

Ontvangen op:
16-09-2014 Gemeente Gemert-Bakel

Behoort bij besluit van:	
949834	18-09-2014

Ruimtelijke onderbouwing Bernhardstraat 11-15, Bakel

Gebruiksverandering ten behoeve van detailhandel



PROJECTAANDRIJVING
Casper Kalb

Ruimtelijke onderbouwing Bernhardstraat 11-15, Bakel

1. Kader en achtergronden

1.1 Aanleiding

De ruimte waarin de voormalige politiekantoor, de bibliotheek van Bakel en het kantoor van de LEV-groep jarenlang gevestigd waren staat leeg. De ruimte is eigendom van de gemeente. Er heeft zich een nieuwe gebruiker gemeld, de eigenaar van een winkel in slaapkamermeubelen die nu elders in Bakel gehuisvest is op een locatie die niet optimaal is. Om de vestiging van de zaak in de voormalige bibliotheek mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te worden verleend. Daartoe dient aangetoond te worden dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging

Het betreft een deel van de benedenverdieping (385 m2 bruto vloeroppervlak) van een multifunctioneel pand, waarboven appartementen zijn gelegen. Dit pand staat aan de Bernhardstraat 11-15, op de hoek met de Kerkседriessen. Daar bevindt zich ook de centrale ingang. Deze plek is een van de toegangen naar het St. Wilbertsplein, het centrale element in het boodschappen centrum van de kern Bakel. Aan beide zijden van het pand liggen openbare parkeerplaatsen.

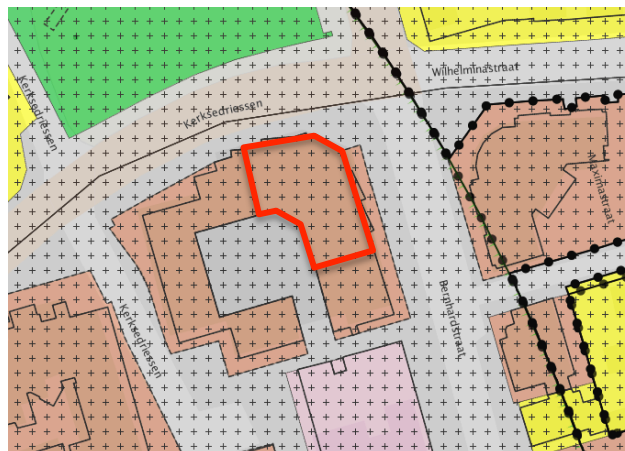


1.3 Strijdigheid

Het pand heeft in het bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, april 2013' de bestemming *Maatschappelijk* met de functie-aanduiding wonen. Dit betekent dat zijn toegestaan:

- a. overheidsvoorzieningen;
- b. sociaal-culturele voorzieningen;
- c. sociaal-medische voorzieningen;
- d. wijkvoorzieningen waaronder o.a onderwijs- en religieuze voorzieningen;
- e. wonen voor zover bestaand.

Het is niet toegestaan om enige vorm van handel en/of bedrijf uit te oefenen. Op dit punt is het verzoek in strijd met het bestemmingsplan.



2 Planbeschrijving

2.1 Bedrijf

Het bedrijf dat gebruik gaat maken van de vrijkomende ruimte aan de Bernhardstraat is gespecialiseerd in slaapkamermeubelen en is momenteel gevestigd aan De Brakken 1 in Bakel. Weliswaar heeft het pand momenteel de bestemming Detailhandel, de locatie is verre van optimaal. De Brakken ligt relatief ver van het centrum van Bakel en is niet zichtbaar vanaf de doorgaande weg. Daardoor is de vindbaarheid van het bedrijf voor de klanten niet optimaal. In het pand aan de Bernhardstraat gelden die nadelen niet.

