

Gemeente Gemert-Bakel

**Ruimtelijke onderbouwing
artikel 19, lid 2 WRO
'het Gasthuis'**

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s): Ponjé Vastgoedontwikkeling

Titel rapport: Ruimtelijke onderbouwing, artikel 19, lid 2 WRO, 'het Gasthuis'

Rapporttype: Definitief

Rapportnummer: 151x00328.018746_1

Datum: 16 juni 2006

Contactpersoon
opdrachtgever(s): de heer J.W. Ponjé

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Luke Vredeveld

Trefwoorden: Ruimtelijke onderbouwing, Gemert.

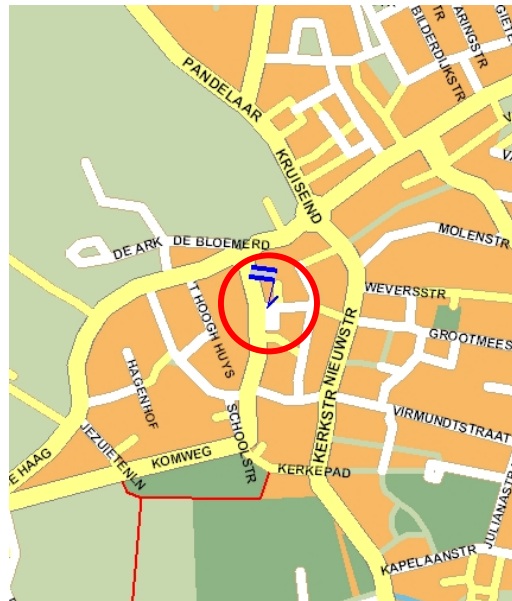
Beknopte inhoud: Ruimtelijke onderbouwing artikel 19, lid 2 WRO, ten behoeve van het realiseren van een AHOED met bovenwoningen aan de Komweg / Elisabethplaats te Gemert

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO	3
1.3 Leeswijzer	5
2. HET GEBIEDSPROFIEL	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Afbakening projectgebied	7
2.3 Beschrijving huidige situatie projectgebied en omgeving	7
3. HET PROJECTPROFIEL	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Bouwplan	11
4. EFFECTEN EN AFWEGINGEN	17
4.1 Het vigerend bestemmingsplan	17
4.2 Beleidskaders	17
4.2.1 Rijksbeleid	18
4.2.2 Provinciaal beleid	19
4.2.3 Gemeentelijk beleid	20
4.3 Ruimtelijke, programmatische en mobiliteitsaspecten	21
4.4 Milieuhygiënische aspecten, gebiedswaarden en water	30
4.5 Financieel-economische haalbaarheid	38
4.6 Inspraak	38
5. CONCLUSIE	39

Bijlage: Verslag Inspraak 13 juni 2006

SEPARATE BIJLAGEN

- Luchtkwaliteitonderzoek SRE
- Akoestisch onderzoek
- Bodemonderzoek
- Tekening indeling parkeerterreinen Elisabethplaats en omgeving



Ligging en afbakening projectgebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Gemert-Bakel is het verzoek binnengekomen om appartementencomplex met AHOED ("Apotheek En Huisartsen Onder Een Dak") en andere medische en paramedische voorzieningen, genaamd het Gasthuis, op te richten op het perceel aan de Komweg te Gemert. Het betreft een perceel ten westen van de Nieuwstraat en ten oosten van de Komweg. Momenteel staat op de locatie een gebouw waarin een centrale huisartsenpost (met 6 huisartsen) is gevestigd.

De gemeente is in principe bereid mee te werken aan het initiatief. Het initiatief past echter niet binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert' van de gemeente Gemert-Bakel. Het bestemmingsplan laat de functie maatschappelijke dienstverlening toe, doch door de toevoeging van de functie wonen en het overschrijden van de bebouwingsgrenzen is het nodig dat er een vrijstellingsprocedure wordt gevolgd.

De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt de gemeente de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan (artikel 19, lid 2 WRO). Om vrijstelling te kunnen verlenen, moet aangetoond worden dat de vrijstelling uit ruimtelijk oogpunt verantwoord is. Onderhavige rapportage vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO

Op 3 april 2000 is de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden. Met deze wetwijziging worden de vrijstellingen die in de huidige WRO zijn verdeeld over de artikelen 18, 18a en 19 in één artikel samengevoegd, te weten artikel 19.

Buiten de zelfstandige projectprocedure zoals bedoeld in artikel 19 lid 1 bestaat onder bepaalde omstandigheden de mogelijkheid tot het voeren van een verkorte procedure zoals omschreven onder lid 2 van hetzelfde artikel. De provincie Noord-Brabant geeft hiertoe nadere richtlijnen¹ aan. Wanneer het initiatief voorkomt op deze lijst, is het voeren van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 mogelijk. In onderhavige situatie wordt gebruik gemaakt van een combinatie van de categorieën III.b, III.c, III.e en III.f van deze lijst.

¹ Lijst van gevallen ex artikel 19, lid 2 WRO behorende bij het besluit van Gedeputeerde Staten van 16 mei 2006.

Onder III.b is opgenomen dat één of meerdere woningen mits passend binnen de indicatie van de toename van de woningvoorraad van de gemeente in stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden. Voorwaarde is dat de bebouwing naar aard en omvang passen binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) uitgangspunten van het bestemmingsplan en de aard, schaal en functie van de kern. Dit houdt in dat de bebouwing qua functie en omvang moet aansluiten bij de omgeving c.q. het vigerende bestemmingsplan. De bouwhoogte mag derhalve wel afwijken van hetgeen in het bestemmingsplan voor de betreffende locatie is voorgeschreven. In onderhavig geval is sprake van de toevoeging van woningen op een locatie in stedelijk gebied. De woningen passen binnen het woningbouwprogramma en de voorgestane bouwhoogte wordt ingepast in een gebied waar 3 en 4-laags bebouwing veelvuldig voorkomt.

Onder III,c en III.e is respectievelijk aangegeven dat vrijstelling zoals bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO verleend kan worden voor het realiseren of uitbreiden van een gebouw ten behoeve van een detailhandel-, kantoor- en horecafunctie, respectievelijk een maatschappelijke voorziening. Categorie III.f geeft aan dat artikel 19, lid 2 WRO ook geldt voor de aanleg of aanpassing van parkeer-, weg-, water en/of groenvoorzieningen. Het project voorziet naast de woningen in:

- Een huisartsenpraktijk en paramedisch voorziening;
- Apotheek;
- Parkeerkelder;
- Parkeervoorzieningen in openbare ruimte.

Deze voorzieningen vallen in bovengenoemde categorieën. Derhalve kan geconcludeerd worden dat toepassing van artikel 19, lid 2 WRO tot de mogelijkheden bestaat.

Om vrijstelling te kunnen verlenen dient het project voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. De wetgever verstaat onder een goede ruimtelijke onderbouwing bij voorkeur een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan, maar in beginsel kan ieder ander (ruimtelijk) document voldoen waaruit een goede ruimtelijke onderbouwing blijkt.

De provincie Noord-Brabant geeft een nadere precisering van de wettelijke eis van 'een goede ruimtelijke onderbouwing'. Volgens de provincie kan alleen verwezen worden naar een structuurplan of -visie of naar een door het gemeentebestuur vastgestelde beleidsnota. De afzonderlijke projecten moeten bijdragen aan het in stand houden en verbeteren van de ruimtelijke structuur. Een goede ruimtelijke onderbouwing omvat in ieder geval (indien relevant) uitspraken over:

- natuur en landschap;
- milieu (water, geluid, lucht, energie, bodem en veiligheid);
- water;

- landbouw en veeteelt;
- stedenbouw;
- volkshuisvesting;
- bedrijvigheid;
- cultuurhistorie;
- mobiliteit;
- toerisme en recreatie;
- voorzieningen en verzorgingsstructuur;
- infrastructuur.

De omvang van de ruimtelijke onderbouwing is veelal afhankelijk van de aard en de omvang van de voorgenomen activiteit, de mate van ingrijpendheid, de actualiteit van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, de relevantie voor het ruimtelijk beleid van de andere overheden.

1.3 Leeswijzer

In deze rapportage zal allereerst ingegaan worden op het 'integrale gebiedsprofiel'. Dit omvat een beschrijving van het gebied waarin het perceel ligt, waarbij de ruimtelijke en functionele aspecten aan de orde komen.

Als tweede onderdeel komt een 'integraal projectprofiel' aan bod. Dat wil zeggen een omschrijving van het project waarvoor vrijstelling van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Hierin wordt eveneens ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten. In hoofdstuk 4 wordt een integrale afweging gemaakt ten aanzien van de aanvaardbaarheid en wenselijkheid van het project. De conclusie van deze afweging is opgenomen in hoofdstuk 5. Het laatste hoofdstuk gaat in op de maatschappelijke haalbaarheid: verslag van de gehouden inspraak.

2. HET GEBIEDSPROFIEL

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied en de directe omgeving. Allereerst is het projectgebied afgebakend. Vervolgens is gekeken naar de ruimtelijk-stedenbouwkundige en infrastructurele aspecten in en rondom het projectgebied.

2.2 Afbakening projectgebied

Het projectgebied is gelegen tussen de Komweg en de Nieuwstraat op de Elisabethplaats in de gemeente Gemert-Bakel. Momenteel is op dit perceel een huisartsenpraktijk gevestigd. Een deel van het perceel is in gebruik als parkeerruimte.

