volgende drietrapsstrategie voor het watersysteem zelf:
1. overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en in oppervlaktewater;
2. zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen, waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
3. pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders.

Ruimte voor water
Het watersysteem moet betrouwbaar, duurzaam en bestuurbaar zijn. Betrouwbaarheid houdt in dat de burger, ook op termijn, bescherming wordt geboden bij hoog water en dat wateroverlast door regenval zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Meervoudig ruimtegebruik
Op diverse plaatsen zijn er mogelijkheden om water te koppelen aan andere functies via meervoudig ruimtegebruik. In steden kan dit door water te combineren met stedelijke herinrichting en stadsuitbreiding. In het landelijke gebied zijn er kansen voor de combinatie van water, natuur en recreatie. De Commissie pleit voor grootschaliger combinaties van waterbeheer en natuurontwikkeling, waarbij zowel kwantiteits- als kwaliteitsdoelstellingen worden gerealiseerd. Zowel in hoog als in

laag Nederland zijn er goede mogelijkheden om water en landbouw te combineren.

5.4.2 Beleidsuitgangspunten

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, gelden de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap Aa en Maas m.b.t. duurzaam omgaan met water.

1. Scheiding van vuil water en (schoon) regenwater
Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil afvalwater en (schoon) hemelwater. Het schone en vuile water worden daarbij gescheiden aangeboden aan de riolering. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.
Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen te worden toegepast.

2. Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer”
In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.

3. Hydrologisch neutraal bouwen
Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt (T=25) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden.
De gemeente Gemert-Bakel houdt bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen rekening met voornoemde uitgangspunten.

5.4.3 Plangebied

<u>Appartementengebouw</u>
Op de locatie van het appartementengebouw is ervoor gekozen om het hemelwater te bergen in (ondergrondse) waterbergingskratten. Overeenkomstig het advies van Archimil werden cassettes toegepast met een effectieve hoogte van 30 cm. Deze cassettes zijn in 4 stroken van 70 x 1 x 0,3 m (totaal 280 m²) met een tussenruimte van 1 m aan de voorzijde van het gebouw, onder het parkeerterrein aangebracht. (“*Door deze opzet wordt veel wandoppervlak gecreëerd waardoor het dichtslibben van de bodem niet hoeft te leiden tot het onacceptabel verminderen van de functionaliteit van de voorziening.*”)
Het hemelwater dat op het dakvlak en de verharding valt, wordt via ondergrondse regenwaterleidingen naar de kratten geleid. Vanuit de kratten kan het hemelwater geleidelijk in de grond wegzakken (infiltreren).

N.B. De locatie van het appartementengebouw is buiten beschouwing gelaten omdat hier reeds in een eigen ondergrondse infiltratievoorziening is voorzien.

Bestaande situatie
De bestaande situatie voor de ontwikkelingen op het terrein van Fitland bestaat uit:

-	bestaande bebouwing Fitland	5.900 m²
-	bestaande verharding Fitland	750 m²
-	bestaande verharding parkeerterrein + deel Vicaris van der Asdonckstraat	6.725 m²
-	*subtotaal verharding*	***13.375** m²*
-	onverhard terrein	22.325 m²
-	*totaal*	***35.700 m²***

In de bestaande situatie is geen oppervlaktewater aanwezig.

Infiltratieonderzoek
Door Archimil is een infiltratieonderzoek uitgevoerd om de geschiktheid van de bodem voor infiltratie te bepalen: “infiltratieonderzoek Vic. van Asdonckstraat 25 Gemert”, rapport 2139R002, d.d. 9 mei 2006.
In het rapport wordt onder meer het volgende gesteld, dat bij het bepalen van de effectieve inhoud van een infiltratievoorziening de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van belang is en deze van de locatie Fitland niet bekend is. Wel is in december 2004 aangetoond dat het grondwater zich kan bevinden op ca 1,0 meter –mv. Het rapport bevat o.a. de volgende conclusies.

citaat:
- *De bepaalde infiltratiesnelheid is redelijk tot goed te noemen. Infiltratie op de locatie is mogelijk;*
- *In verband met de mogelijk hoge grondwaterstand op de locatie is de effectieve diepte tot waar een infiltratievoorziening kan worden aangelegd beperkt tot 50 cm –mv.*

Riolering
Het gebouwencomplex van Fitland is vooralsnog aangesloten op het gemengde gemeentelijke rioleringsstelsel. Zowel het vuile water als het regenwater wordt in de huidige situatie op het riool geloosd.