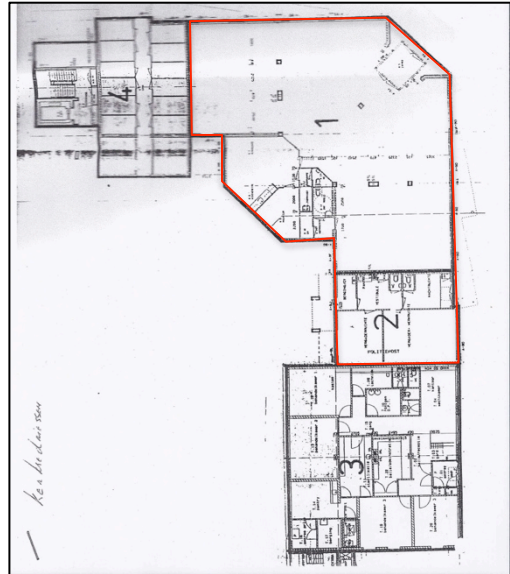
2.2 Toekomstig gebruik

De leegstaande ruimte zal worden ingericht als showroom waar de diverse slaapkamermeubelen zullen worden opgesteld. De klanten kunnen hier terecht voor een advies over de inrichting van hun slaapkamers.

2.3 Inrichting

De ruimte is 385 m² groot (bvo) en is voor het grootste deel vrij indeelbaar. Naast de showroom zal een deel als kantoor/kantine worden ingericht.

Het magazijn van het bedrijf, nu ook aanwezig op De Brakken, zal niet verplaatst worden naar de Bernhardstraat maar naar een andere locatie in Bakel. Vanwege de lange levertijden van de slaapkamers is het ook niet nodig om het magazijn aangrenzend aan de showroom te situeren.



3. Beleid

3.1 Rijksbeleid: trends

In de ontwikkeling van het rijksbeleid en de discussies hierover zijn diverse trends waar te nemen, waaronder de toenemende behoefte aan flexibiliteit in de regelgeving ten behoeve van de transformatie van het leegstaand vastgoed. De overheid is in de laatste jaren geconfronteerd met een terugloop in de omvang van de publieke voorzieningen, onder meer door forse bezuinigingen. Mede als gevolg hiervan is veel maatschappelijk vastgoed leeg komen staan, en dat zal in de toekomst nog meer het geval zijn. Aangezien deze gebouwen veelal op kenmerkende en centrale plekken in een dorp of stad zijn gelegen, doet leegstand afbreuk aan de uitstraling en kwaliteit van de leefomgeving op die locaties.

Omdat eventuele nieuwe gebruikers vaak stuiten op regelgeving die het nieuwe gebruik niet toelaat, wordt gezocht naar manieren om flexibeler in te kunnen spelen op de behoeften van deze nieuwe gebruikers. Daarmee kan vraag en aanbod eenvoudiger bij elkaar worden gebracht. De crisis- en herstelwetgeving is hiervan een voorbeeld en ook de toekomstige Omgevingswet bouwt hierop voort.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en verordening is gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied. De voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren).

Het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant is de Verordening Ruimte 2014. Hier zijn de provinciale belangen verankerd.

Voor wat betreft de stedelijke ontwikkeling ligt de locatie Bernhardstraat in bestaand stedelijk gebied. De beleidsvrijheid voor de gemeente is hierbij ruim. De ontwikkeling van een detailhandelslocatie is volgens artikel 4.8 van de Verordening toegestaan, mits dat niet leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie. Dat is hier geenszins het geval, dat is onder meer af te leiden uit de beperkte oppervlakte.

3.3 Gemeentelijk beleid

De richting waarin de gemeente Gemert-Bakel wil bewegen is vastgelegd in de Structuurvisie + 2011-2010, die als ondertitel 'Duurzaam Verbinden' heeft meegekregen. Hierin is aangegeven dat de gemeente bedrijvigheid en vitaliteit binnen de kernen wil borgen. Daartoe wil men de diverse functies logisch concentreren en samenbrengen. De gemeente ondersteunt de centrumfuncties van Gemert en Bakel.

Duurzaamheid is een kernbegrip binnen het beleid van Gemert-Bakel, waarmee wordt bedoeld het in evenwicht brengen van mensen, ruimte en economie. Leegstand van panden is niet duurzaam. Het benutten van deze ruimte is dat wel, omdat zo extra ruimtebeslag op de natuur wordt voorkomen.

