

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

*telefoon* 076 - 5225262

*fax* 076 - 5213812

*email* info@c5s.nl

*internet* www.c5s.nl

*kvk Breda* 20083802

## **Gemeente Gemert - Bakel**

### ***Bestemmingsplan***

### **Gelind Gemert**

### **Vastgesteld**

datum: 29 juni 2011

projectnummer: 01100.040



# Gemeente Gemert - Bakel

## *Bestemmingsplan*

### Gelind Gemert

#### **Inhoud**

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

id. nr. : NL.IMRO.1652.BPGelind-VA01

projectverantwoordelijke:	dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
collegiale toets:	mevr. ir. C.M. Muskens
referentie:	01100.040bp15
status:	vastgesteld 29 juni 2011

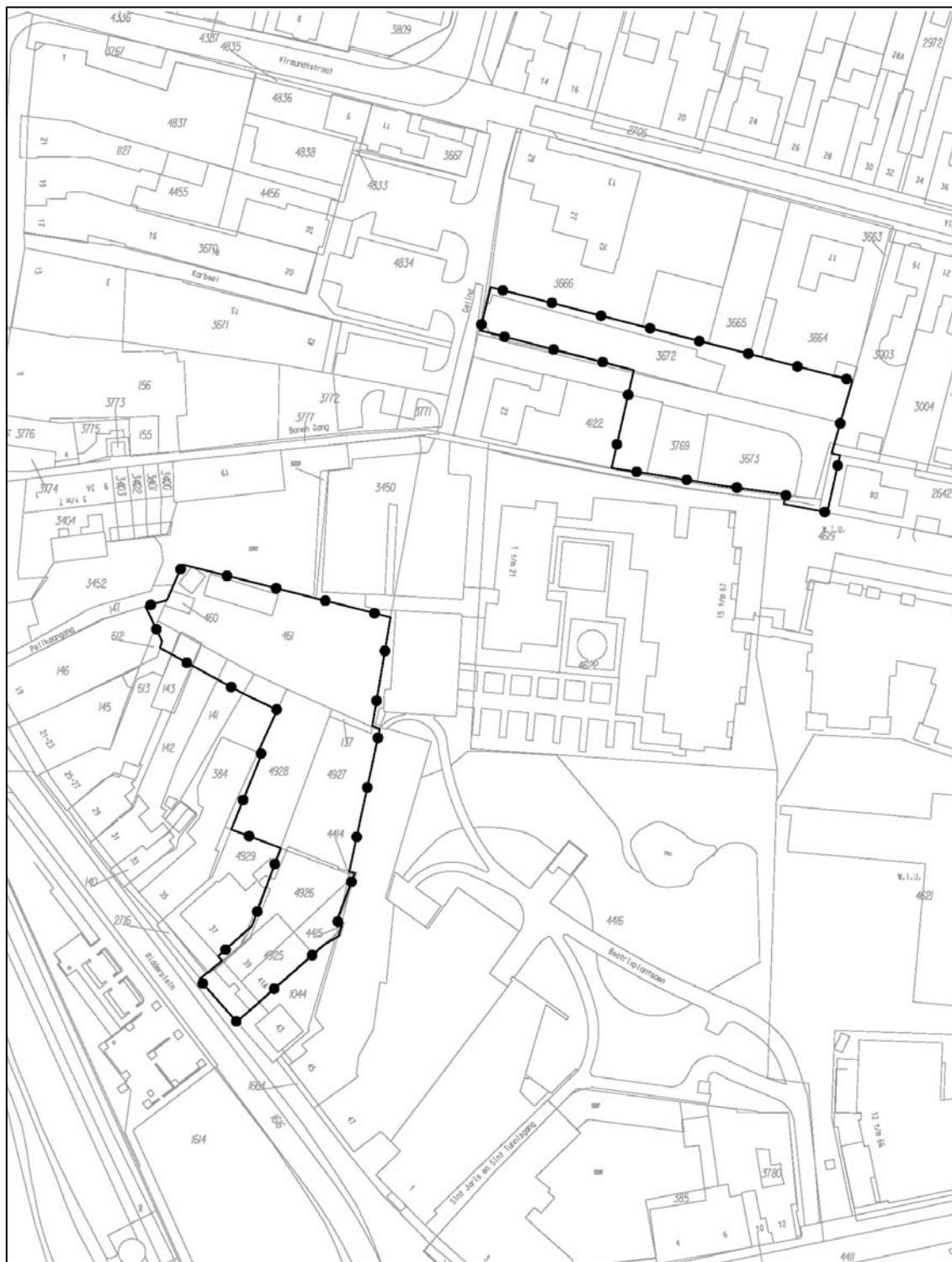


**Toelichting**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en plangrenzen	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Planvorm	4
1.5	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>GEBIEDSBESCHRIJVING</b>	<b>5</b>
2.1	Inleiding	5
2.2	Gemeente Gemert-Bakel	5
2.3	Gemert	5
2.4	Ruimtelijke structuur plangebied Gelind	7
<b>3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>9</b>
3.1	Inleiding	9
3.2	Stedenbouwkundige opzet	9
3.3	Parkeren	12
<b>4</b>	<b>BELEIDSTOETSING</b>	<b>15</b>
4.1	Inleiding	15
4.2	Rijksbeleid	15
4.3	Provinciaal beleid	15
4.4	Gemeentelijk beleid	17
<b>5</b>	<b>TOETSING AAN UITVOERINGSASPECTEN</b>	<b>25</b>
5.1	Inleiding	25
5.2	Bodem	25
5.3	Akoestiek	27
5.4	Flora en fauna	27
5.5	Water	29
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	31
5.7	Luchtkwaliteit	33
5.8	Bedrijven en milieuzonering	33
5.9	Externe veiligheid	34
5.10	Kabels en leidingen	35
<b>6</b>	<b>JURIDISCHE PLANTOELICHTING</b>	<b>37</b>
6.1	Inleiding	37
6.2	Hoofdopzet	37
6.3	Bestemmingen	38
<b>7</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>39</b>
7.1	Inleiding	39
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	39
7.3	Financiële uitvoerbaarheid	40
<b>8</b>	<b>COMMUNICATIE</b>	<b>41</b>
8.1	Inleiding	41
8.2	Procedure	41



ligging en begrenzing plangebied



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

In het centrum van Gemert wordt het gebied tussen het Ridderplein, de Virmundtstraat, de Julianastraat en de Kapelaanstraat in verschillende fasen en door verschillende initiatiefnemers herontwikkeld. De verschillende herontwikkelingsprojecten moeten zorgen voor een ruimtelijk en functioneel samenhangend gebied. Door de realisatie van diverse nieuwe bouwvolumes en door enkele aanpassingen in de inrichting van de openbare ruimte wordt het gebied van een rommelige achterkant situatie een kwalitatief waardevol onderdeel van het centrum. Onder andere wordt de ontsluitingsweg juridisch geregeld tussen de Prinses Irenestraat en het Gelind ten behoeve van de bereikbaarheid van de parkeerkelder in het nieuwe complex Ruijschenbergh.

Het bestemmingsplan "Gelind Gemert" is opgesteld om de juridische basis te bieden voor de ruimtelijke ontwikkeling van een aantal (her)ontwikkelingslocaties in het gebied. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

- herontwikkeling van het pand Ridderplein 39 – 41 tot commerciële ruimte op de begane grond en enkele appartementen op de verdieping;
- ontwikkeling van een hotel aan de achterzijde van het pand Ridderplein 39 – 41;
- ontwikkeling van commerciële ruimten en appartementen aan het Gelind, naast het gemeentehuis;
- ontwikkeling van commerciële ruimten en appartementen aan het Gelind bij de Pelikaangang;
- uitbreiding van het parkeerterrein aan het Gelind;
- ontwikkeling van maximaal 6 grondgebonden geschakelde woningen achter het pand Gelind 23;
- verbinden van de Prinses Irenestraat met het Gelind t.b.v. het autoverkeer.