2.3 Beschrijving huidige situatie projectgebied en omgeving

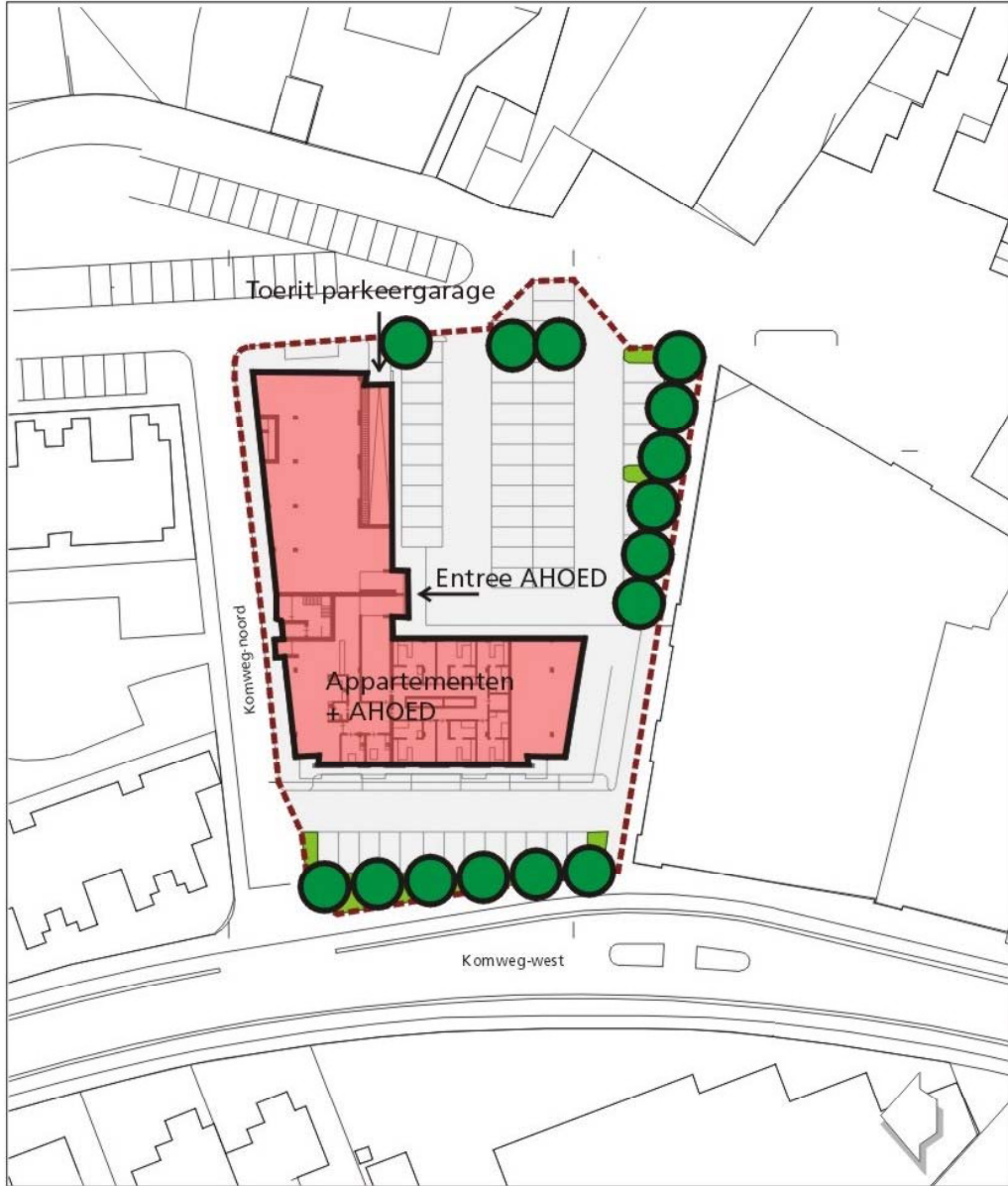
Omgeving projectgebied

Het projectgebied ligt ingeklemd tussen twee belangrijke wegen voor de kern Gemert, de Nieuwstraat aan de oostzijde en de Komweg aan de westzijde. Deze wegen komen samen in een rotonde in het centrum van Gemert, waarna de Komweg overgaat in de Vondellaan. Met de aanleg van de Zuid-Om en de Oost-Om is de verkeersintensiteit op deze wegen echter afgenomen. Het karakter van de wegen is echter nog altijd duidelijk. Zo is de Haageijk één van de winkelstraten van het dorp. De daarachter gelegen Elisabethplaats functioneert voornamelijk als parkeerplaats en bevoorradingshof voor de winkelstraat. Via enkele doorsteken is deze straat te bereiken. De Komweg daarentegen heeft nog meer het karakter van de vroegere, doorgaande weg. De bebouwing met diverse functies overheerst hier. Tegenover het plangebied bevindt zich een benzinstation. Grenzend aan het plangebied ligt de supermarkt in een nieuw gebouw met bovenwoningen. Overigens is deze laatste ontwikkeling een goede stap om van het achterstraat-gevoel af te komen. Hoewel de entree van de supermarkt niet aan de Komweg gelegen is, is het gebouw wel (door middel van de bovenwoningen) op deze weg georiënteerd.



Projectgebied

Het projectgebied bestaat uit het gebied tussen de Komweg en de Elisabethplaats. De belendingen bestaan uit de supermarkt met bovenwoningen, genaamd Aldenberght (ten zuiden) en het hof aan de Komweg ten noorden. Momenteel is een deel van het projectgebied bebouwd. Hier is momenteel tevens huisartsenpraktijk het Gasthuis gevestigd. Het voorste deel van het projectgebied is momenteel in gebruik als parkeerterrein. Het huidige pand voldoet qua grootte niet meer aan de eisen van deze tijd. Het gebouw heeft één bouwlaag en voorzien van 6 identieke tentdakjes. Deze daken zijn meer vanuit visueel oogpunt geplaatst dan uit functionele overwegingen. De architectuur van het pand oogt uit de jaren '70. De maat- en schaalverhoudingen tussen de huidige praktijk en het naastgelegen complex Aldenbreght zijn ronduit slecht. Beide gebouwen staan dicht op elkaar en verschillen veel in hoogte. Ook is het oppervlak van de supermarkt vele malen groter dan van de huisartsenpraktijk. Een zekere opwaardering van de schaalverhoudingen is hier dus sowieso gewenst.



Stedenbouwkundige invulling

3. HET PROJECTPROFIEL

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het concrete bouwplan beschreven. Aan de hand van een schetsbouwplan (zie separaat toegevoegd bouwplan) wordt een beeld verkregen van het initiatief. Uitgangspunt bij het ontwerp zijn de randvoorwaarden van de gemeente en het beschikbare grondoppervlak, dit gezien het feit dat de huisartsenpraktijk moet kunnen blijven functioneren tijdens de bouwwerkzaamheden.

3.2 Bouwplan

Situering

De hoofdopzet van het gebouw is met de voorzijde gericht op de komweg (westen) nabij de laad/los-zone van de supermarkt in het complex Aldenbreght. Hierdoor ontstaat een wand die aansluiting krijgt met Aldenbreght aan de zuidzijde. De lange zijde, gelegen aan de Komweg noord, fungeert als beëindiging van het hofje en begeleiding naar het achter liggende parkeer terrein. Deze noordgevel is tevens de verkeerszone van de appartementen zodat de bezonning optimaal is aan de plein zijde, zuidkant, en er een duidelijk plein ontstaat aan de kant van Aldenbreght. Tevens wordt de noordgevel voorzien van de entree woningen en lift om zo de scheiding te accentueren tussen het programma komweg west en komweg noord, en een heldere schaalprong te bewerkstelligen.

Het L-vormige gebouw ligt niet geheel op dezelfde plek als de huidige praktijk. De huidige praktijk heeft een enkelvoudige, rechthoekige vorm en dient als pleinwand voor de Elisabethplaats. Het nieuwe gebouw heeft alleen een kopgevel direct aan de Elisabethplaats, waar tevens de entree van de parkeergarage gelegen is. De entree van de functies op de begane grond worden gesitueerd aan de binnenzijde van het plein. De voorste bebouwingsgrens van het gebouw (gezien vanaf de Komweg) schuift meer op richting de weg. Ongeveer de helft van het huidige parkeerterrein wordt in de toekomst in gebruik genomen door de bebouwing. Op deze manier wordt er een betere wandvorming aan de Komweg gerealiseerd. In relatie tot het woonhof aan de Komweg verandert de situatie wellicht nog het meest. Voorheen lag een kopgevel naar de entree van dit woonhof. In de toekomstige situatie is deze kopgevel vervangen door een bebouwingwand.



impressie bouwplan

Bouwvolume en oppervlakte

Als basis is de bouwhoogte aangehouden van het naastgelegen complex Aldenbreght. Hierdoor voegt het gebouw zich in zijn stedenbouwkundige schaal naar zijn omgeving. Als dakbeëindiging is een vierde laag geïntroduceerd welke terugliggend is gepositioneerd.

Het bouwvolume neemt fors toe ten opzichte van de huidige situatie. Waar in de huidige situatie een gebouw staat van 1 bouwlaag met een bescheiden kapje, komt nu nieuwbouw in 3 tot 4 bouwlagen, waarvan ook het grondoppervlak toegenomen is. Deze schaalvergroting is gewenst, gezien vanuit de nieuwbouw van de supermarkt. De maat- en schaalverhoudingen tussen de supermarkt en de huidige praktijk zijn immers slecht. Uit oogpunt van verdichting en zuinig ruimtegebruik is het toevoegen van meerlaagse bebouwing aan de randen van het centrumgebied een logische keuze. Op meerdere plekken in en rondom het Gemertse centrumgebied verrijst meerlaagse bebouwing.