Detailhandel in Bakel

De winkelveorzieningen in de diverse kernen van Gemert-Bakel staan onder druk. Ook het centrum van Bakel heeft hier last van. Het aantal winkels neemt af en consumenten wijken uit naar grotere centra zoals Deurne of Helmond. Daar zijn de keuzemogelijkheden veel groter en door de toenemende digitalisering en mobiliteit speelt afstand steeds minder een rol. Voor kleinere centra is het steeds moeilijker een gevarieerd aanbod en voldoende massa te handhaven.

Voor Bakel is de ambitie om het huidige voorzieningenniveau op zijn minst op peil te houden. Het centrum van Bakel kan gekenmerkt worden als een boodschappen centrum, waarin klanten hun dagelijkse boodschappen komen doen. Het zwaartepunt van de centrumvoorzieningen ligt aan het nabijgelegen St. Wilbertsplein. De ambitie is om het centrum compleet, compact en comfortabel te houden of te maken.

Uit onderzoek blijkt dat het centrum van Bakel in 2010 26 winkels kende, voornamelijk in de sector van de dagelijkse boodschappen. Het modische aanbod, het niet-dagelijkse en het volumineuze winkelaanbod blijft achter.

De vestiging van de slaapkamerspecialzaak is een toevoeging aan de diversiteit van het winkelaanbod. De winkels kunnen profiteren van elkaars nabijheid doordat klanten van de slaapkamerzaak direct hun boodschappen doen. Daarmee wordt het centrum van Bakel versterkt. Door de solitaire ligging van de huidige zaak vindt die kruisbestuiving nu in het geheel niet plaats. Bovendien wordt het centrum iets compacter.

4 Haalbaarheid

4.1 Geluid

De locatie wordt omgeven door straten waar een snelheidsregime geldt van 30 km/u. Dit betekent dat de locatie akoestisch op het gebied van verkeer niet relevant is. Er zijn ook geen bedrijven of bronnen in de omgeving die geluidhinder veroorzaken. Op dit punt zijn geen belemmeringen en er hoeft geen nader akoestisch onderzoek te worden verricht in het kader van de Wet Geluidhinder.

4.2 Water

De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied; de aanvraag betreft een deel van de benedenverdieping van een bestaand multifunctioneel pand. De wijziging in het gebruik van de ruimte heeft geen gevolgen voor de wijze waarop voor dit totale gebouw de afwatering is georganiseerd. Er zijn dus geen gevolgen voor de waterhuishouding.

4.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In deze aanvraag is sprake van een activiteit (winkel) die niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, en er is derhalve ook geen sprake van een overschrijding of dreigende overschrijding van grenswaarden. Nader onderzoek op dit punt is niet nodig.

4.4 Archeologie

Archeologisch onderzoek op basis van de archeologische verwachting is enkel nodig als er bodemingrepen worden gedaan. Dat is hier niet het geval. Het betreft een bestaande ruimte in een bestaand pand, dat niet wordt uitgebreid als gevolg van de aanvraag. Er zijn geen belemmeringen op dit punt en nader archeologisch onderzoek is niet nodig.

4.5 Externe veiligheid

Er zijn geen risicobronnen of risicovolle activiteiten in de omgeving of als gevolg van het voorgenomen gebruik. Op dit punt zijn geen belemmeringen.

4.6 Natuurwaarden

Het betreft een wijziging in het gebruik van een bestaande ruimte in een bestaand pand. Er vinden dan ook geen verstoringen plaats, die nader onderzoek naar de natuurwaarden rechtvaardigen. Op dit punt zijn geen belemmeringen en nader onderzoek is niet nodig.

4.8 Verkeer en parkeren

De wijziging in het gebruik betekent dat klanten van de slaapkamerspecialzaak naar de locatie aan de Bernhardtstraat zullen komen. Bevoorradingsverkeer zal er slechts sporadisch zijn, als artikelen in de showroom worden vervangen. Aangezien er geen magazijn aanwezig is op de locatie is er dus enkel sprake van bezoekersverkeer. Bezien moet worden of er voldoende parkeergelegenheden is.