De gewenste ontwikkelingen zijn deels niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

## 1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen in de kern Gemert en maakt deel uit van de historische structuur van de kern. Het plangebied bestaat uit twee delen die als volgt worden begrensd:

Gelind – oost:

- o in het noorden door de achterzijde van de percelen Virmundtstraat nr. 19 t / m 29;
- o in het oosten door het perceel Prinses Irenestraat nr. 80;
- o in het zuiden door de Bonengang;
- o in het westen door het perceel Gelind nr. 23;

Gelind – zuid:

- o In het noorden door het perceel Bonengang nr. 19;
- o In het oosten door het Gelind, het perceel Ridderplein nr. 43 en het gemeentehuis;
- o In het zuiden door het Ridderplein;
- o In het westen door de percelen Ridderplein 19 t/m 35.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel vigeert in het plangebied het bestemmingsplan "Gemert Centrum" zoals vastgesteld op 26-03-1997 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 13-11-1997.

De gronden in het zuidelijk plangebied vallen binnen de bestemmingen 'Centrumdoeleinden B' en 'Verblijfsdoeleinden'. De gronden in het oostelijk plangebied vallen binnen de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Bedrijfsdoeleinden'. Op een deel van de gronden liggen wijzigingsbevoegdheden.

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van de beoogde functies en de bouwregels.

### 1.4 Planvorm

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor een aantal ontwikkelingslocaties aan het Gelind. Daar dit bestemmingsplan een functieverandering betreft en op diverse bouwplannen is gebaseerd, is er sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.

### 1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan "Gelind Gemert". Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de bestemmingsplanregels en de verbeelding. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen;
- In hoofdstuk 3 zijn de doelstellingen van het bestemmingsplan opgenomen;
- In hoofdstuk 4 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven;
- In hoofdstuk 5 komen de planologisch relevante milieuaspecten aan bod;
- In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven;
- In hoofdstuk 8 is tot slot het communicatieproces opgenomen.

## 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven. De ruimtelijke structuur wordt beschreven aan de hand van een korte (historische) beschrijving van de Gemert en een beschrijving van de huidige inrichting en gebruik van het plangebied.

### 2.2 Gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert–Bakel ligt aan de westrand van de Brabantse Peel. Het is een uitgestrekte plattelandsgemeente en is met een oppervlakte van circa 12.362 hectare één van de grootste gemeenten in de regio Eindhoven. De gemeente bestaat uit de kernen Gemert, Bakel, Elsendorp, Handel, Milheeze, De Mortel en De Rips en heeft circa 28.751 inwoners (januari 2010, CBS).

Het landschap wordt in hoofdzaak bepaald door twee geologische verschijnselen: de Peelrandbreuk en de Midden-Brabantse dekzandrug. De Peelrandbreuk is een nog actieve storing in de ondergrond, die vanuit Deurne tussen Milheeze en Bakel door de kern Gemert richting Esdonk loopt. Aan de oostzijde bevindt zich de langzaam omhoogstuwende Peelhorst, aan de westzijde ligt de zakkende Centrale Slenk. De Peelrandbreuk gaat vergezeld met een zeer gevarieerd landschap. De oude route van Bakel naar Erp loopt parallel aan de Peelrandbreuk en de Centrale Slenk. De bebouwde kom van Gemert is een kraal in het snoer van occupatiegebieden op de Peelrandbreuk: Milheeze, Bakel, De Mortel, Gemert en Handel.

### 2.3 Gemert

Gemert is ontstaan op de grens van hoger en laaggelegen gronden. De hoge en droge gronden waren in gebruik voor akkerbouw, de lage en natte gronden voor veeteelt. De bebouwing in Gemert is begonnen als lintbebouwing langs de route Oudestraat - Binderseind - Ridderplein - Kerkstraat - Nieuwstraat - Kruseind - Pandelaar. Aftakkingen op deze route ontstonden richting de dorpen Handel, Erp, Beek en Donk en Bakel. Het kasteel en de kerk vormden de dragers van de oude bebouwingsstructuur.

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



Na de eeuwwisseling is het woongebied Doonheide tot ontwikkeling gekomen en zijn nog agrarische gebruikte gronden binnen het woongebied Paashoef, zoals de plangebieden Groeskuilen en Ripsoever, tot woonwijken getransformeerd. Dit geldt ook voor de voormalige bedrijfslocaties aan het Kruseind. Daarnaast zijn rondom het centrum van Gemert aan de Kapelaanstraat het woonzorgcomplex Ruijschenberg, de appartementsgebouwen Mariënborg en Nieuwe Biezen en een appartementencomplex aan de Vicaris van den Asdockstraat gerealiseerd.

De ruimtelijke structuur van Gemert is A-centrisch. Het hart van de kern ligt aan de Westrand met de woongebieden hoofdzakelijk aan de noord- en oostzijde daarvan. De woongebieden zijn op te delen in wijken welke op hun beurt door de wijkontsluitingswegen opgedeeld worden in buurten. De diverse te onderscheiden buurten beschikken over een eigen identiteit. Wanneer echter op het schaalniveau van de hele bebouwde kom gekeken wordt is de ruimtelijke structuur van de wijken en buurten verrassend homogeen. Wel bestaan er onderlinge verschillen als gevolg van veranderende stedenbouwkundige inzichten in de loop van de jaren.

De groenstructuur wordt gevormd door de met lanen en hagen beplante hoofdwegenstructuur. Ook de typische ligging van het park rondom het kasteel die directe aansluiting heeft op het buitengebied is kenmerkend. De parken in het dorp zijn alle verbonden met de al dan niet voormalige waterstructuren. Dit samenspel tussen plantsoenen, parken, speelvelden en laanbeplanting. Privégroen kan een rol spelen wanneer deze voldoende omvang heeft en beleefd kan worden vanaf de openbare ruimte.

#### **2.4 Ruimtelijke structuur plangebied Gelind**

Het gebied betreft momenteel een zeer divers gebied met achterkanten van diverse aangrenzende panden, parkeerterreinen, oudere (en soms monumentale) bebouwing en nieuwere invullingen. Het geheel heeft weinig samenhang en geeft een rommelig beeld. Enkele nieuwe invullingen hebben al wel voor een sterke kwaliteitsverbetering gezorgd in het gebied zoals de nieuwbouw van de zorginstelling Ruijschenbergh en de uitbreiding van het gemeentehuis. Het Beatrixplantsoen vormt hierin een bijzondere openbare ruimte.

Tot voorkort was het Gelind een doodlopende weg, bereikbaar van de Virmundtstraat voor autoverkeer. De weg eindigde in het parkeerterrein dat een functie heeft voor de omwonenden en bezoekers van het centrum van Gemert. De Prinses Irenestraat was een doodlopende weg en bereikbaar vanaf de Julianastraat. Recent zijn de Julianastraat en het Gelind met elkaar verbonden voor autoverkeer. Hiermee is het doodlopende karakter van beide straten opgeheven en ontstaat er een heldere parkeerroute in het centrum van Gemert. Onder andere zorgt het voor een betere bereikbaarheid van de parkeerkelder in het nieuwe complex Ruijschenbergh.

Naast het Gelind en de Prinses Irenestraat lopen er diverse paden door het gebied. Het zijn dwars stegen op het centrumlint die kenmerkend zijn voor de opbouw van de stedenbouwkundige structuur van Gemert. Het betreft onder andere de Bonengang, de Pelikaangang, het Karbeel en het Beatrixplantsoen.

In het plangebied Gelind – oost bevindt zich momenteel de woning Gelind nr. 23. De woning heeft een diepe achtertuin met beukenhagen als erfafscheiding. Ten noorden van de woning ligt een onverhard terrein waar geparkeerd werd.

In het plangebied Gelind – zuid bevindt zich momenteel bebouwing aan het Ridderplein. Het betreft een naorlogs pand dat momenteel leeg staat i.v.m. de beoogde herontwikkeling. Het pand zal worden gestript en uitgebreid aan de voorkant, de achterkant en in de hoogte. De herontwikkeling gebeurt in een beeldkwaliteit die passend is bij de historische kwaliteiten van het Ridderplein. Aan de achterzijde van het pand zijn enkele bijgebouwen reeds gesloopt. Het terrein is verder momenteel onverhard en wordt als parkeerterrein gebruikt. Ook het gebied bij de Pelikaangang is momenteel onverhard en wordt als parkeerterrein gebruikt.

### 3 PLANBESCHRIJVING

#### 3.1 Inleiding

De doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan is het bieden van een passende juridisch-planologische regeling voor diverse ontwikkeling in het gebied tussen het Ridderplein, de Virmundtstraat, de Julianastraat en de Kapelaanstraat. De ontwikkelingen moeten bijdragen aan een ruimtelijke en functioneel samenhangend gebied. Door de realisatie van diverse nieuwe bouwvolumes en door enkele aanpassingen in de inrichting van de openbare ruimte wordt het gebied van een rommelige achterkant situatie een kwalitatief waardevol onderdeel van het centrum.

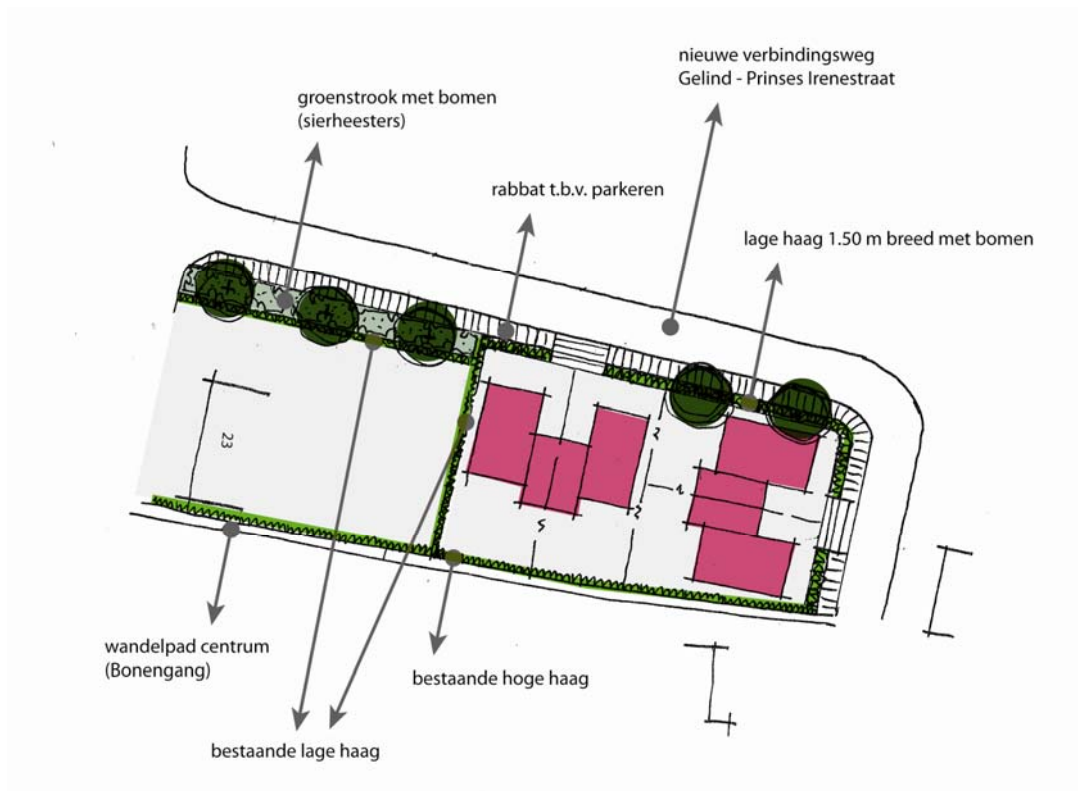
#### 3.2 Stedenbouwkundige opzet

Het bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:

- herontwikkeling van het pand Ridderplein 39 – 41 tot commerciële ruimte en horeca op de begane grond en vier appartementen op de verdieping;
- ontwikkeling van een hotel met 14 hotelkamers aan de achterzijde van het pand Ridderplein 39 – 41;
- ontwikkeling van commerciële ruimten en 13 appartementen aan het Gelind, naast het gemeentehuis;
- ontwikkeling van commerciële ruimten en 9 appartementen (kleiner dan 70 m<sup>2</sup>) aan het Gelind bij de Pelikaangang;
- uitbreiding van het parkeerterrein aan het Gelind;
- ontwikkeling van maximaal 6 geschakelde woningen achter het pand Gelind 23;
- verbinding tussen de Prinses Irenestraat en het Gelind t.b.v. het autoverkeer;
- realiseren achterontsluiting percelen Ridderplein 19 tot en met 35 ten behoeve van eventuele toekomstige bevoorrading vanuit het Gelind.

De herontwikkeling van het pand Ridderplein 39 - 41 gaat uit van een historische architectuur. Hiermee wordt de totale beeldkwaliteit en samenhang van de bebouwing aan het Ridderplein versterkt. Er wordt bebouwing gerealiseerd in drie bouwlagen en een vierde bouwlaag in de kap. Het bestaande pand wordt gestript en vervolgens uitgebreid aan de voorzijde, de achterzijde en in de hoogte. De beoogde functies in het pand met detailhandel op de begane grond en wonen op de verdiepingen is conform het vigerende bestemmingsplan en sluit aan op de winkelvoorzieningen in het centrum van Gemert.

Met de ontwikkeling van de diverse nieuwe bouwvolumes aan de achterzijde van Ridderplein 39 - 41 en de uitbreiding van het parkeerterrein wordt een passende ruimtelijke afronding van de openbare ruimte aan het Gelind gerealiseerd. De nieuwe bebouwing zorgt samen met de reeds bestaande appartementen aan het Gelind en de bebouwing van het gemeentehuis voor ruimtelijke samenhang in het gebied. De Pelikaangang blijft behouden als verbinding met het Ridderplein / Kerkstraat. De drie nieuwe bouwvolumes worden gerealiseerd in vier bouwlagen, waarvan het volume aan het Gelind en naast het gemeentehuis gelegen een vijfde laag in de



Mogelijke stedenbouwkundig invulling Gelind - oost



Mogelijke stedenbouwkundig invulling Gelind - zuid



vorm van een setback heeft. De bouwvolumes zijn familie van elkaar maar zullen, ook mede door het verschil in functie, afwijkingen vertonen. Door terugliggende gevels en lichte knikken in de rooilijn ontstaat een interessante pleinwand aan het Gelind.

In de situering van de nieuwe bebouwing is rekening gehouden met het open houden van:

- de Pelikaangang als verbinding van het Gelind naar het Ridderplein / Kerkstraat;
- de mogelijkheid voor ontsluiting van de achterzijde van de percelen Ridderplein 19 t/m 35 ten behoeve van een eventuele toekomstige bevoorrading vanuit het Gelind;
- de ontsluiting vanaf het Gelind van het parkeerterrein bij het hotel;
- de gevel van het gemeentehuis met diverse raamopeningen.

Het realiseren van een hotel met 14 hotelkamers is conform het beleid van de gemeente om de toeristisch-recreatieve potenties van de gemeente te versterken. De realisatie van commerciële ruimten t.b.v. kantoren en wonen op de verdieping betekent een versterking van het centrum van Gemert. Aan de Pelikaangang sluit de ontwikkeling aan op het vigerende bestemmingsplan waarin bouwmogelijkheden liggen voor kantoren op de begane grond en wonen op de verdieping. De beoogde ontwikkeling van het gebied betekent een verdere versterking van het centrum en specifiek van het Gelind zowel vanuit ruimtelijk oogpunt als vanuit functioneel oogpunt.

Belangrijk in het deelgebied Gelind – oost is de verbinding die gelegd is tussen de Prinses Irenestraat en het Gelind. Hiermee is het doodlopende karakter van beide straten opgeheven en ontstaat er een heldere parkeerroute in het centrum van Gemert. Onder andere zorgt het voor een betere bereikbaarheid van de parkeerkelder in het nieuwe complex Ruijschenbergh. De realisatie van de verbindingsweg wordt geformaliseerd in onderhavig bestemmingsplan.

De ontwikkeling van vier tot zes woningen in het gebied verbindt verschillende schaalniveaus in de omgeving. Het betreft een ontwikkeling van (geschakeld) vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en/of aaneengebouwde woningen. Het is gewenst dat de schaal van de ingreep zich voegt naar de omgeving en dat de draaiing van de parkeerroute in de verkaveling zichtbaar en voelbaar is. De woningen worden op enige afstand van de straat gesitueerd om een goede overgang te maken tussen de openbare ruimte en de kavel waardoor tevens een prettige begeleiding van de route ontstaat. De woningen zijn gesitueerd aan de nieuwe weg. Bestaande (beuken)hagen en bomen worden zoveel mogelijk behouden en nieuwe hagen worden toegevoegd op de perceelsgrenzen met het openbaar gebied. De woningen worden gerealiseerd in maximaal 2 bouwlagen met kap.

### 3.3 Parkeren

Het programma dat in de bouwvolumes wordt gerealiseerd mag geen invloed hebben op de parkeerbalans van de openbare ruimte. Dit betekent dat het parkeren voor de nieuw toe te voegen bebouwing en functies op eigen terrein gerealiseerd moet worden.

De herontwikkeling achter Ridderplein 39 – 41 en hiermee ook de berekening van de totale parkeervraag voor dit plandeel is bepaald voordat de huidige parkeernota was vastgesteld. Bepaald is dat het plandeel moet voldoen aan de Parkeernota uit 2001. Op basis van deze parkeernota is de parkeerbalans opgesteld volgens de normen uit het ASVV handboek van het CROW. Voor de herontwikkeling van plandeel geldt onderstaande parkeerbalans.

	parkeernorm	parkeerbehoefte
13 appartementen	1,1 ppl / app	14,3
Hotel met 14 hotelkamers	1,0 ppl / kamer	14,0
160 m <sup>2</sup> kantoor (zonder baliefunctie)	1,5 ppl / 100 m <sup>2</sup> bvo	2,4
		30,7

Er is sprake van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen waarbij de werkdagavond maatgevend is in de parkeervraag. Op een werkdagavond geldt een aanwezigheidspercentage van 100% voor de woningen, 100% voor het hotel en 5% voor de kantoorfunctie. Op basis van het dubbelgebruik is er sprake van een parkeervraag van 29 parkeerplaatsen.

Bij de herontwikkeling worden 22 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. In de (gemeentelijke) parkeerkelder in het nieuwe complex Ruijschenbergh worden 8 parkeerplaatsen afgenomen. In de parkeerkelder is nog voldoende ruimte om deze 8 parkeerplaatsen af te nemen. De parkeerkelder is niet openbaar. Dit betekent dat de 8 plaatsen die worden afgenomen specifiek toebedeeld zullen moeten worden bij (een deel van) de appartementen of de hotelkamers. De herontwikkeling voldoet hiermee aan de parkeernorm.

Voor de nieuwbouw bij de Pelikaangang geldt onderstaande parkeerbalans (op basis van de vastgestelde parkeernota uit 2009).

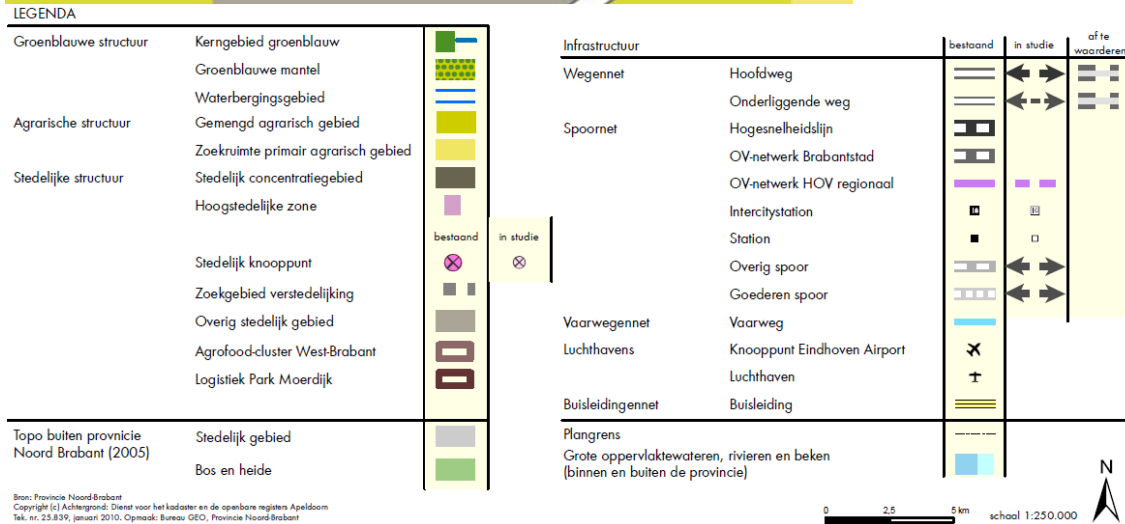
	parkeernorm	parkeerbehoefte
9 appartementen (< 70 m <sup>2</sup> )	1,0 ppl / app	9,0
180 m <sup>2</sup> kantoor (zonder baliefunctie)	1,7 ppl / 100 m <sup>2</sup> bvo	3,06
		12,06

Er is sprake van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen waarbij de werkdagavond maatgevend is in de parkeervraag. Op een werkdagavond geldt een aanwezigheidspercentage van 100% voor de woningen en 5% voor de kantoorfunctie. Op basis van het dubbelgebruik is er sprake van een parkeervraag van 10 parkeerplaatsen.

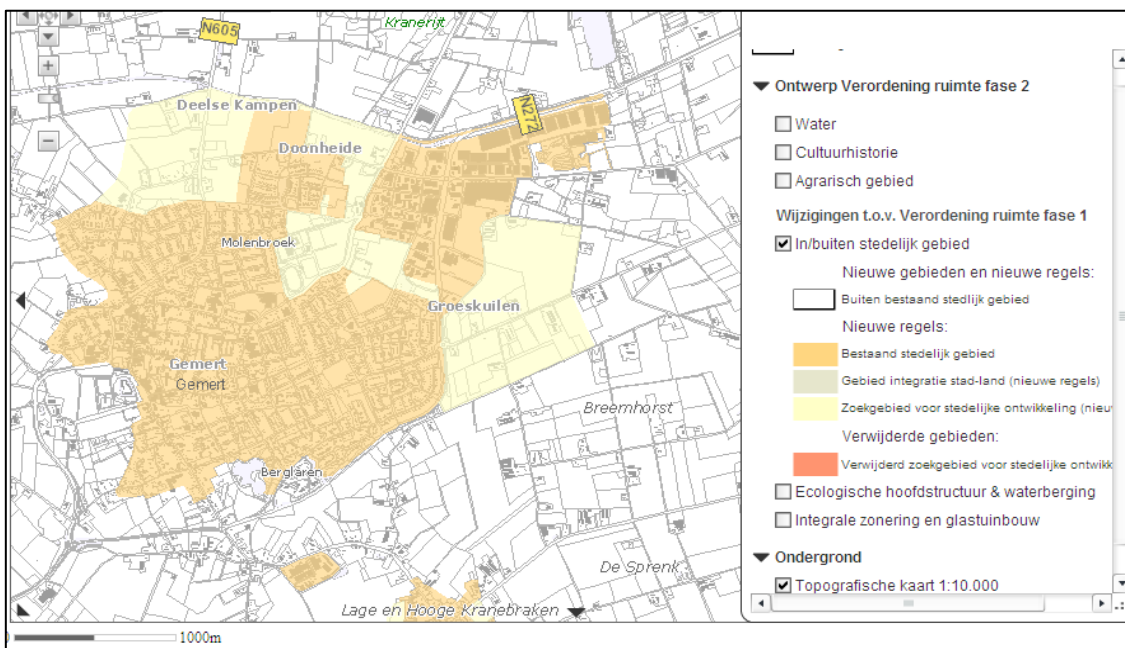
Bij de ontwikkeling worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De benodigde 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op openbaar gebied bij het Gelind. Het betreft de

inrichting als parkeerterrein van een momenteel braakliggend perceel. De grond wordt momenteel gebruikt als overloopgebied voor parkeren maar is nooit openbaar geworden. Het inrichten van het gebied als parkeerterrein kan dan ook gezien worden als een toevoeging aan het totale parkeerbestand. De herontwikkeling voldoet hiermee aan de parkeernorm.

Voor de ontwikkeling van maximaal 6 woningen in het oostelijk plangebied geldt een parkeernorm van 1,7 ppl / woning (op basis van de vastgestelde parkeernota uit 2009). Wanneer 4 woningen worden gerealiseerd, betekent dit een parkeerbehoefte van 6,8 parkeerplaatsen. Per woning dient 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. De overige 3 parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte gerealiseerd bij de Prinses Irenestraat. Wanneer 6 woningen worden gerealiseerd, betekent dit een parkeerbehoefte van 10,2 parkeerplaatsen. 6 parkeerplaatsen zullen worden afgenomen in de (gemeentelijke) parkeerkelder. De overige 5 parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte gerealiseerd bij de Prinses Irenestraat. De ontwikkeling voldoet aan de parkeernorm zowel in de variant van vier woningen als van zes woningen.



Uitsnede structurenkaart met weergave kern Gemert. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.



Uitsnede kaart 'Stedelijk gebied'. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010. Gemeente Gemert-Bakel

## 4 BELEIDSTOETSING

### 4.1 Inleiding

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

### 4.2 Rijksbeleid

#### **Nota Ruimte**

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

Vier algemene doelen van het ruimtelijke beleid zijn:

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

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

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

### 4.3 Provinciaal beleid

#### **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De nieuwe structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid in de Interimstructuurvisie 2008 blijft actueel en ongewijzigd. Zo



	gemengde functies buitengebied
	behoud en ontwikkeling natuur
	zoekgebied woonfuncties
	stedelijk gebied
	ontwikkelen landbouw
	(her)ontwikkelen recreatief gebied
	bedrijven terrein
	recreatief gebied
	waterloop met natuurwaarde
	infrastructuur
	stedelijke ontwikkeling
	uitbreiden bedrijventerrein
	brede maatschappelijke voorziening
	nieuwe brede maatschappelijke voorziening
	bebouwingsconcentratie
	ontwikkellocatie
	centrum

*Fragment van Verbeelding Structuurvisie +*

ook het principe van concentratie van verstedelijking en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Op de kaart behorende bij de SVRO is de kern Gemert aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen).

#### **Verordening ruimte Noord-Brabant 2011**

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo is bijvoorbeeld opgenomen dat de provincie regels kan opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Dit kan de provincie doen middels het opstellen van een 'provinciale planologische verordening'. De provincie Noord-Brabant heeft gekozen voor een 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011', zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 17 december 2010 (in werking getreden 1 maart 2011). Het betreft hier de geïntegreerde versie van fase 1 en fase 2.

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

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

#### **4.4 Gemeentelijk beleid**

##### **Structuurvisie +, Duurzaam verbinden 2010 – 2020**

Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de nieuwe structuurvisie van de gemeente (vastgesteld 24 februari 2011). Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

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

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

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

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

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

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

Het plangebied is op de verbeelding aangegeven als onderdeel van het stedelijk gebied. Het gebied Ridderplein – Kerkstraat – Nieuwstraat is aangegeven als 'centrum'. Het plangebied is tevens aangegeven als 'stedelijke ontwikkeling'. De beoogde ontwikkelingen in het gebied Gelind zorgen voor een ruimtelijke en functionele versterking van het centrumgebied en passen dan ook binnen de Structuurvisie Plus. De nieuwe woningen en appartementen vormen een aanvulling op de bestaande woonvoorraad en passen binnen het regionaal woningbouwprogramma. De realisatie van het hotel vormt geen nieuw initiatief, maar met de toevoeging van 14 hotelkamers was reeds rekening gehouden bij het opstellen van de Structuurvisie Plus en vormt een belangrijke bijdrage voor de toeristisch – recreatieve mogelijkheden in het centrum van Gemert.

#### **Woonvisie gemeente Gemert-Bakel**

De gemeente Gemert-Bakel heeft een woonvisie opgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2009. De woonvisie 2009 – 2015 is een raamwerk en laat zien waar Gemert-Bakel naar toe wil en welke maatregelen/activiteiten de gemeente daarvoor wil ontplooiën. De woonvisie is een actief instrument om het wonen in onze gemeente de



komende jaren te bevorderen. De woonvisie vormt samen met het woningbouwprogramma dat ieder jaar wordt opgesteld, het regionale woningbouwprogramma 2010 – 2020 dat in SRE-verband is opgesteld en de jaarlijkse monitor wonen, een belangrijke basis voor het lokale volkshuisvestingsbeleid.

### **Regionaal woningbouwprogramma (SRE).**

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

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

### **Huidige situatie woningvoorraad Gemert - Bakel**

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

#### **Migratie Gemert-Bakel:**

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

De afgelopen jaren is er een versnelling en ook continuïteit gekomen van de woningbouwproductie, zowel wat de kwaliteiten als de kwantiteiten betreft. Ook de komende jaren blijft het nodig om de nodige inspanningen te leveren om in de behoeften te voorzien en daarmee stagnatie te voorkomen. Over de voortgang van de woningbouw is in eigen beheer een monitor ontwikkeld; dit om de een actueel beeld te blijven houden van wat er speelt op de woningmarkt en op basis daarvan zonedig te komen tot bijstelling van plannen c.q. beleid.

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

Situatie in Gemert ten aanzien van huurwoningen

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

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

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

#### *Toetsing planontwikkeling*

Met de realisering van het voorliggende bouwplan komt er doorstroming op de (huur)markt op gang. Dit zal vrijwel zeker ook een positieve uitwerking hebben op de wachttijd voor woningzoekenden voor huurwoningen en zal dichterbij in de buurt komen van het door de gemeenteraad geformuleerd uitgangspunt, te weten een maximale inschrijftijd van een jaar voor actief woningzoekenden die dringend behoefte hebben aan woonruimte. De ontwikkeling van de woningen en appartementen wordt opgenomen in het woningbouwprogramma voor 2012. Hiermee geeft de ontwikkeling invulling aan het beleid van de gemeente waarbij er per jaar gemiddeld 135 woningen gebouwd zullen worden om te kunnen voldoen aan de behoefte op basis van migratiesaldo nul.

#### **Groenfonds**

In het voormalige Streekplan Noord-Brabant stond 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 heeft hiervoor een richtlijn opgesteld die geldt voor ontwikkelingen in het stedelijk gebied en het buitengebied.

Al enige tijd wordt invulling gegeven aan de rood-met-groen koppeling door middel van een groenfonds. Op dit moment reserveert de gemeente via de bijdrage aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen -in de grondprijis- voor iedere m<sup>2</sup> die verkocht wordt € 0,91 voor het groenfonds. Dit groenfonds wordt ingezet voor de realisering van ecologische verbindingzones 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 inrichting en aanleg van nieuwe natuur en eventueel kleine aankopen (pot uitvoering Landschapsbeleidsplan "Nota Natuur en Landschap" Gemert-Bakel).