Het nieuwe gebouw bestaat uit twee bouwmassa's: een massa haaks op de Elisabethplaats van circa 13 tot 16,5 meter breed en circa 33 meter lang. De tweede massa ligt evenwijdig aan de Elisabethplaats en meet circa 13 bij 33 meter. Het laatste

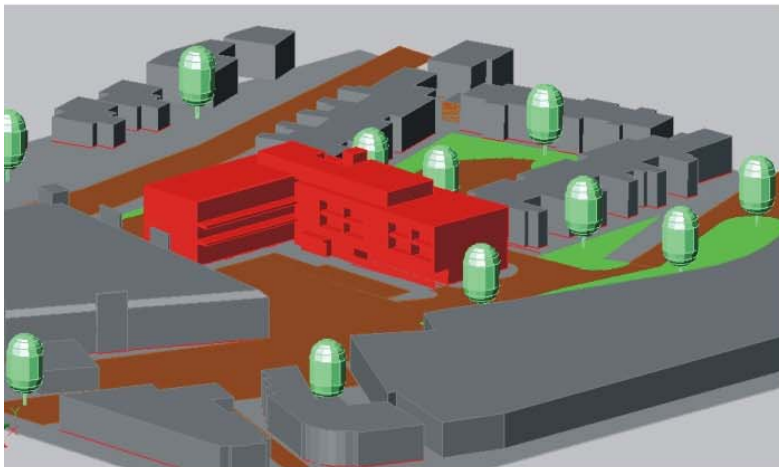
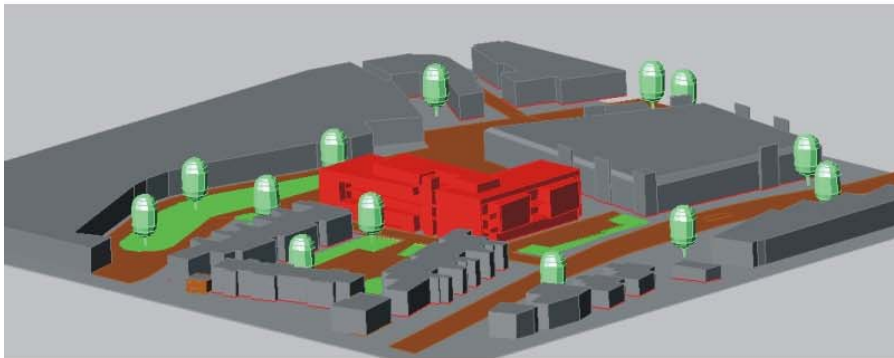
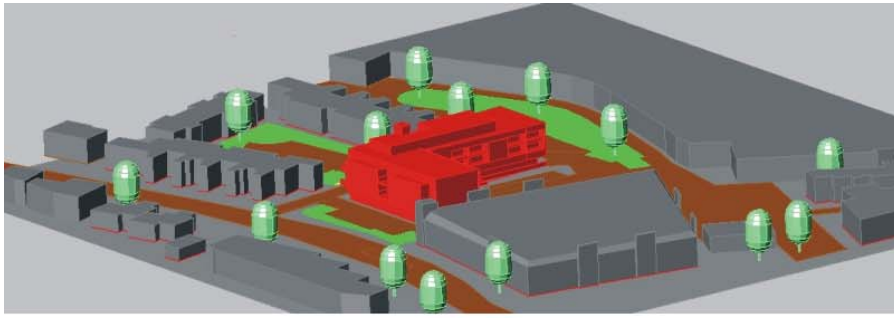
deel is in drie bouwlagen, het eerst genoemde deel in vier bouwlagen. Daarbij hoort een hoogte van respectievelijk circa 10,5 en circa 12,5 meter. De bovengenoemde bouwdelen zijn voorzien van een platte afdekking.

Galerijen zijn geplaatst aan de noordzijde en oostzijde van het gebouw. Hierdoor hebben de woningen een optimale bezonning. De overgang aan de voorzijde met de supermarkt is, binnen de toegepaste stramien maatvoering, zoveel mogelijk los gehouden om te zorgen voor een zelfstandige positie van het gebouw. De gevel van inrit parkeergarage is behandeld als een voorgevel, met als doel het achterliggende gebied te betrekken bij het plein en het gebouw. Hierdoor kan het gebouw aanleiding geven voor het opwaarderen van de huidige achtergevels gelegen aan de Elisabethplaats.

Detailering

Door zijn zelfstandige positie en gevarieerde programma is gekozen voor een hedendaagse architectuur welke een heldere en eigenzinnige uitstraling heeft. Hierdoor krijgt de Elisabethplaats een geheel eigen identiteit.

De detailering van het pand is voornamelijk gericht op de gevelopeningen. De gevels op zich zijn rustig uitgevoerd. De westgevel kent een aantal uitspringende blokken waartussen de balkons zijn gelegen. De oostgevel heeft enkele uitstekende balkons en horizontaal georiënteerde raamopeningen. Op de begane grond is een fors glasoppervlak ten behoeve van de praktijkruimtes aangegeven. Tevens is hier ruimte gemaakt voor de entree van de parkeergarage. De noordgevel wordt voornamelijk gekenmerkt door de galerijen en het trappenhuis. Ook hier zijn de ruimtes van de AHOED geaccentueerd door grotere glaspartijen. De zuidgevel, tot slot, kenmerkt zich door een aantal loggia's. Aan deze gevel liggen alle raamopeningen dus juist terug. Op de begane grond is de entree van de huisartsenpraktijk en de andere medische en paramedische voorzieningen gelegen.



het gebouw in de omgeving

De bovenste bouwlaag oogt enigszins teruggelegen omdat deze voornamelijk uit glasvlakken bestaat die, net als de rest van de openingen in deze gevel, terugliggen.

Gebruiksfunctie

De begane grond van het gebouw zal worden ingevuld door een AHOED (Apotheek en Huisartsen Onder Een Dak). Naast de AHOED kunnen er ook andere medische en paramedische voorzieningen zich in het pand vestigen. Daarbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld fysiotherapie, accupunctuur of homeopathie. De rest van het gebouw krijgt een woonfunctie, totaal 22 appartementen. Op de eerste en tweede verdieping ieder 8 appartementen, op de bovenste laag zijn 6 appartementen gepland.

Ontsluiting

De ontsluiting van de parkeergarage van het project is gelegen in de oostgevel, aan de Elisabethplaats. Hier vandaan is de ontsluiting geregeld via de Komweg. Ook de parkeerplaatsen op het maaiveld worden ontsloten via de Elisabethplaats.

Parkeren

Het project voorziet in een parkeerkelder onder het gehele gebouw. In deze kelder is ruimte voor 26 parkeerplaatsen en 18 bergingen. Met 22 appartementen is de gehanteerde parkeernorm 1,2. Op het maaiveld worden ten behoeve van de AHOED 36 parkeerplaatsen aangelegd; deels ter vervanging van te amoveren parkeerplaatsen en deels om te voldoen aan de parkeernorm. Aan de westzijde van het gebouw, aan de Komweg, kunnen enkele parkeerplaatsen van de huidige parkeerruimte behouden blijven. Overigens is de voornaamste functie van de Elisabethplaats parkeren. Er kan dus sprake zijn van enige uitwisseling tussen de verschillende parkeergelegenheden aan de Elisabethplaats.

4. EFFECTEN EN AFWEGINGEN

In dit hoofdstuk zijn de criteria op een rij gezet die gebruikt worden voor de ruimtelijke onderbouwing en afweging. Bij het vaststellen van deze criteria is het de vraag welke aspecten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie, maar ook van de directe omgeving. De te hanteren criteria zijn samen te vatten tot de volgende hoofdthema's:

- toets aan het vigerende bestemmingsplan
- beleidsafstemming;
- ruimtelijke, programmatische en mobiliteitsaspecten;
- milieuhygiënische aspecten;
- financieel-economische uitvoerbaarheid.

4.1 Het vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied ligt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert' vastgesteld door de raad op 26 maart 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 november 1997.

Het projectgebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Maatschappelijke dienstverlening' en 'Verblijfsdoeleinden'. De gronden bestemd als 'Maatschappelijke dienstverlening' zijn bedoeld voor voorzieningen op het gebied van overheid, welzijn, cultuur, religie/levensbeschouwing, gezondheidszorg, onderwijs/educatie en openbare voorzieningen, met de bijhorende bouwwerken en erven. In het projectgebied is een bouwvlak opgenomen met de aanduidingen 'medische voorzieningen'. Binnen de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' mogen onder andere wegen en parkeerplaatsen worden aangelegd.

De uitbreiding van het gasthuis met een woonfunctie, zoals in onderhavig plan is voorzien, is niet rechtstreeks toegestaan op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert'. Daarnaast worden de bouwgrenzen en bouwhoogtes overschreden.

4.2 Beleidskaders

In deze paragraaf worden de beleidskaders en de externe ontwikkelingen die van belang zijn voor de herontwikkeling van de locatie Komweg / Elisabethstraat aan de orde gesteld. Middels beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en beleidsplannen wordt een overzicht verkregen.

4.2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (op 17 januari 2006 door de Eerste Kamer aangenomen) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en
- Borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- Ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- Verstedelijking van de economische kerngebieden;
- Verbetering van de bereikbaarheid
- Verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- Bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- Behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- Afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding; en
- Waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

De ontwikkeling die met deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk gemaakt wordt, betreft een herstructurering c.q. inbreiding in de bestaande bebouwde kom van Gemert. De herontwikkeling van de locatie Komweg / Elisabethplaats betreft de vervanging van bestaande niet meer optimaal functionerende gebouwen in een

bestaand stedelijk gebied en past als zodanig binnen de kaders van het Rijksbeleid. Bovendien wordt in het ontwerp aandacht besteed aan de stedenbouwkundige kwaliteit en inpassing van het appartementencomplex en wordt intensiever gebruik gemaakt van de ruimte. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied van Gemert verbeterd door sloop van minder goed functionerende gebouwen en het realiseren van een huisartsenpraktijk met apotheek met daarboven appartementen.

4.2.2 Provinciaal beleid

Streekplan 'Brabant in Balans'²

Het streekplan 'Brabant in Balans' heeft als hoofddoel zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant.

Om het hoofddoel te bereiken heeft de provincie vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Het project zorgt voor concentratie van verstedelijking en zuiniger gebruik van de ruimte door via herstructurering en inbreiding tot een toename van het aantal woningen in het centrumgebied te komen.

Uitwerkingsplan Zuid-oost Brabant³

De kern Gemert-Bakel is gelegen in het plangebied van de Streekplanuitwerking Zuid-oost Brabant. In dit uitwerkingsplan staat het zoeken naar inbreidingslocaties voor met name woningbouw in bestaand bebouwd gebied centraal.

Op het gebied van voorzieningen is in het uitwerkingsplan Zuid-oost Brabant onder andere het volgende aangegeven:

- Ingrijpen in het proces van schaalvergroting is weinig kansrijk. De focus moet liggen op kleinschalige initiatieven, waarin diverse diensten onder één dak gebracht worden (bank, zorg, dagelijkse boodschappen e.d.).
- Het behouden van een bepaald voorzieningenniveau in kernen, is bij uitstek een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

² Streekplan Noord-Brabant 'Brabant in Balans', provincie Noord-Brabant, 22 februari 2002.

³ Uitwerkingsplan Zuid-oost Brabant, 21 december 2004

- Om meer inzicht te krijgen in het functioneren van winkelcentra in de regio is nader onderzoek noodzakelijk. Het verkregen inzicht in koopstromen, staat aan de basis van de intentie voor regionale afstemming en/of sturing ten aanzien van detailhandel(vestiging).
- Bundeling van het organisatorische vermogen van de bestaande medische instellingen, de beschikbare technologische kennis en de bestaande productiecentra, bieden gezamenlijk in potentie mogelijkheden voor het ontstaan van nieuwe innovatieve voorzieningen. Een dergelijke ontwikkeling zou een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de verbetering van de verzorgende positie die de regio inneemt.

Onderhavig project zorgt voor zuiniger gebruik van de ruimte door herstructurering en inbreiding. Door het bundelen van verschillende diensten in één gebouw (huisarts en apotheek) wordt een versterking van de compactheid van het voorzieningenniveau beoogd. Ook kan het project in potentie een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe innovatieve medische voorzieningen.

4.2.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Gemert-Bakel⁴

De Structuurvisie Plus wordt door het gemeentebestuur gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. Hierbij ziet de gemeente de Structuurvisie Plus niet als statisch eindbeeld, maar als een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken, die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

De doelstelling voor wonen is om te bouwen voor de eigen bevolking waarbij ingespeeld wordt op de woonwensen van verschillende doelgroepen (passend huisvesten) en ingezet wordt op nieuwbouw en renovatie. Bij nieuwbouw wil de gemeente prioriteit geven aan inbreiden, herstructureren en intensiveren van bestaand woongebied. Daarbij wordt met name ingezet op appartementen in de dorpskern (met name in Gemert en Bakel). De gemeente streeft naar een verhouding van 60% inbreiding tegenover 40% uitbreiding per jaar. Kwalitatief gezien wil de gemeente prioriteit leggen bij het inlopen van de grote achterstand ten aanzien van ouderenhuisvesting. Maar ook het bouwen voor starters en doorstromers heeft de nadrukkelijke aandacht. De appartementen in de AHOED-complex kunnen een bijdrage leveren in het voorzien in de behoefte aan appartementen (voor senioren en voor starters). Bovendien wordt gebouwd op een inbreidingslocatie in het centrum, waarmee de beleidslijn inbreiden voor uitbreiden gevolgd wordt.

⁴ StructuurvisiePlus Gemert-Bakel, vastgesteld door de gemeenteraad, mei 2004.

Op het gebied van welzijn en voorzieningen is behoud van de huidige gunstige leefbaarheids situatie door aandacht te besteden aan sociaal economische bestaanszekerheid, voorzieningen in kernen, een goede bereikbaarheid van voorzieningen en realisering van doelstellingen via een open bestuurlijk klimaat de belangrijkste doelstelling. De vergrijzing van de bevolking vraagt om een toename van zorgvoorzieningen. Het combineren van voorzieningen (sociaal-cultureel, onderwijs en zorg) op één locatie, zoals bij het AHOED-complex, ziet de gemeente als wenselijk.

4.3 Ruimtelijke, programmatische en mobiliteitsaspecten

Ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten

Uitgangspunt bij het ontwerp zijn de randvoorwaarden van de gemeente en het beschikbare grondoppervlak, dit gezien het feit dat de huisartsen praktijk moet kunnen blijven functioneren tijdens de bouwwerkzaamheden.

Als basis is de bouwhoogte aangehouden van het naastgelegen complex Aldenbreght. Hierdoor voegt het gebouw zich in zijn stedenbouwkundige schaal naar zijn omgeving. Als dak beëindiging is een vierde laag geïntroduceerd welke terugliggend is gepositioneerd.

De hoofdopzet van het gebouw is de voorzijde gericht op de komweg nabij laad/los zone van de supermarkt in het complex Aldenbreght en de lange zijde als afsluiting van het hofje en het daardoor creëren van een pleingevel aan de binnenzijde. Deze tweedeling wordt versterkt door de lift hiertussen te positioneren.

Galerijen zijn geplaatst aan de noordzijde en oostzijde van het gebouw. Hierdoor hebben de woningen een optimale bezonning. De overgang aan de voorzijde met de supermarkt is, binnen de toegepaste stramien maatvoering, zoveel mogelijk los gehouden om te zorgen voor een zelfstandige positie van het gebouw. De gevel van inrit parkeergarage is behandeld als een voorgevel, met als doel het achterliggende gebied te betrekken bij het plein en het gebouw. Hierdoor kan het gebouw aanleiding geven voor het opwaarderen van de huidige achtergevels gelegen aan de Elisabethplaats.

Door zijn zelfstandige positie en gevarieerde programma is gekozen voor een hedendaagse architectuur welke een heldere en eigenzinnige uitstraling heeft. Hierdoor krijgt de Elisabethplaats een geheel eigen identiteit.

Welstandsaspecten

Er is een positief preadvies van welstand afgegeven ten aanzien van het schetsbouwplan. Het definitieve bouwplan zal worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Ontsluiting

De Komweg ligt aan de westzijde van de kern Gemert, nabij de Haageijk en de West-om. De Komweg is een onderdeel van de ontsluitingweg die loopt van zuid naar noord door Gemert. Het gebouw wordt ontsloten aan de oostzijde, van waaruit de ontsluiting is geregeld via de Komweg. Het aantal verkeersbewegingen dat toeneemt per extra toegevoegde woning bedraagt circa 6 per etmaal. Dit betekent dat er circa (6 x 22 appartementen =) 132 verkeersbewegingen per etmaal bijkomen voor wat betreft de appartementen. De uitbreiding van het complex heeft een beperkte toename van het (fiets) verkeer tot gevolg. Maatregelen in de verkeersstructuur of inrichting van de wegen als gevolg van de realisatie van het plan zullen niet nodig zijn. Zeker gezien de ligging nabij het centrumgebied is een bepaalde verkeersdruk op deze locatie niet onredelijk. Voor de medische en paramedische voorzieningen geldt dat deze reeds mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan. Op dit punt treedt dan ook geen planologische verslechtering op.

Met het openbaar vervoer is de locatie bereikbaar met buslijn 121 (Eindhoven-Gemert-Uden). Vanaf de halte Ridderplein vertrekken op werkdagen 2 bussen per uur naar station Eindhoven en Uden. 1 keer per uur worden Verghel en Helmond vanaf deze halte bediend (buslijn 25).

Parkeren⁵

Huidige parkeersituatie

Om de parkeerbezetting en motieven van parkeerders in beeld te brengen is op vrijdag 14 en zaterdag 15 mei 2004 een parkeeronderzoek uitgevoerd. Op een aantal tijdstippen zijn per 2 uur de kentekens genoteerd van de geparkeerde voertuigen, hiermee zijn parkeerdruk en parkeermotief bepaald.

Het onderzoeksgebied is op de afbeelding op de volgende pagina weergegeven evenals de parkeercapaciteit op de afzonderlijke locaties. De parkeercapaciteit in het totale gebied bedraagt 314 parkeerplaatsen⁶. Het huidig aantal parkeerplaatsen is in het onderzoek onderschat. Ten tijde van de telling waren 5 parkeerplaatsen op plek 21 bezet door een tijdelijk onderkomen van de ABN-AMRO-bank. Het totaal aantal parkeerplaatsen op de plekken 19, 20 en 21 is anno 2005/6 dus niet 173, maar 178.

Parkeerdrukmeting

Voor het beoordelen van de parkeerdruk wordt de bezettingsgraad als richtinggevende waarde genomen. De bezettingsgraad is de verhouding tussen het aantal

⁵ Paragraaf is gebaseerd op 'Parkeeradvies huisartsenpraktijk', BRO Vught, 21 juni 2004 (adviesnummer 138X00152.011901_1). Dit onderzoek is geactualiseerd in mei 2006. De resultaten hiervan zijn onderstaand weergegeven.

⁶ Ten tijde van het onderzoek bezette een tijdelijke vestiging van ABN/AMRO bank een 5-tal parkeerplaatsen op locatie 21 naast de huisartsenpraktijk

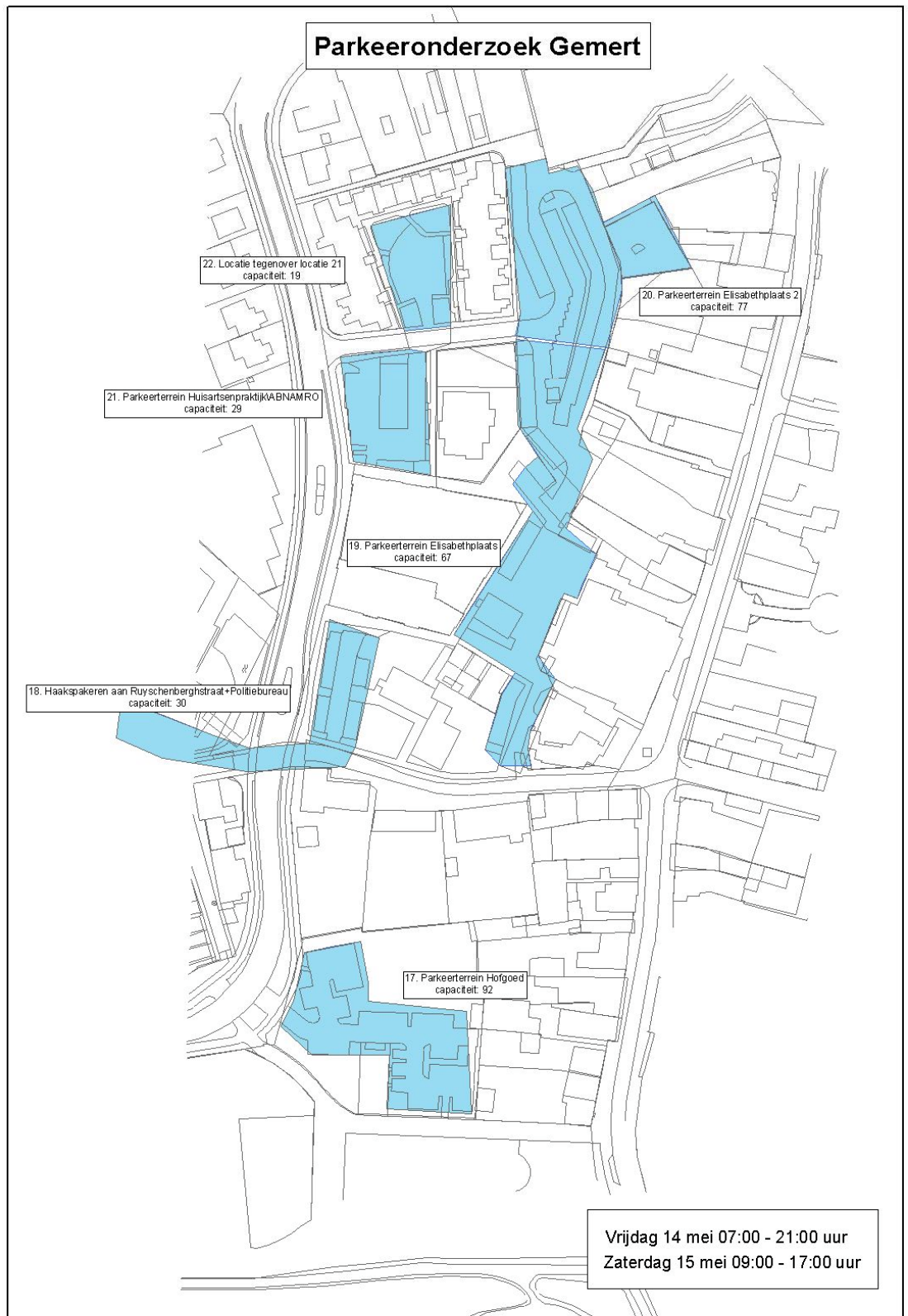
bezette parkeerplaatsen op de parkeerlocatie en de totale parkeercapaciteit van de parkeerlocatie.

Voor het goed functioneren van een parkeerlocatie zijn over het algemeen meer parkeerplaatsen nodig dan strikt overeenkomt met het werkelijke aantal op die parkeerlocatie geparkeerde voertuigen. Afhankelijk van de omloopsnelheid is een zekere marge gewenst. Gebruikers hebben dan snel genoeg zicht op vrije parkeerplaatsen zodat er van zoekverkeer normaal gesproken geen sprake is en er efficiënt gebruik gemaakt kan worden van de parkeerlocatie. Voor de marge geldt het volgende uitgangspunt:

Een marge van 15% (maximaal 85% bezetting) is gewenst voor een goede afwikkeling en doorstroming van parkeerverkeer. Een bezettingsgraad van meer dan 85% betekent dus onvoldoende restcapaciteit. De parkeerlocatie wordt als vol ervaren.

In tabel 1 en 2 is de parkeerdruk op vrijdag resp. zaterdag opgenomen.

Parkeeronderzoek Gemert



Tabel 1: Parkeerdruk op vrijdag 14 mei

nr.	locatie	capaciteit	07:00 uur	% bezet	09:00 uur	% bezet	11:00 uur	% bezet	13:00 uur	% bezet
17	Hofgoed	92	7	8%	17	18%	29	32%	26	28%
18	Ruyschenbergstr	30	9	30%	25	83%	27	90%	20	67%
19	Elisabethplaats	67	17	25%	31	46%	49	73%	43	64%
20	Elisabethplaats 2	77	21	27%	40	52%	56	73%	59	77%
21	huisartsenpraktijk	29	2	7%	13	45%	16	55%	8	28%
22	tegenover huisarts	19	8	42%	9	47%	10	53%	10	53%
totaal		314	64	20%	135	43%	187	60%	166	53%

nr.	locatie	capaciteit	15:00 uur	% bezet	17:00 uur	% bezet	19:00 uur	% bezet	21:00 uur	% bezet
17	Hofgoed	92	28	30%	25	27%	23	25%	11	12%
18	Ruyschenbergstr	30	16	53%	16	53%	8	27%	9	30%
19	Elisabethplaats	67	53	79%	34	51%	44	66%	28	42%
20	Elisabethplaats 2	77	61	79%	61	79%	54	70%	44	57%
21	huisartsenpraktijk	29	14	48%	3	10%	3	10%	11	38%
22	tegenover huisarts	19	12	63%	13	68%	10	53%	0	0%
totaal		314	184	59%	152	48%	142	45%	103	33%

Tabel 2: Parkeerdruk op zaterdag 15 mei

nr.	locatie	capaciteit	09:00 uur	% bezet	11:00 uur	% bezet	13:00 uur	% bezet	15:00 uur	% bezet	17:00 uur	% bezet
17	Hofgoed	92	12	13%	15	16%	21	23%	20	22%	14	15%
18	Ruyschenbergstr	30	12	40%	14	47%	15	50%	15	50%	17	57%
19	Elisabethplaats	67	3	4%	50	75%	52	78%	64	96%	37	55%
20	Elisabethplaats 2	77	62	81%	64	83%	62	81%	65	84%	52	68%
21	huisartsenpraktijk	29	1	3%	4	14%	8	28%	11	38%	2	7%
22	tegenover huisarts	19	11	58%	11	58%	9	47%	10	53%	9	47%
totaal		314	101	32%	158	50%	167	53%	185	59%	131	42%

- De parkeerdruk op locatie 18 (Ruyschenbergstraat en politiebureau) is op vrijdagmorgen hoog (83 en 90%). Op dat moment is er nog plek op locatie Hofgoed en Elisabethplaats.
- De parkeerdruk op locatie 19 (Elisabethplaats) is op vrijdag om 15:00 bijna 80%. Op zaterdag wordt deze locatie beter bezet dan op donderdag, om 15:00 is zelfs sprake van een bezetting van 96%.
- De parkeerdruk op locatie 20 (Elisabethstraat 2) is op vrijdag van 11:00 tot 19:00 70% of hoger. Op zaterdag ligt de parkeerdruk tijdens het onderzoek net boven de 80%.
- De parkeerlocaties 19 en 20 hebben samen een parkeercapaciteit van 144 plaatsen, bij een bezetting van 123 van deze plaatsen zal zoekverkeer ontstaan. Op

zaterdagmiddag 15:00 worden 129 parkeerplaatsen bezet. Er is op dat moment nog parkeercapaciteit beschikbaar op de parkeerlocatie bij de huisartsenpraktijk.

- Er is geen sprake van een capaciteitsprobleem, wel kan op een beperkt aantal momenten gesproken worden van een verdelingsprobleem.

De parkeerdruk op de onderzochte locaties overschrijdt op twee momenten tijdens het onderzoek de 85%. Op andere locaties in de omgeving is echter nog parkeercapaciteit beschikbaar.

Parkeermotief

Tijdens het onderzoek zijn op de parkeerlocaties de kentekens genoteerd van de geparkeerde voertuigen om het parkeermotief te achterhalen. Met behulp van deze kentekens kan mede aan de hand van de parkeerduur worden nagegaan of het bewoners, langparkeerders of kortparkeerders betreft. Bewoners worden gedurende de gehele dag herkend als bewoner door ervan uit te gaan dat geparkeerde voertuigen in het onderzoeksgebied op vrijdagmorgen rond 07:00 toebehoren aan bewoners. Langparkeerders worden herkend aan de hand van het aantal perioden dat zij aanwezig zijn. In verband met privacy zijn slechts de laatste vier karakters genoteerd.

Tabel 3: Parkeermotieven op enkele momenten op vrijdag 14 mei

nr.	locatie	capaciteit	11:00	11:00	11:00	15:00	15:00	15:00	19:00	19:00	19:00
			bew	lang	kort	bew	lang	kort	bew	lang	kort
17	Hofgoed	92	3	10	16	3	13	12	5	8	10
18	Ruyschenbergstr	30	5	10	12	1	10	5	1	2	5
19	Elisabethplaats	67	3	5	41	2	5	46	1	4	39
20	Elisabethplaats 2	77	11	28	17	8	36	17	16	18	20
21	huisartsenpraktijk	29	0	3	13	0	3	11	0	0	3
22	tegenover huisarts	19	5	1	4	7	2	3	6	2	2
totaal		314	27	57	103	21	69	94	29	34	79
%			14%	31%	55%	11%	38%	51%	20%	24%	56%

Tabel 4: Parkeermotieven op enkele momenten op zaterdag 15 mei

nr.	locatie	capaciteit	13:00	13:00	13:00	15:00	15:00	15:00
			bew	lang	kort	bew	lang	kort
17	Hofgoed	92	5	8	8	3	8	9
18	Ruyschenbergstr	30	4	6	5	5	5	5
19	Elisabethplaats	67	1	4	47	2	4	58
20	Elisabethplaats 2	77	16	27	19	14	23	28
21	huisartsenpraktijk	29	0	0	8	0	0	11
22	tegenover huisarts	19	5	3	1	6	3	1
totaal		314	31	48	88	30	43	112
%			18%	29%	53%	16%	23%	61%

Uit bovenstaande tabellen kan afgeleid worden dat in het totale onderzoeksgebied een aanzienlijk aandeel (40 tot 50%) van de parkeerders bewoner of langparkeerder is. Het parkeermotief verschilt sterk per locatie, het gedeelte van de Elisabethplaats en de parkeerplaats bij de huisartsenpraktijk waar de parkeerschijf verplicht zijn worden slechts zeer beperkt door bewoners en langparkeerders gebruikt. Het noordelijk deel van de Elisabethplaats wordt duidelijk ook gebruikt door langparkeerders.

Ontwikkelingen in de parkeersituatie

De realisatie van het onderhavige project genereert extra verkeersbewegingen omdat er ten opzichte van de huidige situatie functies worden toegevoegd. Onder het appartementencomplex wordt een parkeerkelder gerealiseerd waarin plaats is voor 26 parkeerplekken. Ook zal op maaiveld enige verandering plaatsvinden in de parkeersituatie. Er zal een herinrichting van verschillende parkeerterreinen plaatsvinden, zodanig dat de routing verduidelijkt wordt. Het gemeentebestuur overweegt wijzigingen in het parkeerregime op de Elisabethplaats door te voeren, zodat het aantal parkeerplekken voor kortparkeerders toeneemt en de langparkeerders naar elders (bijvoorbeeld het Hofgoed) worden verwezen.

Het plan en ontwikkelingen in de parkeercapaciteit

Er bestaan plannen voor uitbreiding van de artspraktijk en realisatie van woningen in het nieuwe te realiseren project. Het project zal bestaan uit:

- een huisartsenpraktijk van circa 520 m² (6 behandelkamers);
- een apotheek van circa 350 m²;
- 22 appartementen.

Om de parkeerbehoefte van dit complex op te vangen zullen 26 parkeerplaatsen in een parkeerkelder worden gerealiseerd en zullen in totaal 36 parkeerplaatsen op maaiveldniveau aangelegd worden. Ten opzichte van de huidige situatie met 178 parkeerplaatsen (de tijdens het parkeeronderzoek door een tijdelijke ABN-AMRO-vestiging bezette 5 plaatsen zijn weer beschikbaar) verdwijnen 31 parkeerplaatsen als gevolg van de bouw van de huisartsenpraktijk en appartementencomplex.

Ontwikkelingen in de parkeerbehoefte

Op basis van parkeerkencijfers van de ASVV 2004⁷ blijkt dat de toekomstige parkeerbehoefte voor het project tussen 19 en 40 parkeerplaatsen ligt. In de huidige parkeersituatie is een huisartsenpraktijk aanwezig met een parkeerbehoefte van 1 tot 10 parkeerplaatsen. Ten gevolge van de ontwikkeling zal de parkeerbehoefte op een werkdagmiddag toenemen met 27 parkeerplaatsen. Op koopavond zal de toename 38 parkeerplaatsen bedragen.

⁷ ASVV 2004 Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, april 2004, CROW, Ede



Parkeerbehoefte project "huisartsenpraktijk"

functie	bruto	werkdag	werkdag	werkdag	koopavond	zaterdag	zaterdag	zondag-
	overdag	middag	avond			middag	avond	middag
wonen	30	15	18	30	27	18	18	21
apotheek	11	3	7	2	11	11	0	0
artsenpraktijk	12	12	12	4	2	2	1	1
totaal	53	30	37	36	40	31	19	22
huidige praktijk	10	10	10	3	2	2	1	1
toename totaal	43	20	27	33	38	29	18	21
toename maaiveld	16	6	11	6	14	13	2	2

Beoordeling toekomstige parkeerbehoefte

Voor het beoordelen of de toekomstige parkeersituatie rondom het projectgebied voldoet aan de parkeernormen zijn de volgende randvoorwaarden van belang:

- Het parkeren moet voldoen aan de norm voor de nieuwe ontwikkeling. Hiervoor geldt de norm van de gehele Elisabethplaats (19, 20 en 21), inclusief de nieuwe ontwikkeling. De nieuwe ontwikkeling is niet sec beschouwd omdat er in het centrumgebied op grote schaal dubbelgebruik van parkeerplaatsen plaatsvindt;
- Het aantal parkeerplaatsen op de Elisabethplaats (plekken 19, 20 en 21) –maaiveld- mag niet verminderen.

Het huidig aantal parkeerplekken op de Elisabethplaats is 178. Door de beoogde nieuwbouw vervallen eerst 31 parkeerplaatsen, waardoor er dan 147 overblijven.

Voor de gehele Elisabethplaats bedraagt de parkeerbehoefte 209 parkeerplaatsen. Dit is als volgt berekend:

- De toekomstige maximale parkeerbehoefte op de Elisabethplaats is 153 parkeerplaatsen op maaiveld (exclusief de behoefte aan parkeervoorzieningen ondergronds. E.e.a. blijktens BRO-parkeeronderzoek, 2004). Deze behoefte was echter berekend voor een programma van 19 woningen.
- Bij 22 woningen zal de parkeerbehoefte (bij benadering) 156 parkeerplaatsen bedragen.
- Voor een goede afwikkeling dient de maximale bezetting 85% van de capaciteit (op maaiveld) te zijn. Bij een parkeerbehoefte van 156 parkeerplaatsen (= 85%), dienen er dus minimaal 183 parkeerplaatsen (= 100%) op maaiveld aanwezig te zijn.
- In de berekening uit het parkeeronderzoek van BRO waren de 26 parkeerplaatsen in de kelder al voorzien en in de berekeningen meegenomen. Deze parkeerplaatsen moeten in de totale behoefte-raming echter nog worden meegenomen, waarmee de totale parkeerbehoefte op 209 parkeerplaatsen komt.

Toekomstige parkeersituatie

In de parkeerkelder onder het appartementencomplex worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op de parkeerbehoefte betekent dit dat het aantal parkeerplaatsen op maaiveld op het Elisabethplaats minimaal 183 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.

Als gevolg van de nieuwe ontwikkeling zullen er 36 (31 gecompenseerde parkeerplaatsen en 5 extra parkeerplaatsen) parkeerplaatsen op maaiveld extra moeten worden gerealiseerd. Dit aantal is bepaald door het beschikbare aantal huidige parkeerplaatsen (147) af te trekken van het aantal parkeerplaatsen op maaiveld waarvan behoefte is (183)

Op deze wijze voldoet de ontwikkeling aan beide randvoorwaarden. De separaat bijgevoegde inrichtingstekening voor de parkeersituatie in de omgeving van de Elisabethplaats laat zien dat door de voorgestelde inrichting er voldoende parkeerplaatsen zijn, namelijk 183. Dit is precies de berekende norm.

4.4 Milieuhygiënische aspecten, gebiedswaarden en water

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische, waterhuishoudkundige en archeologische aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op bedrijfshinder, bodem, flora- en fauna, (hemel)water, kabels en leidingen, akoestische aspecten en cultuurhistorie en archeologie.

Bedrijfshinder

Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven. In de nabije omgeving van het projectgebied is één bedrijf gevestigd met een milieucirkel, textiel fabriek Van den Acker, en één bedrijf met een indicatieve afstand van 30 meter, benzinstation Vogels. Het initiatief ligt buiten de milieucirkel en de indicatieve afstand. Beide bedrijven hebben dus geen invloed op het projectgebied. Andere functies in de nabijheid van het projectgebied beperken zich tot milieucategorieën 1 en 2⁸.

Bedrijfsactiviteiten in deze milieucategorieën worden gezien als 'passende' bedrijfsactiviteiten in een centrumgebied.

⁸ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2001.

Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van de artikel 19, lid 2 WRO procedure is milieutechnisch bodemonderzoek uitgevoerd⁹. Tijdens het veldwerk zijn aan de opgeboorde grondslag zintuiglijk geen afwijkingen geconstateerd die op een mogelijke bodemverontreiniging duiden. Echter, uit laboratoriumonderzoek blijkt dat in de bovengrond een lichte verontreiniging met koper, lood en PAK aangetoond. In de ondergrond zijn, van de onderzochte stoffen, geen concentraties boven de streefwaarde aangetroffen. Het grondwater, de grondwaterstand bevond zich ten tijde van het onderzoek op 1,94 tot 1,98 meter onder maaiveld, is licht verontreinigd chroom, zink en xylenen.

De aangetoonde concentraties overschrijden de tussenwaarde (S+I)/2 echter niet, derhalve is een nader onderzoek niet noodzakelijk en zijn er geen bezwaren tegen de invulling met woningbouw op de onderzochte locatie.