Beschrijving waterhuishoudkundige aspecten project
Onderhavig plan omvat ca 3.700 m² aan bebouwing. Er wordt geen extra verharding aangelegd.

Voor de berekening van de benodigde bufferopgave is uitgegaan van een hevige regenbui die eens in de 10 jaar valt (T=10+10%). De bufferopgave voor onderhavig plan bedraagt 157 m³.

Deze 157 m³ wordt opgevangen in een langgerekte verlaging van minimaal 0,50 meter diep parallel aan de groensingel in de noordwesthoek van het plangebied. De bergingszone is ca 100 m lang en ca 10 m breed.

5.4.4 Overleg waterschap

In het kader van de vrijstellingsprocedure ten behoeve van het appartementengebouw is de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing door het waterschap Aa

en Maas beoordeeld en heeft het waterschap bij brief van 13 juni 2006 laten weten dat in het plan op een duurzame wijze wordt omgegaan met water, geen opmerkingen te hebben omtrent de waterparagraaf en positief te adviseren.

Inzake het Fitlandcomplex moet nog overleg met het waterschap plaatsvinden.

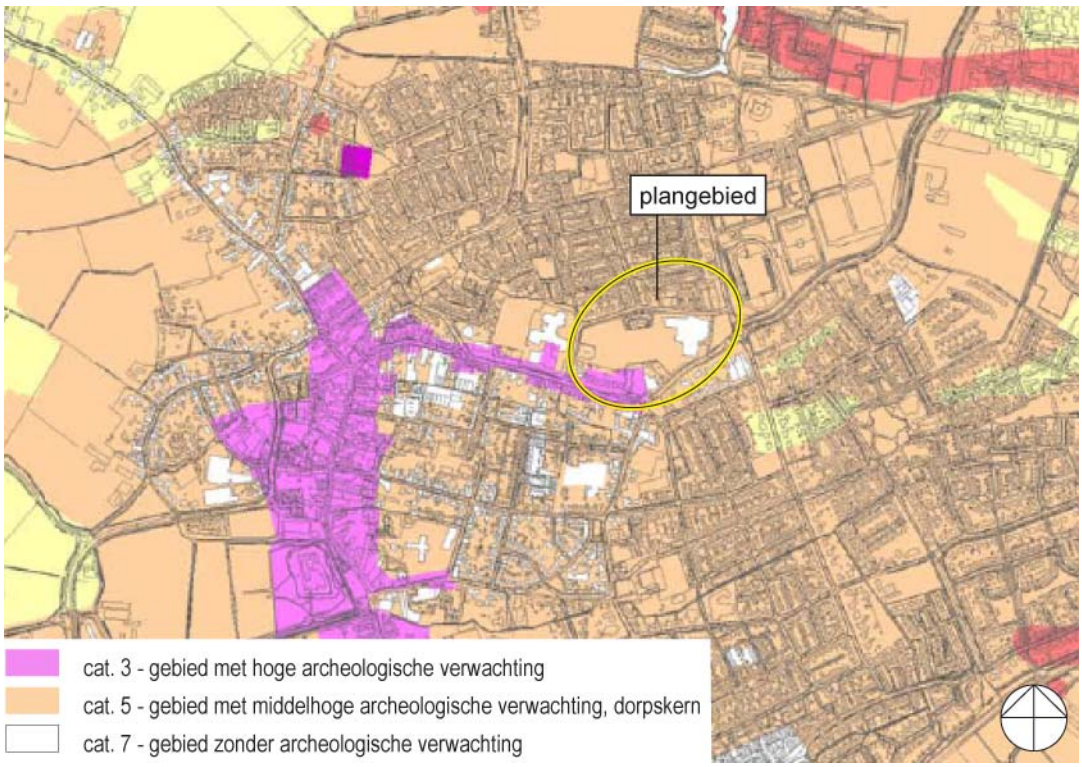
5.5 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeenteraad heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijke beleid met betrekking tot archeologie en cultuurhistorie vastgesteld, bestaande uit de archeologieverordening, en de cultuurhistoriekaart. De cltuurhistoriekaart bestaat uit de volgende kaartlagen:
- historisch landschap;
- historie bebouwing;
- archeologische beleidskaart.

De gemeentelijke cultuurhistoriekaart vervangt de provinciale IKAW-kaart.
Hierna wordt toegelicht welke waarden in onderhavig plangebied zijn opgenomen.

5.5.1 Archeologische beleidskaart

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de archeologische beleidskaart. omgeving.



Het plangebied heeft de aanduiding categorie 5, inhoudende, citaat:

'Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Onderzoeksplichtig bij een bodemingreep groter dan 2500 m² en dieper dan 40 cm –maaiveld.'

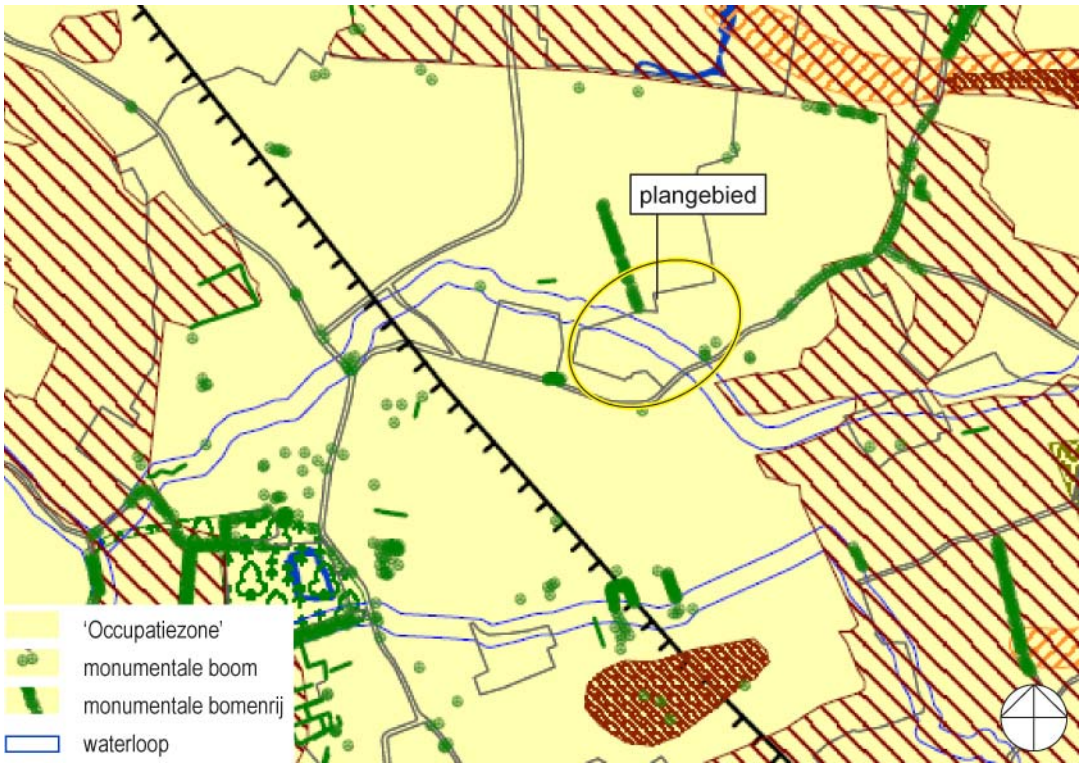
Voorliggend plan houdt de mogelijkheid in van bebouwing en bodemingrepen van meer dan 2500 m².
Om deze reden is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. Dit artikel voorziet erin dat in geval van bodemingrepen van meer dan 2500 m² en een diepte van meer dan 40 cm onder maaiveld een aanlegvergunning vereist is. Alvorens deze kan worden verleend is een archeologisch onderzoek vereist.

5.5.2 Historische bebouwing

Het plangebied ligt niet binnen een aanduiding historische bebouwing.

5.5.3 Historisch landschap

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de kaart “Historisch landschap”.



Het plangebied ligt geheel binnen de aanduiding ‘Occupatiezone’. De historische landschapswaarden zijn niet meer aanwezig.

5.5.4 Conclusies

Het plangebied ligt binnen een gebied met middelhoge archeologische verwachting. De waarden worden beschermd door de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’.

5.6 Ecologische aspecten

5.6.1 Vogel- en/of Habitatrichtlijn

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

Onderhavig plangebied is niet in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrichtlijngebied gesitueerd zodat het plan geen invloed heeft op bovengenoemde beschermde gebieden.

5.6.2 Flora- en faunawet

Voordat ruimtelijke ontwikkelingen plaats kunnen vinden dient in het kader van de Flora- en faunawet onderzoek te worden gedaan naar bedreigde planten- en diersoorten in de omgeving van het plangebied. Indien van toepassing moet een ontheffing van de wet worden aangevraagd ten behoeve van de geplande ontwikkelingen. In de Flora- en faunawet is de Europese regelgeving met betrekking tot vogelbescherming (Vogelrichtlijn) en behoud van habitats van een aantal dier- en plantensoorten (Habitatrichtlijn) opgenomen.

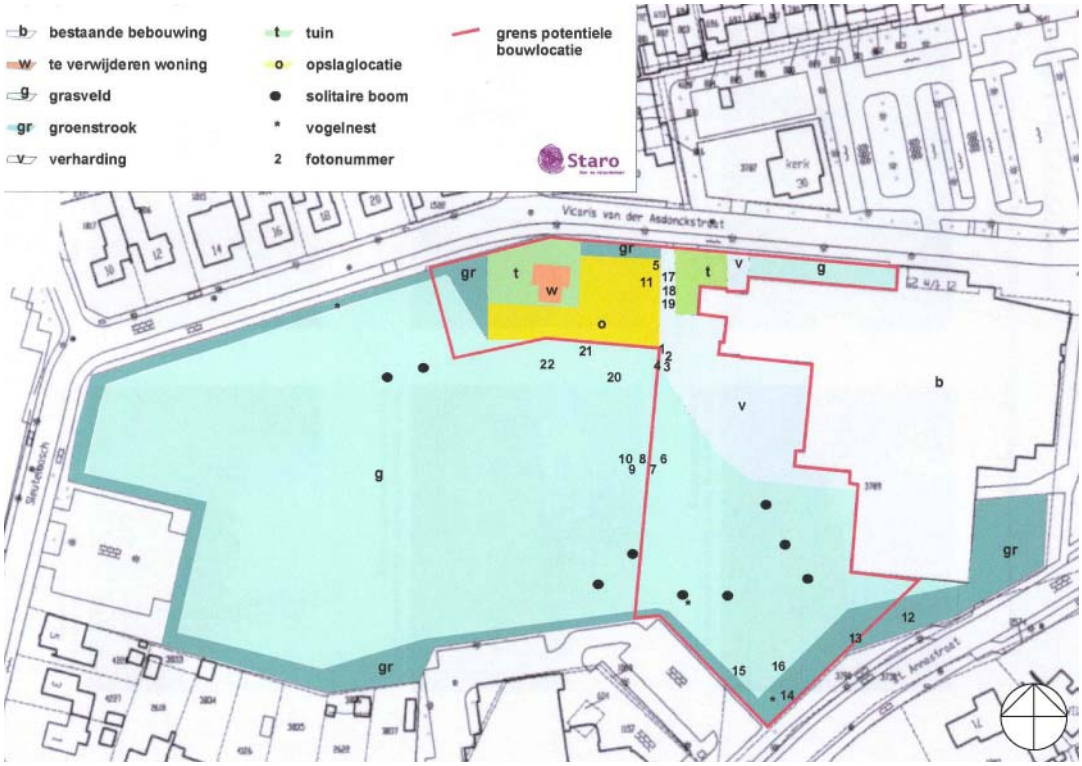
Een onderzoek naar de feitelijk aanwezige biotopen in het plangebied is uitgevoerd door Staro; rapport “Geschiktheidsbeoordeling soortgroepen, plangebied Fitland te Gemert” d.d. december 2004.

De voor onderhavig plan relevante conclusies en aanbevelingen luiden als volgt.

citaat:

(conclusies)

Invloed van ingrepen op de natuurwaarden
Geconcludeerd kan worden dat het plangebied gebruikt wordt door diverse soorten. Voor een aantal soorten (genoemd in het rapport) vormt het plangebied een wezenlijk onderdeel van het leefgebied van individuen daarvan.
Zowel de feitelijke werkzaamheden als de veranderingen in het leefgebied hebben invloed op het voortbestaan van exemplaren behorende tot die soorten. De gunstige staat van instandhouding van de soorten als geheel is echter niet in het geding. De directe omgeving biedt voldoende alternatieven voor vestiging.



bestaande toestand terrein (bron Staro)

(aanbevelingen)

<u>*Beperken van de invloed op natuurwaarden*</u>

Om te voorkomen dat het uitvoeren van de werkzaamheden of het aanpassen van de planologische situatie negatieve effecten heeft op betreffende soorten en daarmee strijdig is met de Flora- en faunawet, verdient het aanbeveling om maatregelen te treffen om mogelijke schade te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken, zogenaamde mitigerende maatregelen.