Tenslotte lopen er in de gemeente enkele grotere natuur- en landschapsontwikkelingsprojecten die via andere fondsen lopen, onder andere in het kader van Reconstructie.

Naast het reserveren van financiën is het beleid voor het buitengebied en 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.

Ook in de exploitatie van onderhavig plan is bovengenoemde bijdrage opgenomen in de grondprijs per m<sup>2</sup>.

### **Welstandsnota gemeente Gemert-Bakel**

De welstandsnota is op 27 mei 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. In de nieuwe nota is sprake van Welstandzone 1, 2 en 3. Zone 1 is gericht op de monumenten en overige cultuurhistorische waarden, zone 2 op andere stedenbouwkundige en landschappelijke waarden. Zone 3 is welstandsvrij.

#### *Welstandszones*

Het plangebied is deels gelegen in zone 1 en deels in zone 2. In de welstandsnota is onderstaande tekst opgenomen ten aanzien van deze zonering. Verder zijn in de welstandsnota gebiedsgerichte ontwerprichtlijnen opgenomen.

#### Zone 1

De gebieden die in welstandszone 1 vallen zijn van cruciale betekenis voor het totaalbeeld van de oude (en jonge) kernen in het binnengebied en de oude gehuchten in het buitengebied. Wat is een kenmerk van een cultuurhistorisch waardevol gebied? Het kan zijn dat meerdere gave en kenmerkende of karakteristieke gebouwen op een bijzondere wijze aan een bijzondere open ruimte in het binnengebied liggen of dat een groep (historische) boerderijen in een lint in een oud agrarisch cultuurlandschap staan. Goede voorbeelden zijn het Ridderplein in Gemert waar het kasteel, het gemeentehuis en enkele oude panden een bijzonder ensemble vormen of de oude gehuchten in het buitengebied zoals de boerderijen in Boekent of Esp. De bebouwing binnen de zone dateert overwegend van voor 1930 en maakt onderdeel uit van een historisch of bijzonder ensemble. Niet zelden zijn de individuele panden fraai gedetailleerd, voorzien van decoratieve elementen en verkeren nog in gave staat.

Om het karakter van het buitengebied te behouden en te versterken zijn er voor de verschillende landschapstypes richtlijnen voor nieuw- en verbouw opgesteld. Deze zijn terug te vinden in het Beeldkwaliteitplan Buitengebied. Deze richtlijnen vormen de basis voor de welstandstoetsing.

Zone 1 wordt ook toegekend aan nieuw te ontwikkelen gebieden waarvoor een hoog ambitieniveau is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan of het beeldkwaliteitplan.

#### Welstandszone 1

- Cultuurhistorische dorpsgebieden
- Cultuurhistorische gehuchten

#### Zone 2

De gebieden die in welstandszone 2 vallen zijn door hun bebouwing en ruimtelijke kwaliteit kenmerkend of karakteristiek voor het binnengebied. Men zou het cultuurhistorische uitloopgebieden kunnen noemen. Daarmee worden de meest coherente woon- werk- en leefomgevingen bedoeld, zoals buurt- en ontsluitingwegen, de dorpsranden en waardevolle woonbuurten. Overwegend dateert de bebouwing van na 1930 en is gelegen in een karakteristiek ensemble. Cultuurhistorisch hebben de gebieden een minder grote betekenis of verkeren in minder gave staat. Voorbeelden van deze gebieden zijn het Sint Gerardusplein in Gemert, dat gekenmerkt wordt door karakteristieke bebouwing uit de jaren vijftig en een kwalitatief waardevolle ruimte en structuur. Geplande in- of uitbreidingen met een eigen, door de gemeenteraad vastgesteld beeldkwaliteitplan vallen onder welstandszone 2, tenzij anders bepaald.

#### Welstandszone 2

- karakteristieke dorpsgebieden
- buitengebied algemeen
- karakteristieke gehuchten
- gebiedsgerichte beeldkwaliteitplannen

#### **Vigerend bestemmingsplan**

Momenteel vigeert in het plangebied het bestemmingsplan "Gemert Centrum" zoals vastgesteld op 26-03-1997 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 12-11-1997.

De gronden in het zuidelijk plangebied vallen binnen de bestemmingen 'Centrumdoeleinden B' en 'Verblijfsdoeleinden'. De gronden binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden B' zijn op de begane grond bestemd voor detailhandel (tot maximaal 500 m<sup>2</sup> vvo en niet zijnde supermarkten), horeca (niet zijnde discotheek, bar-dancing, nachtgelegenheid, casino, amusementshal) en winkelondersteunende dienstverlening. Op de verdieping zijn de gronden bestemd voor wonen. Tevens zijn de gronden bestemd voor parkeervoorzieningen en langzaamverkeersroutes, maatschappelijke dienstverlening en overige dienstverlening. Aan het Ridderplein en aan de Pelikaangang zijn bouwvlakken gesitueerd waarbinnen hoofdgebouwen kunnen worden opgericht. Voor hoofdgebouwen geldt een maximale goothoogte van 7 meter en de voorwaarde voor het realiseren van een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°.

Op een deel van de gronden liggen wijzigingsbevoegdheden. Voor een strook aan de oostzijde ligt de bevoegdheid om de gronden te wijzigen naar de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Maatschappelijke doeleinden'. Woningen mogen worden gebouwd in diverse woningklassen, voor zover passend binnen het meerjaren woningbouwprogramma van de gemeente. De wijziging naar 'Maatschappelijke doeleinden' is enkel mogelijk voor de uitbreiding van het

gemeentehuis. De uitbreiding van het gemeentehuis heeft inmiddels plaatsgevonden, direct grenzend aan het plangebied.

Voor de Pelikaangang ligt de bevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming naar 'Centrumdoeleinden A' of 'Centrumdoeleinden B'. Het wijzigen van de bestemming is enkel mogelijk wanneer een alternatieve langzaamverkeersverbinding wordt gerealiseerd van het Gelind naar het Ridderplein.

De gronden in het oostelijk plangebied vallen binnen de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Bedrijfsdoeleinden'. Op de gronden ligt een wijzigingsbevoegdheid met de bevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar 'Woondoeleinden'. Woningen mogen worden gebouwd in diverse woningklassen, voor zover passend binnen het meerjaren woningbouwprogramma van de gemeente.

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van de beoogde functies en de bouwregels.



*Uitsnede uit bestemmingsplan Centrumgebied Gemert*



## 5 TOETSING AAN UITVOERINGSASPECTEN

### 5.1 Inleiding

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

### 5.2 Bodem

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

#### *Gelind – zuid*

Voor het plandeel Gelind – zuid zijn twee onderzoeken verricht. Voor de gronden achter Ridderplein 39 – 41 heeft Inpijn – Blokpoel ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek verricht (*Locatie aan het Ridderplein 39 – 41a te Gemert, Verkennend NEN-bodemonderzoek, Inpijn – Blokpoel ingenieursbureau, 21 september 2009*). Uit het onderzoek blijkt dat het geheel aan onderzoeksresultaten (o.a. veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analyseresultaten getoetst aan het desbetreffende kader) aanleiding geeft de gestelde hypothese, zijnde onverdacht, te verwerpen. In de puin- en koolhoudende boven- en ondergrond zijn lichte verontreinigingen met koper, kwik, lood en/of zink gemeten. Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen en zink.

Het criterium voor nader onderzoek wordt echter niet overschreden, nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld. Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande renovatie, uitbreiding en nieuwbouw.

De constatering dat bepaalde gehalten de desbetreffende achtergrondwaarden overschrijden, kan wel consequenties hebben bij eventuele grondafvoer; de vrijkomende grond is buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een onderzoek conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

Archimil heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de gronden bij de Pelikaangang (*Ridderplein / Gelind Gemert, verkennend bodemonderzoek, Archimil, 2 april 2008*).