De rapportage wordt als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Afval

Er worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst om het huisvuil van de bewoners te verzamelen. Doordat deze ondergronds worden aangelegd treedt er een verbetering op ten opzichte van de huidige situatie.

Flora- en Fauna

Veel ruimtelijke ingrepen gaan gepaard met handelingen die volgens de Flora- en faunawet verboden zijn als zij nadelige gevolgen hebben voor de volgens die wet beschermde planten en dieren. Om in een dergelijke situatie toch een ruimtelijk plan tot uitvoering te kunnen brengen is een ontheffing nodig van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor het verkrijgen van ontheffing moet aangetoond worden dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten die in het plangebied voorkomen. Dit betekent dat een soort moet kunnen blijven voortbestaan in of in de directe omgeving. Het natuurlijke verspreidingsbeeld mag namelijk niet worden beïnvloed.

Op het projectgebied staat een tweetal gebouwen met daaromheen openbaar groen en parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in de sloop van de twee gebouwen, het verwijderen van het openbaar groen en het bouwen van appartementen en (maatschappelijke) voorzieningen.

De te slopen gebouwen zijn van dusdanige aard dat het aannemelijk is, dat er geen vleermuizen aanwezig zijn. Hier zal dan ook geen rekening mee gehouden hoeven te worden.

⁹ Milieutechnisch onderzoek aan de Komweg ong. (naast huisnr. 140) te Gemert, MOS Grondmechanica B.V. 16 februari 2006 (kenmerk R505506-RH_1)

In de struikbeplanting en bomen komen mogelijk vogels, zoals de merel, kookmees, pimpelmees, vink of roodborst, rusten en/of broeden. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten broedvogels komt niet in gevaar als de begroeiing wordt verwijderd. In de direct omgeving vinden deze soorten in voldoende mate vergelijkbaar leef- en broedgebied. Hun natuurlijke verspreidingspatroon zal niet worden gewijzigd.

Om overtreding van de Flora- en Faunawet te voorkomen, dienen de werkzaamheden met betrekking tot het rooien van beplanting buiten het broedseizoen (april-juni) uitgevoerd te worden, tenzij er wordt aangetoond dat er geen broedgevallen zijn. Behalve voor vogels is de tuin geen leefgebied van wettelijk beschermde planten en dieren.

Op basis van bovenstaande bevindingen zal er geen ontheffing voor het plangebied aangevraagd hoeven te worden.

(Hemel)water

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap de Aa, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van het Waterschap Aa en Maas:

- Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.

- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimtevrage van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Waterplan gemeente Gemert-Bakel

Recent heeft de gemeente Gemert-Bakel, in samenwerking met de gemeenten Veghel en Deurne, het gemeentelijk waterplan vastgesteld. In dit waterplan is het beleid verwoord dat de gemeente wenst te voeren ten aanzien van het gemeentelijk waterbeheer

In het waterplan heeft de gemeente streefbeelden verwoord voor de wijze waarop zij om wil gaan met water binnen de stedelijke omgeving.

De volgende uitgangspunten zijn te benoemen voor de gewenste waterhuishouding:

- Het watersysteem moet zo natuurlijk mogelijk kunnen functioneren;
- De hydrologische invloed vanuit het plangebied op het regionale watersysteem is minimaal, ofwel er wordt hydrologisch neutraal gebouwd;
- Er vindt zo min mogelijk vermenging plaats van schoon met vuil water;
- Water is een belangrijke drager van ecologische waarden;
- Water vormt een aantrekkelijk element.

Kenmerken watersysteem

De ondergrond in Gemert bestaat tot een diepte van 3,0 m beneden maaiveld overwegend uit matig fijn zand. Op één plaats is op een diepte van 1,65 m beneden maaiveld een leemlaag van ca. 20 cm aangetroffen¹⁰. De doorlatendheid van de grond op een diepte van 1,0 tot 1,5 m beneden maaiveld is bepaald op 2,4 m/dag¹¹. Hiermee is de grond goed doorlatend.

In Gemert komt naar alle waarschijnlijkheid grondwatertrap VI voor, met een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 40-80 cm beneden maaiveld (Bodemkaart van Nederland). Tijdens de boringen door Mos Grondmechanica BV is op 13 februari 2006 een grondwaterstand van 1,98 m beneden maaiveld aangetroffen.

Gemert behoort tot het stroomgebied van de Aa. Door Gemert stroomt de waterloop De Rips. Het rioolstelsel in de kern Gemert is een gemengd stelsel.

¹⁰ Mos Grondmechanica B.V., Milieutechnisch bodemonderzoek aan de Komweg te Gemert, 16 februari 2006, kenmerk R505506-RH_1

¹¹ Mos Grondmechanica B.V., Grondonderzoek ten behoeve van de nieuwbouw "Komweg" te Gemert, 22 februari 2006, kenmerk R505506-HE_1

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

In de huidige situatie is het plangebied verhard. Ook in de nieuwe situatie wordt het plangebied verhard. Het beleid van waterschap en gemeente is dat nieuwe ontwikkelingen afgekoppeld dienen te worden en, indien mogelijk, het water binnen het plangebied vasthouden. Voorwaarde is dat geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden.

Het oppervlak van de AHOED-kliniek en de appartementen bedraagt 1104 m². De verharding om het gebouw, waaronder parkeerplaatsen, heeft een oppervlakte van 2026 m². Waterschap Aa en Maas hanteert een maatgevende bui die 1 maal per 25 jaar voorkomt. Bij deze bui valt 42,9 mm neerslag in 4 uur tijd. Hieruit volgt dat $3130 \text{ m}^2 * 0,043 = 135 \text{ m}^3$ geborgen moet worden.

Om het water vast te houden zullen voorzieningen onder de verharding gerealiseerd moeten worden. Gezien de grondwaterstanden kan niet voor een te diep infiltratiesysteem gekozen worden. Het toepassen van Aquaflow is een mogelijkheid. Aquaflow heeft een bergend vermogen van 144 l/m². Om 135 m³ te kunnen bergen is een oppervlakte van 940 m² nodig. Het verharde oppervlak om het gebouw bedraagt 2026 m². Hiervan zal circa 46% van Aquaflow voorzien moeten worden. De bodem is goed doorlatend, waardoor het hemelwater in de ondergrond kan infiltreren. Met de doorlatendheid van 2,4 m/dag zal het circa 3 uur duren voordat het hemelwater geïnfilteerd is. Er zal een noodoverloopvoorziening op de riolering gerealiseerd worden.

Aquaflow heeft een reinigende werking. Schadelijk stoffen afkomstig van de parkeerplaats worden uit het hemelwater verwijderd. Het afvalwater afkomstig van de AHOED-kliniek en de appartementen zal op de gemengde riolering in Gemert worden aangesloten.

Externe veiligheid

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn gebonden aan een bepaalde plaats. Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen. Vooral bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden.

In de omgeving van het projectgebied is een benzinstation aanwezig, maar er wordt geen LPG geleverd. Dit benzinstation tast de externe veiligheid daarom niet aan. Verder zijn er ook geen risicoveroorzakende bedrijven en/of objecten aanwezig.

Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van bouwplannen in de weg staan. In het projectgebied zijn geen kabels en leidingen van het hoofdnutsvoorzieningsnet die een belemmering voor de ontwikkeling kunnen vormen aanwezig.

Geluid

In het project zijn geluidsgevoelige bestemmingen voorzien. Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) zal uit akoestisch onderzoek moet blijken dat de geluidbelasting binnen de wettelijke voorkeursgrenswaarden blijft. Indien dit niet mogelijk is, dan kunnen hogere waarden worden vastgesteld. In de Wet geluidhinder is aangegeven dat het geluidsniveau op geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, aan bepaalde normen dient te voldoen. De voorkeurswaarde is 50 dB(A) bij verkeerslawaai. In bepaalde gevallen is een hogere waarde mogelijk.

De gemeente Gemert-Bakel heeft een geluidsniveau¹² opgesteld waarop inzicht kan worden verkregen of een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Zoals uit de geluidsniveaukaart van de gemeente Gemert-Bakel blijkt, ligt de locatie op een afstand van 22 meter uit de as van de komweg ligt en binnen de wegzonering van 55 dB(A) en de 60 dB(A). Uit gehouden akoestisch onderzoek¹³ blijkt dat er voor de geprojecteerde woonbestemmingen niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Tevens is gebleken dat er geen maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied mogelijk zijn om de geluidbelasting te kunnen verlagen. Derhalve resteren maatregelen bij de ontvanger en zal er dus ook een hogere grenswaarde tot maximaal 60 dB(A) moeten worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. De vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO zal verleend worden als de ontheffing voor geluid is verleend.

Luchtkwaliteit

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 8 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inspraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant.

Vanuit de ruimtelijke ordening geldt dat alle ontwikkelingen getoetst dienen te worden aan grenswaarden. Indien de grenswaarde niet wordt overschreden voldoet de luchtkwaliteit aan of vermoedelijk tijdig aan de wettelijke norm. Indien de

¹² Geluidsniveaukaart Gemert-Handel-De Mortel-Elsendorp 23 mei 2001

¹³ Akoestisch onderzoek t.b.v. realisatie Plan Gasthuis, BRO Vught, juni 2006 (rapportnr. 212x00242.033600_1)

grenswaarde wel wordt overschreden, maar de voor dat jaar geldende plandrempeel niet, is de verwachting dat de luchtkwaliteit zal verbeteren door het effect van generieke maatregelen. De gemeenten hoeven dan géén lokale maatregelen te treffen, maar moeten voor die locaties wel jaarlijks de luchtkwaliteit vaststellen.