In verband hiermee verdient het volgende aanbeveling:

- *De groenelementen die in de toekomstige situatie gerealiseerd worden dienen aan te sluiten op de huidige elementen en van een vergelijkbaar karakter te zijn;*
- *Bij uitvoering van de werkzaamheden dienen de delen van het plangebied waar geen ingrepen plaatsvinden behouden te blijven in de huidige staat en niet benut te worden voor opslag van materieel en dergelijke;*
- *Werkzaamheden die nadelige gevolgen hebben voor broedgelegenheden, dienen niet gedurende het broedseizoen (15 maart - 15 juli) uitgevoerd te worden.*

<u>*Ontheffing*</u>

In verband met de in werking getreden Algemene Maatregel van Bestuur m.b.t. artikel 75 (vrijstelling) van de Flora- en faunawet, is het niet meer noodzakelijk om voor de in het plangebied voorkomende soorten, m.u.v. vogels en vleermuizen, een ontheffing aan te vragen bij het uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingen. Er is sprake van een vrijstelling.

einde citaat

<u>Conclusie</u>

De aanwezige flora- en faunawaarden vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen. Er zijn geen ontheffingen vereist. Bij de uitvoering van werkzaamheden is het wenselijk rekening te houden met de natuurwaarden.

5.7 Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid is een tweetal invalshoeken relevant:
1. externe veiligheid als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
2. externe veiligheid vanuit inrichtingen (risicovolle bedrijven).

externe veiligheid als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
Het ministerie van Verkeer en Waterstaat heeft zogenaamde risicoatlassen uitgegeven. In deze atlassen is in tekst- en kaartmateriaal aangegeven op welke wegen dusdanige transporten plaatsvinden dat deze een gevaar kunnen opleveren voor de omgeving. Geen van de wegen nabij het plangebied is in de risicoatlas voor wegverkeer aangegeven als weg waarop gevaarlijke transporten plaatsvinden. Er is uit dit oogpunt dus geen belemmering voor het plan.

externe veiligheid vanuit inrichtingen
In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).

Conclusie
Het plan voldoet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.8 Luchtkwaliteit

Op 15-11-2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Relevant voor onderhavig plan zijn:

- *De programma-aanpak*
De wet stelt, dat er geen individuele bouwprojecten aan de normen voor luchtkwaliteit worden getoetst. In de plaats daarvan worden ze getoetst aan programma's voor gebieden. In deze programma's worden maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit én belangrijke ruimtelijke investeringen samengebracht.

- *De term 'in betekenende mate'*
De wet beperkt zich tot ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' bijdragen aan de problemen met luchtkwaliteit. Bestuursorganen hoeven alleen nog na te gaan of een voorgenomen project 'in betekenende mate' de grenswaarde (dreigt) te overschrijden. Draagt een project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor.

Gemeentelijk luchtkwaliteitplan
De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in juni 2005 als onderdeel van de Rapportage Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2005 het deelrapport gemeente Gemert-Bakel uitgebracht. Uit het bij dit rapport behorende onderzoek is gebleken, dat voor wat betreft de gemeente Gemert-Bakel geen sprake is van overschrijdingen van het jaargemiddelde concentraties van alle in voornoemd besluit aan de orde zijnde stoffen. Uit de rapportage kan worden geconcludeerd dat er overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen.

Voorliggend plan
De 17 appartementen in onderhavig plan, waarvoor eerder vrijstelling is verleend, zijn bestemd voor opvang van de eigen bevolking. Het aantal inwoners binnen de

gemeente zal derhalve niet toenemen door realisatie van onderhavig plan. Voorts biedt het plan een planologisch-juridisch regime voor de bestaande activiteiten van Fitland. Fitland Gemert is geheel op de locale markt gericht. Ook de nieuw geplande indoor speeltuin is voor de Gemertse jeugd. Daarbij mag verwacht worden dat er geen onevenredige uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt.
Als gevolg van de bovenstaande aspecten zal realisatie van onderhavig plan geen significante verkeersaantrekkende werking op de gemeente tot gevolg hebben en zal de luchtkwaliteit binnen de gemeente niet significant nadelig worden beïnvloedt.

Conclusie
Het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteitseisen.

5.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen volgens informatie van de gemeente en initiatiefnemer geen kabels of leidingen.

Andere belemmeringen zijn evenmin aanwezig.

6. FINANCIËLE ASPECTEN

De voorgenomen bouw van de speelhal betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dat geldt ook voor mogelijke planschadevergoedingen waaromtrent een verhaalsovereenkomst met de gemeente s gesloten zal worden voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

De gemeente en de grondeigenaren hebben een (anterieure) overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal conform artikel 6.12 Wro. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins' verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dus niet vereist.

7. JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Inleiding

Voorliggend plan is opgezet als een juridisch zelfstandig plan. Voor wat betreft de juridische vertaling van voorliggende ontwikkelingen is gekozen voor een gedetailleerd eindplan conform de plannen binnen de gemeente Gemert-Bakel.
De regels zijn gebaseerd op de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen).

7.2 Kaart

Het bestemmingsplan bevat één kaart, de verbeelding.

7.3 Regels

Het bestemmingsplan bevat vier groepen samenhangende bepalingen:
1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

De artikelen 1 en 2 betreffen de begrippen en de wijze van meten.
Artikel 1 bevat een omschrijving van de belangrijkste begrippen die in de voorschriften en op de plankaart worden gebruikt. Vervolgens wordt in artikel 2 aangegeven op welke wijze wordt gemeten bij de toepassing van de in de juridische regeling gegeven maten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels
De artikelen 3 t/m 6 betreffen de bestemmingsregels omtrent bebouwing en gebruik.

Gemengd (artikel 3)
Binnen deze bestemming is het gehele complex aan activiteiten op Fitland vervat. De specificatie waar welke functies zijn toegestaan is met aanduidingen op de plankaart weergegeven.

Met betrekking tot het sportcentrum Fitland kunnen evenementen worden onderscheiden in drie categorieën.
1. Evenementen / activiteiten die in overeenstemming zijn met de in het bestemmingsplan geregelde functies en voorzieningen van sportieve en recreatieve aard, zoals bedrijfsbezoeken.
2. Specifieke evenementen van locale aard, die gebruik maken van de indoor- en outdooraccommodatie van Fitland. Te denken valt aan locale evenementen die reeds ter plaatse gehouden worden, zoals het ballonfestijn, de boekenbeurs, gehandicaptendag, Summer Night Gemert. Het aantal specifieke evenementen mag niet meer bedragen dan 15 per jaar.

3. Overige evenementen zijn niet toegestaan op basis van het bestemmingsplan tenzij burgemeester en wethouders daarvoor ontheffing van het bestemmingsplan c.q. een evenementenvergunning ingevolge de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) hebben verleend.

Hiertoe is in het licht van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 april 2005 aansluiting gezocht op de jaarlijks terugkerende evenementen waarover op grond van het evenementenbeleid van de gemeente Gemert-Bakel nadere afspraken zijn gemaakt en zoals deze in hoofdstuk 4.3 (Functionele ontwikkelingen) als zodanig zijn genoemd. Deze zijn als zodanig in de doeleindenomschrijving genoemd.
Voor evenementen van incidentele aard is een binnenplanse ontheffingsbevoegdheid opgenomen waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen voor evenementen waarvoor op grond van evenementenbeleid Gemert-Bakel in het kader van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) een evenementenvergunning is afgegeven. Op beide procedures is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Groen (artikel 4)
In de bestemming Groen is het behoud en de ontwikkeling van het opgaande groen aan de rand van het terrein vervat.
De aanwezige boombeplanting zal beschermd worden. Dit betekent dat ten aanzien van het vellen en/of rooien van beplanting de Algemene Plaatselijke Verordening van toepassing is;
Bij herinrichting c.q. aanpassing van de bestaande groenvoorzieningen zal de gemeentelijke inspraakverordening van toepassing zijn.
Daarin worden eveneens geregeld voorzieningen ten behoeve voor de opvang, infiltratie en buffering van regenwater ter voorkoming van wateroverlast in de directe omgeving.

Verkeer (artikel 5)
In de bestemming Verkeer is het parkeerterrein met ca 220 parkeerplaatsen aan de overkant van de Vicaris v.d. Asdonckstraat tegenover de hoofdentree van het sportcentrum geregeld, alsmede het wegvak ter plaatse.
In deze bestemming zijn eveneens voorzieningen geregeld ten behoeve van de opvang, infiltratie en buffering van regenwater ter voorkoming van wateroverlast, en de plaatsing van kunstobjecten.