Parkeernormen

In de parkeerbeleidsnota 2013 staat het gemeentelijke parkeerbeleid beschreven. Een adequaat afgestemd parkeerbeleid vormt een sturingsmiddel om tot een juiste en evenwichtige balans te komen en keuzes te maken om het parkeren in Gemert-Bakel, en in het bijzonder de centra, op een goede wijze te regelen. De doelstelling is dat de initiatiefnemer op eigen terrein voorziet in het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Wat is er nodig? De nieuwe functie wordt detailhandel (slaapkamerspecialzaak), waarvoor een norm van 1,5 pp/100m² geldt. In dit geval komt de parkeerbehoefte dus op 6 parkeerplaatsen.

De bestaande parkeerplaatsen, die reeds toegekend waren aan de oude functie, worden in de berekening betrokken. Alleen als bij verandering van functie van een bestaand gebouw de nieuwe functie een hogere parkeernorm kent dan de oude functie, dan dienen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

In dit geval heeft de oude functie een norm van 0,7 (bibliotheek) en 2,7 (politiepost) per m².

Daarvoor geldt dus:

85 m² politiepost x 2,7 = 2,3 parkeerplaatsen

300 m² bibliotheek x 0,7 = 2,1 parkeerplaatsen

Dit betekent dat 4,4 parkeerplaatsen reeds in de openbare ruimte zijn verdisconteerd. Conclusie: op basis van de parkeernormen zouden nog 1,5 (=2) parkeerplaatsen nodig zijn. Die kunnen niet op eigen terrein worden gerealiseerd.

In de parkeerbeleidsnota 2013 is opgenomen dat in het geval de parkeerruimte niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd, het college van burgemeester en wethouders kan besluiten dat de parkeereis wordt afgekocht. Dit compensatiebedrag moet worden gezien als een bijdrage in de stichtingskosten van de parkeerplaatsen. Indien het college dit besluit, neemt de gemeente de plicht op zich om de benodigde parkeerplaatsen binnen acceptabele termijn te realiseren in openbaar gebied. Dat is hier het geval.

Er zijn relatief veel parkeervoorzieningen in de directe omgeving van het pand, naar verwachting is er restcapaciteit aanwezig. De gemeente zal middels verkeerstellingen bepalen in hoeverre die restcapaciteit kan worden aangesproken ten behoeve het nieuwe gebruik. Blijkt dat alsnog twee parkeerplaatsen moeten worden aangelegd, dan zal dit bekostigd worden uit het compensatiebedrag.

4.9 Bodem

Het betreft een bestaande ruimte in een bestaand pand, dat niet wordt uitgebreid als gevolg van de aanvraag. Er vinden geen bodemingrepen plaats en op dit punt zijn er derhalve geen belemmeringen.

5 Afweging en conclusie

Het in gebruik nemen van de voormalige politiepost en bibliotheek aan de Bernhardtstraat als winkel past in het streven om leegstaand maatschappelijk vastgoed te hergebruiken uit oogpunt van duurzaamheid. Daarbij past enige flexibiliteit ten aanzien van de toe te laten functies ten opzichte van de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Rigide vasthouden aan de bestemming leidt tot langdurige leegstand, hetgeen een negatieve weerslag heeft op het pand en op de omgeving.

Door de ligging aan de poort naar het centrum van Bakel biedt het pand aan de Bernhardtstraat 11-15 kansen voor detailhandel, ruimtelijk-functioneel maar ook als het gaat om versterking van datzelfde centrum. De vestiging van de slaapkamerspecialzaak zorgt er mogelijk voor dat klanten ook een bezoek brengen aan het boodschappencentrum; die kans is op deze locatie in ieder geval sterker aanwezig dan op de huidige locatie van de zaak aan De Brakken.

Er zijn milieuhygiënisch geen belemmeringen voor deze gebruiksverandering, aangezien het een bestaande ruimte in een bestaand pand betreft, die niet wordt uitgebreid. Enkel het gebruik verandert. Wel wordt een tekort van 2 parkeerplaatsen ten opzichte van de norm geconstateerd, maar met gebruikmaking van de beleidsregels in de parkeerbeleidsnota van de gemeente Gemert-Bakel wordt in een oplossing voorzien.

Conclusie: de gebruiksverandering van het pand Bernhardtstraat 11-15 van maatschappelijk naar detailhandel is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Deze onderbouwing is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving