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens kan de locatie vooralsnog als verdacht worden beschouwd voor het voorkomen van een breed scala aan stoffen. Ter plaatse van een ondergrondse olietank kan het perceel als plaatselijk verdacht voor het voorkomen van minerale olie worden beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de betreffende strategieën uit de NEN 5740.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag licht verontreinigd is met koper, kwik, lood, zink, minerale olie en PAK's. De grond uit de onderlaag is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. De verdachte bodemlaag ter plaatse van de ondergrondse tank is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.

Naar aanleiding hiervan behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan de aan- of verkoop van de onderzochte locatie. De lichte verontreinigingen in de bovengrond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar. De aanwezigheid en het gebruik van de ondergrondse tank lijken niet geleid te hebben tot het ontstaan van een significante verontreiniging van de bodem. De tank dient te worden gesaneerd door een KIWA-erkend bedrijf. Op de locatie ligt nog oppervlakkig asbesthoudend materiaal, dit dient door een erkend bedrijf verwijderd te worden.

Handelingen met (licht) verontreinigende grond zijn aan regels gebonden. Indien bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, verontreinigde grond vrijkomt welke niet op de locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze conform de geldende regelgeving te worden afgevoerd. In het kader van het bouwstoffenbesluit dient de kwaliteit van de grond te worden vastgesteld.

In mei 2008 heeft het bedrijf Wubben Tank- en bodemsanering bv een tanksanering uitgevoerd conform Kiwa brl.k902 en is er een tanksaneringscertificaat afgegeven. De ondergrondse tank is gereinigd en verwijderd.

Momenteel wordt bodemonderzoek uitgevoerd voor de gronden achter Ridderplein 37. De resultaten van het bodemonderzoek zullen bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden aangeleverd en getoetst.

#### *Gelind - oost*

Archimil heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de gronden in het oostelijk deel van het plangebied bij de Irenestaat (*Gelind / Gemert, verkennend bodemonderzoek, Archimil, 1 december 2009*). Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens kan de locatie vooralsnog als niet-verdacht worden beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0 – 0,5 m – mv) licht verontreinigd is met cadmium, kwik, lood, zink, minerale olie en PAK's. De grond uit de onderlaag (0,5 – 2 m –



mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is evenmin verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat er geen restricties gesteld behoeven te worden aan aan- of verkoop van of eventuele bouwactiviteiten op de onderzochte locatie. De lichte verontreinigingen in de bovengrond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

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

### 5.3 Akoestiek

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

#### *Toetsing plangebied*

Ten aanzien van wegverkeerslawaai bedraagt de toegestane maximum snelheid ter plaatse 30 km/uur. Dit betekent geen beperkingen voor de bouwlocatie. Een nader akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van een gezoneerd industrieterrein, een spoorlijn of een vliegroute. Derhalve is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect wegverkeerslawaai geen belemmeringen zijn.

### 5.4 Flora en fauna

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

De *Natuurbeschermingswet 1998* stelt dat activiteiten (zoals ruimtelijke ontwikkelingen, die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied), door Gedeputeerde Staten beoordeeld moeten worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de

beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling gewenst. Daarnaast kunnen gebieden bescherming genieten indien de gebieden onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

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

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

#### *Soorten van FFlijst 1*

(Mogelijk) voorkomende planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

#### *Soorten van FFlijst vogels*

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

#### *Soorten van FFlijst 2/3*

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

Concluderend kan gesteld worden dat:

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

#### *Aanbevelingen*

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

## 5.5 Water

### *Algemeen*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Verharde oppervlaktes plangebied*

Het huidige plangebied omvat nieuwe bebouwing ter hoogte van het Gelind (2x) en ter hoogte van de ontsluitingsweg Irenestraat (1x). De drie ontwikkelingslocaties omvatten samen een verhard oppervlak van ongeveer 1250 m<sup>2</sup>. Op de beoogde locaties staan nu geen gebouwen.

#### *Watersysteem en grondwater in omgeving*

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

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

#### *Benodigde waterberging*

De nieuwe bebouwing heeft een verhard oppervlak van 1250 m<sup>2</sup>.

- Het volume regenval dat eens in de tien jaar voorkomt (inclusief klimaatcompensatie) en binnen het plangebied opgevangen dient te worden, is 54 m<sup>3</sup>.
- Bij een regenval met een herhalingsstijd van eens in de honderd jaar dient schade aan woningen / infrastructuur voorkomen te worden, maar mag wel overlast optreden. Het gaat hierbij om een volume van 65 m<sup>3</sup>.

#### *Oplossing hydrologisch neutraal ontwikkelen*

In deze omgeving lagen eerder al diverse kansen om hemelwater af te koppelen van de gemengde riolering. Gezien de waterproblematiek in Gemert wilde de gemeente deze kansen ook benutten. Daarom is een infiltratiesysteem ontworpen met de volgende uitgangspunten:

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

Er is een globaal ontwerp gemaakt van een infiltratiesysteem in en rond het Beatrixplantsoen. De berging in dit infiltratiesysteem, voor wat betreft de infiltratierolering bedraagt 730 m<sup>3</sup>. Er is in totaal circa 1190 m<sup>3</sup> nodig als al het berekende verhard oppervlak ook op dit systeem wordt aangesloten. In het park zou theoretisch dan nog circa 460 m<sup>3</sup> geborgen moeten worden. Deze ruimte is gecreëerd in het ontwerp van het park door rondom de bestaande vijver een verlaging aan te brengen. Door een overstort in het infiltratiesysteem kan de vijver dan overlopen. Voor de berekening hiervan, zie bijlage waterparagraaf het Gelind.

#### *Conclusie*

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

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

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

## **5.6 Archeologie en cultuurhistorie**

### *Cultuurhistorie*

Ten behoeve van het aspect cultuurhistorie zijn het vigerende bestemmingsplan en de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie geraadpleegd.

Gemert maakt deel uit van de cultuurhistorische occupatiezone. Ten westen van de Peelrandbreuk zijn dekzandruggen gevormd. Deze zone heeft de mens als eerste in cultuur gebracht. Hier zijn de kernen Handel, Gemert, De Mortel, Bakel en Milheeze te vinden.

Het in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle pand aan het Gelind 23 zal worden behouden. De ontwikkeling tast voorts de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige structuur niet aan. De Bonengang en de Pelikaangang als onderdeel van de cultuurhistorische waardevolle padenstructuur in Gemert blijven behouden.

### *Archeologie*

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

In twee deelgebieden, beide in het plandeel Gelind – zuid, was wel verder onderzoek noodzakelijk. Deze twee deelgebieden liggen aan het oorspronkelijke historische bebouwingslint van Gemert en er was een grote kans op bebouwingssporen uit de late middeleeuwen en/of Nieuwe tijd.

Eind oktober 2010 heeft BAAC bv een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in beide gebieden op basis van het Programma van Eisen (PvE) zoals opgesteld door Archaeo.

#### *Samenvatting onderzoek*

In het deelgebied bij de Pelikaangang is 1 proefsleuf getrokken. Er zijn een aantal sporen gevonden, waaronder een afvalkuil met dierlijke horens (waarschijnlijk geit of schaap). Er zijn in deze proefsleuf niet of nauwelijks vondsten of sporen die betrekking hebben op bewoning gedaan.

In het deelgebied achter de panden Ridderplein 37 – 41 zijn 2 proefsleuven getrokken. Hierbij is in één van de proefsleuven een grote insteek van een put gevonden. De put was afgedekt met een betonnen plaat. In eerste instantie werd gedacht aan een waterput, behorende bij het achtererf van het oorspronkelijke huis aan het Ridderplein. Maar al snel bleek het een bakstenen welput te zijn. In een welput werd goed en overvloedig brouwwater opgeslagen. De put is waarschijnlijk in de tweede helft van de negentiende eeuw gebouwd. De heemkundekring De Kommanderij is momenteel bezig met het verrichten van een archiefonderzoek naar de bierbrouwerij in het plangebied. De gegevens hierover komen later.