Wonen (artikel 6)
In deze bestemming wordt het inmiddels gerealiseerde woongebouw met 17 appartementen geregeld, inclusief de benodigde parkeerplaatsen. Eveneens worden in deze bestemming voorzieningen ten behoeve van de opvang, infiltratie en buffering van regenwater ter voorkoming van wateroverlast geregeld.

Waarde - Archeologie (artikel 7)
Deze dubbelbestemming geldt voor de bestemming Gemengd buiten de bestaande bebouwing. Binnen deze dubbelbestemming geldt in principe een bouwverbod. Burgemeester en wethouders kunnen daarvan ontheffing verlenen, nadat uit een archeologisch rapport is gebleken dat de archeologische waarden voldoende worden beschermd, behouden en/of vastgelegd. Bovendien geldt er een aanlegvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Ook een aanlegvergunning kan pas worden verleend als de archeologische waarden overeenkomstig het archeologiebeleid van de gemeente worden veiliggesteld.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk betreft de artikelen 8 t/m 11 waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele bestemmingsplan. Het betreft de Anti-dubbeltelregel, Algemene bouwregels, Algemene ontheffingsbevoegdheid en Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels (artikelen 12 en 13)

Hieronder vallen het - wettelijk voorgeschreven - Overgangsrecht en de Slotregel.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure volgens de nieuwe Wro. De resultaten hiervan worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld. De voorziene procedurestappen zijn:
1. Inspraak overeenkomstig gemeentelijke inspraakverordening;
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro;
3. Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan;
4. Vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad;
5. Tervisielegging vastgesteld bestemmingsplan.

8.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ingaande 14 december 2009 op grond van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende vier weken ter inzage gelegen. Dit is in het Gemerts Nieuwsblad van 4 december 2009 nader bekend gemaakt.

8.1.1 Inspraakavond

Op 14 december 2009 heeft in het gemeentehuis een inspraakbijeenkomst plaatsgehad waarin het plan door het gemeentebestuur en initiatiefnemer nader is toegelicht. Aanwezigen kregen de gelegenheid vragen te stellen die door de diverse aanwezige partijen zijn beantwoord.
Van deze inspraakavond is een verslag gemaakt dat aan alle aanwezigen, die de presentielijst hadden getekend, is toegestuurd. Dit verslag is als bijlage bij de toelichting van dit plan gevoegd.

8.1.2 Resultaten inspraak

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het voorontwerp is er één inspraakreactie ontvangen en wel van:

Speelboerderij Aardbeienhof, Koksedijk 1 te 5421 ZB Gemert
Samenvatting
Inspreker wijst er op over het plan goed na te denken en dat er in Gemert al een speelhal bestaat waarvoor de nodige vergunningen zijn verleend. Er is momenteel een nieuw investeringsplan voor deze hal. Naar de mening van inspreker zijn twee speelhallen in Gemert teveel van het goede. Een tweede speelhal zal betekenen dat de investeringen op een veel lager pitje moeten komen hetgeen jammer zou zijn gezien de educatieve toevoegingen waarvan ook basisscholen kunnen profiteren.
Reactie
Inspreker exploiteert de Speelboerderij ’t Aardbeienhof aan de Koksedijk 1 in het buitengebied van Gemert ten noorden van de kom van Gemert. Het gaat hierbij om een relatief kleinschalige recreatieve voorziening in combinatie met de teelt van aardbeien die zich richt op kinderfeesten, groepsarrangementen, opa- en omafeesten en familiefeesten. De indooractiviteiten zijn ondergebracht in een aantal stallen en kassen.
Het bedrijf Fitland is van geheel andere orde. Het complex Fitland aan de Vicaris van Asdonckstraat is een combinatie van het (voormalige) gemeentelijke zwem-

bad, fitness. tennis en andere sporten. Daarnaast heeft ook de buitenschoolse opvang Spring onderdak binnen het complex. In de te bouwen nieuwe hal zal een indoorspeeltuin in combinatie met een aantal andere activiteiten worden ondergebracht als een aanvulling op de reeds bestaande activiteiten. Dit past binnen het bedrijfsconcept van Fitland in de vorm van een samengaan van aan elkaar gerelateerde activiteiten (synergie). Dit biedt voordelen zoals bijvoorbeeld voor ouders die hun kinderen in de kinderopvang of indoorspeeltuin onderbrengen terwijl zij zelf gebruik maken van een andere faciliteit van Fitland.
Het bedrijf Fitland heeft nu een plan ingediend voor een indoorspeeltuin waarbij model staat het kindercentrum en speelparadijs Klauterland dat Fitland in Tiel exploiteert. De voorziening is bedoeld voor kinderen in diverse leeftijdsgroepen waarbij een horecavoorziening voor de ouders en begeleiders is toegevoegd. Deze is dus te zien als een aanvulling op de reeds bestaande voorzieningen van Fitland. Het staat iedere initiatiefnemer vrij om een plan voor een speelvoorziening bij de gemeente in te dienen. Er zijn in Gemert meerdere speeltuinen. Het plan van Fitland is door de gemeente planologisch beoordeeld waarbij tevens goed is gekeken naar de relatie met de overige voorzieningen en de wensen en behoeften van de plaatselijke bevolking. Het vestigen van, zoals inspreker dat noemt, van een tweede indoorspeelhal is immers vergelijkbaar met een verzoek voor de vestiging van een nieuwe supermarkt waarvan er in Gemert ook meerdere kleinere bestaan. Daarvan is geen sprake gezien het feit dat de opzet van Aardbeienhof wezenlijk verschilt van de opzet van de indoorspeeltuin van Fitland. Om deze reden hoeft er geen sprake te zijn van onevenredige concurrentie, hetgeen planologisch juridisch ook niet relevant is. De gemeente is van mening dat naast de speelboerderij van inspreker, die gelegen is het buitengebied ten noorden van de kom van Gemert, er mede behoefte is aan een indoorspeelvoorziening binnen het complex van Fitland in de nabijheid van het centrum van Gemert, dat voor gebruikers goed bereikbaar is en dat daarmee een goed weloverwogen besluit is genomen.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:
1. Directie ROH van de provincie Noord-Brabant;
2. VROM-inspectie regio Zuid;
3. Waterschap Aa en Maas;
4. Samenwerkingsverband Regio Eindhoven SRE.

De resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn als volgt.

8.2.1 Provincie Noord-Brabant – Directie ROH

De Directie ROH heeft bij brief van 27 november 2009 laten weten geen aanleiding te hebben voor het maken van opmerkingen en het voorontwerp bestemmingsplan zich verhoudt met de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

8.2.2 VROM-inspectie regio Zuid

De VROM-inspectie stelt in de brief van 8 januari 2010 dat de belangen van betrokken rijksdiensten te coördineren en geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen gelet op de nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

8.2.3 Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas stelt in de brief van 21 december 2009 te refereren aan het eerdere advies van 13 juni 2006 in het kader van de vrijstellingsprocedure ten behoeve voor de bouw van de appartementen aan de Vicaris van Asdonckstraat. Geconstateerd wordt dat er geen extra verharding wordt aangelegd en dat in de noordwesthoek van het plan een ‘open’ waterberging wordt gecreëerd. Geadviseerd wordt binnen de bestemming ‘groen’ de realisatie ‘open’ waterberging mogelijk te maken.
Reactie
Het plan voorziet inderdaad in de aanleg van een ‘open’ waterberging in het noordwestelijk deel van het plangebied. Op de verbeelding valt deze binnen de bestemming ‘Gemengd’ en is dit aangeduid met ‘waterberging - (wb)’. Daarmee kan de beoogde voorziening ter voorkoming van wateroverlast in de directe omgeving worden gerealiseerd in welke vorm, bijvoorbeeld een wadi, dan ook. Op de tweede bij het plan behorende kaart ‘Bestaande toestand en ontwikkelingen’ is deze waterberging als zodanig ook duidelijk aangegeven.

8.2.4 Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven stelt in de brief van 30 november 2009 ten aanzien van het plan geen opmerkingen te hebben.

8.3 Actuele ontwikkelingen

Archeologie
Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad het gemeentelijke beleid met betrekking tot archeologie en cultuurhistorie vastgesteld. Dit gemeentelijke beleid vervangt het provinciale beleid gebaseerd op de provinciale IKAW- kaart.

Vanwege de vaststelling van dit nieuwe gemeentelijke beleid is paragraaf 5 Archeologie in het ontwerp-bestemmingsplan vervangen door de nieuwe paragraaf Archeologie en cultuurhistorie.
Bovendien is in de regels artikel 7 Waarde - Archeologie aangepast aan het nieuwe beleid.

8.4 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf PM gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden door een ieder zienswijzen worden ingediend.