De put werd met behulp van een pomp leeggepompt om de binnenkant van de put te kunnen bekijken. Door het instortingsgevaar is besloten om de put alleen bloot te leggen en te documenteren. De put is vervolgens afgedekt.



*De welput*

*Selectiebesluit bevoegd gezag (Gemeente Gemert – Bakel)*

Behalve de welput en de afvalkuil zijn er geen noemenswaardige sporen en/of vondsten gedaan in het plangebied. In overleg met BAAC bv heeft de gemeente hierop het selectiebesluit genomen tot geen vervolgonderzoek en vrijgave van het plangebied "Gelind", betreffende archeologie.

**5.7 Luchtkwaliteit**

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

Indien niet meer dan 1500 woningen worden gebouwd aan één ontsluitingsweg dan wel 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen is sprake van 'niet in betekenende mate'. Met betrekking tot kantoren wordt gesteld dat in geval van één ontsluitingsweg en een bvo van maximaal 33.333m<sup>2</sup> dan wel 2 ontsluitingswegen en een bvo van maximaal 66.666m<sup>2</sup> sprake is van 'niet in betekenende mate'.

*Toetsing plangebied*

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

**5.8 Bedrijven en milieuzonering**

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkómen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen: milieuzonering. Tevens dienen de bedrijven zo min mogelijk te worden beperkt in hun bedrijfsuitvoering. Tot milieuhinder worden diverse vormen van hinder gerekend, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Voor bedrijven wordt een

systematiek gehanteerd van milieucategorieën als indicatie voor de milieuhinder. Richtinggevend hiervoor is de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (uitgave 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten – ook wel kortweg VNG-lijst of Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze standaardindeling betreft een indicatie voor de milieucategorie, uit specifiek milieuonderzoek in het kader van het milieuvergunningstraject kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf afwijkt.

In de omgeving van het plangebied liggen de volgende bedrijven.

Ridderplein 3	Hotel restaurant De keizer	Horeca
Ridderplein 1	Gemeentehuis	Kantoor
Ridderplein 9a	De Visscher Viswinkel	Winkel/Horeca
Ridderplein 9b	Cafetaria	Horeca
Ridderplein 49	VVV	Winkel
Ridderplein 45-47	De Veldwachter	Horeca
Ridderplein 37	Heeren van Gemert	Horeca
Ridderplein 35	De Landman	Horeca
Ridderplein 31	Uitzendbureau	Kantoor
Ridderplein 29	Sigarenwinkel-Kapsalon	Winkel
Ridderplein 21-27	Otten Mode	Winkel

Gelet op de activiteiten (winkel / restaurant / kantoor) van de omliggende panden zal dit geen belemmering vormen voor de planontwikkeling.

## 5.9 Externe veiligheid

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

### *Registratiebesluit externe veiligheid*

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

### *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

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



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

*Toetsing plangebied*

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

#### **5.10 Kabels en leidingen**

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



## 6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

### 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdpzets van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

### 6.2 Hoofdpzets

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart), vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

#### Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op in indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 'Inleidende regels' worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk 'Bestemmingsregels' wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3 voor een nadere toelichting).

Daarna volgt het hoofdstuk 'Algemene regels' waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels' gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### **6.3 Bestemmingen**

#### *Artikel 3 Gemengd*

Deze bestemming is toegekend aan gronden aan het Ridderplein. Binnen de bestemming zijn op de begane gronddetailhandel, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke functies toegestaan, conform de regeling in het vigerende bestemmingsplan. Op de verdieping is wonen mogelijk. Specifiek voor de gronden van Ridderplein 39 – 41 is tevens horeca mogelijk t.b.v. een café / restaurant en een hotel tot maximaal 15 hotelkamers.

#### *Artikel 4 Groen*

Deze bestemming is toegekend aan de groenstrook met beukenhaag bij de Bonengang. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting en plantsoenen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, (ontsluitings-) wegen en paden, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

#### *Artikel 5 Kantoor*

Deze bestemming is toegekend aan de gronden in het plandeel Gelind – zuid bij de Pelikaangang en naast het gemeentehuis. De gronden zijn bestemd voor kantoren met bijbehorende voorzieningen en wonen.

#### *Artikel 6 Verkeer – Verblijfsgebied*

De gronden, waar deze bestemming aan is toegekend, bestaan uit openbaar gebied waar overwegend sprake is van een verblijfsgebied en aan de gronden aan de achterzijde van de percelen Ridderplein 19 tot en met 35 ten behoeve van een achterontsluiting.

#### *Artikel 7 Wonen*

Deze bestemming is gegeven aan de gronden in het plandeel Gelind – oost ten behoeve van de ontwikkeling van maximaal zes woningen. Voor een uniforme systematiek binnen de gemeente Gemert – Bakel zijn de bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde gebaseerd op de regeling voor de woongebieden Gemert.

## 7 UITVOERBAARHEID

### 7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en eventuele inschatting tegemoetkoming in planschade.

### 7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

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

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

### 7.3 Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkelingen betreffen deels particuliere gronden, deels gronden van de gemeente Gemert – Bakel. Ten aanzien van de ontwikkeling van de particuliere gronden zijn tussen de betrokken partij(en) en de gemeente (anterieure) overeenkomsten gesloten waarin de (financiële) afspraken over dit project zijn vastgelegd.

Ten aanzien van de gronden in eigendom bij de gemeente, voert de gemeente zelf de grondexploitatie. De kosten van grondexploitatie worden verhaald via de gronduitgifteprijs. De gemeente heeft een exploitatieberekening opgesteld waaruit blijkt dat de ontwikkeling voldoende financieel haalbaar is. Er zijn geen financiële middelen nodig vanuit de gemeente om het plan te kunnen realiseren. In de exploitatieberekening is ook rekening gehouden met de eventuele tegemoetkoming in de planschade en de bijdrage in het groenfonds.

De financieel-economische haalbaarheid van het project is hiermee voldoende verzekerd.

## **8 COMMUNICATIE**

### **8.1 Inleiding**

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

### **8.2 Procedure**

#### **8.2.1 Vooroverleg**

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig bestemmingsplan toegezonden aan een aantal instanties. De resultaten van de overlegreacties zijn in onderhavige paragraaf samengevat. Volledigheidshalve zijn de reacties als bijlage aan onderhavig plan toegevoegd.

##### *Provincie Noord-Brabant*

Het bestemmingsplan is toegezonden aan de provincie voor vooroverleg. In een brief d.d. 11 april 2011 geeft de Provincie haar reactie. De Provincie heeft gekeken naar de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het bestemmingsplan geeft voor de Provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

##### *Waterschap Aa en Maas*

Door het waterschap is op 2 maart 2011 per brief een schriftelijke overlegreactie verzonden. Het waterschap geeft aan dat de wateraspecten goed zijn uitgewerkt in het plan. Er zijn geen op- of aanmerkingen op het plan. Het plan behoeft derhalve geen aanpassing.

##### *VROM-inspectie*

Het bestemmingsplan is toegezonden aan de VROM-inspectie voor vooroverleg. De VROM-inspectie heeft geen opmerkingen kenbaar gemaakt op het bestemmingsplan bij de gemeente Gemert-Bakel.

#### **8.2.2 Inspraak**

Het bestemmingsplan heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening niet ter inzage gelegen.

#### **8.2.3 Zienswijzen**

Onderhavig bestemmingsplan heeft met ingang van 4 april 2011 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tijdens de tervisielegging zijn geen zienswijzen ontvangen. Na de tervisielegging is 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is niet ontvankelijk gezien de inmiddels verstreken termijn. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld op 29 juni 2011.