Bij overschrijding van plandrempeels zijn er wel lokale maatregelen nodig. Hiervoor stelt de gemeente een luchtkwaliteitplan op en voert de in het plan vermelde maatregelen uit om op termijn aan de wettelijke norm te voldoen.

De luchtkwaliteitsnormen zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden, plandrempeels en richtwaardes.

Grenswaarde: geeft de kwaliteit van de buitenlucht aan die op een aangegeven tijdstip ten minste moet zijn bereikt.

Plandrempeel: geeft een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan dat bij overschrijding aanleiding geeft tot het opstellen van een plan ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Richtwaarde: geeft een kwaliteitsniveau aan van de buitenlucht dat zo veel mogelijk moet worden bereikt.

De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging zijn wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw. NO₂-emissie wordt voornamelijk veroorzaakt door snelrijdende en optrekkende auto's, bussen en vrachtwagens. Benzeen- en CO-emissies komen voornamelijk vrij bij stagnerend verkeer. De bronnen voor fijn stof zijn zeer divers: o.a. verkeer, industrie; en natuurlijke bronnen.

De concentraties van NO₂, CO en benzeen (C₆H₆) kunnen significant zijn verhoogd door het weer zoals een jaar met een lage gemiddelde windsnelheid, lokale emissies en door plaatselijke omstandigheden die de verspreiding in de atmosfeer belemmeren.

De gemeente Gemert-Bakel heeft SRE opdracht gegeven om de luchtkwaliteit in de gemeente te onderzoeken. SRE stelt een luchtkwaliteitrapport¹⁴ op dat als uitgangspunt zal dienen om te kijken of ruimtelijke en/of functionele ontwikkelingen mogelijk zijn volgens het Besluit luchtkwaliteit 2005 op de desbetreffende plek in de gemeente. Er zal met een zodanig groeipercentage voor de verkeersintensiteiten gerekend worden, dat hierin een aanname gedaan is verdisconteerd voor kleinere ruimtelijke en functionele projecten in zijn algemeenheid. Voor grotere projecten zal een apart luchtkwaliteitonderzoek gemaakt moeten worden. Het project Plan Gasthuis is een project dat qua omvang dusdanig is dat het valt onder de aanname zoals gedaan is in het luchtkwaliteitonderzoek van het SRE. De voorgestane ontwikkeling is dusdanig van aard en omvang dat er geen relevante toename van verkeer op de te onderzoeken wegvakken zal plaatsvinden anders dan in het door SRE gehanteerde

¹⁴ Deze rapportage is een actualisatie van de 'Rapportage Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2004', SRE, 30 juni 2005.

verkeersmodel reeds voorzien. Daarom is het voor deze locatie niet noodzakelijk een afzonderlijk luchtkwaliteitonderzoek te doen.

Het rapport van SRE, waarin de resultaten van het luchtkwaliteitonderzoek staan, zal als separate bijlage aan dit rapport worden toegevoegd.

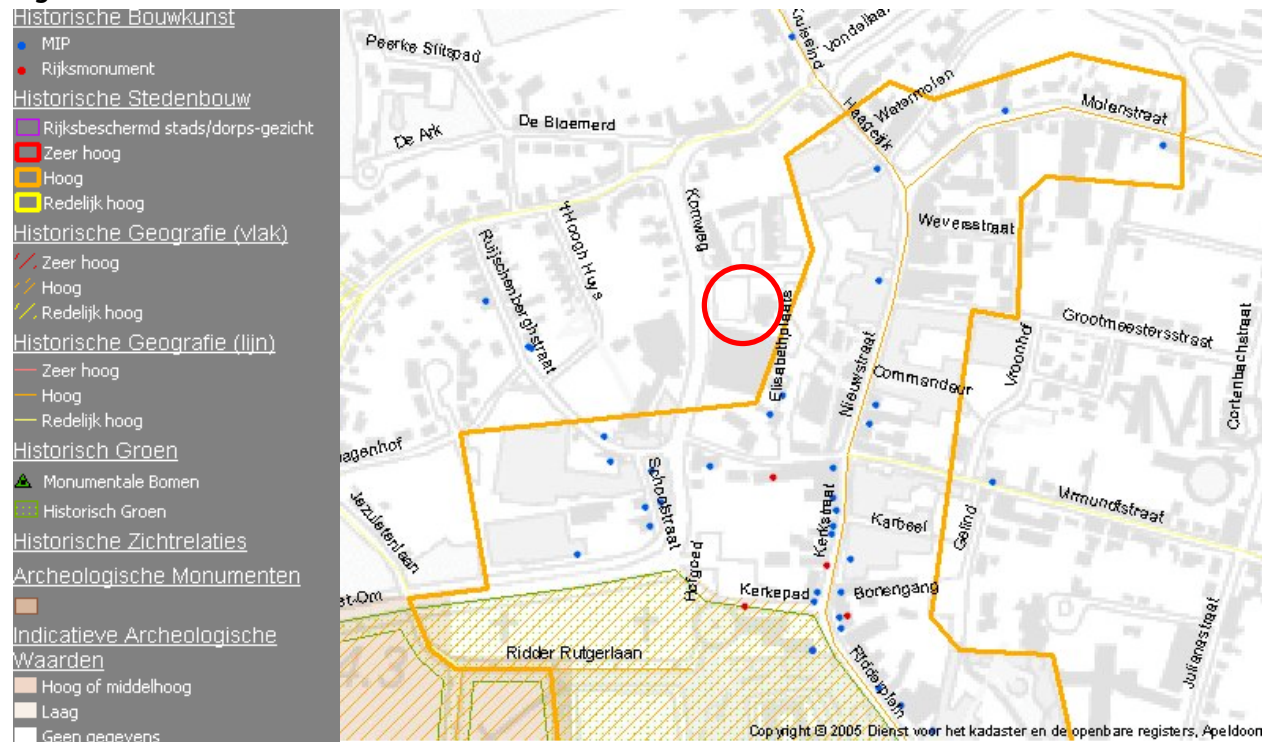
Cultuurhistorie

Het projectgebied ligt, op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant net naast een gebied met hoog historische stedenbouw. Hoewel het initiatief buiten deze contour valt, wordt er toch rekening gehouden met de cultuurhistorie van het gebied.

De bebouwing van het Gasthuis is, grotendeels op de plek van het huidige gebouw, terugliggend gesitueerd. De kenmerkende stedenbouwkundige karakteristiek wordt met de bouw van het Gasthuis niet aangetast. Wel zal het aanzicht van het gebied veranderen doordat er een grotere bouwmassa wordt gebouwd.

In het gebied stroomde vroeger de rivier de Rips. Om de loop van de voormalige rivier te accentueren, zal bij de inrichting van het parkeerterrein en de openbare ruimte gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld een andere steensoort. Op die manier wordt de cultuurhistorische context van de locatie in de inrichting zichtbaar gemaakt.

Figuur: CHW-kaart, Provincie Noord-Brabant



Archeologie

Op de archeologische monumentenkaart (AMK) zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangegeven die bescherming genieten middels de Monumentenwet 1988 of waarvoor bescherming in voorbereiding is.

Op de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW, 2^e generatie) is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Het plangebied heeft op deze kaart een lage verwachtingswaarde, aangezien de bodem al is aangetast door eerdere bebouwingswerkzaamheden.

Om deze verwachtingen te vertalen naar archeologische waarde, moet inzicht worden verkregen in de gaafheid (mate van intactheid) van de bodem. Waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgravingen of bouw), hebben ingrepen in een dergelijk gebied een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep wordt voorgesteld die het bodemarchief kan aantasten, dient nader onderzoek plaats te vinden dan wel archeologische begeleiding.

De Heemkundekring verwacht dat het bodemarchief te plaatse behoorlijk verstoord is en adviseren daarom alleen archeologische begeleiding tijdens de graafwerkzaamheden. Verkennend archeologisch onderzoek achten zij niet noodzakelijk.

4.5 Financieel-economische haalbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De toegelaten ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en komen buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Tussen de ontwikkelende partij en de gemeente zijn afspraken gemaakt over het afdekken van planschade. De kosten, die hierbij voor rekening van de gemeente komen, komen ten laste van het Vereveningsfonds. Dit fonds wordt gevoerd door verrekening van een vereveningsbijdrage in de grondprijs bij woningbouwplannen. Dit om uitvoering te geven aan het uitgangspunt dat tekorten op inbreidingslocaties kunnen worden opgevangen door de opbrengsten die op uitbreidingslocaties worden gerealiseerd. Op deze wijze wordt de financiële haalbaarheid van inbreidingsplannen vergroot.

4.6 Inspraak

Het bouwplan heeft gedurende de laatste twee weken van mei 2005 ter inzage gelegen voor de inspraak. Binnen deze periode en daarna is door de gezamenlijke bewoners van het naastgelegen complex Aldenbreght een inspraakreactie ingebracht. Als bijlage is een verslag van de gehouden inspraak opgenomen.

5. CONCLUSIE

Algemeen kan worden gesteld dat de voorgestelde ontwikkeling bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van met name de ruimtelijk-functionele structuur ter plaatse. Door intensivering van de ruimte ontstaat er een multifunctioneel complex waarin meerdere functies samen onder 1 dak worden ondergebracht. Milieuhygiënische aspecten en de laagdynamische waarden vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Het project levert een belangrijke bijdrage aan de volgende maatschappelijke effecten:

- Het bieden van een adequate gezondheidszorg en (para)medische dienstverlening. Het huidige gebouw van de artsenpraktijk voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd;
- Het situeren van woningbouw in het centrum, in de vorm van appartementen. In het woningbouwprogramma is bepaald dat vooral in Gemert appartementenbouw in en om het centrum wordt voorgestaan;
- Efficiënte inrichting van het centroparkeren. Meer nog dan alleen een toevoeging van een aantal parkeerplaatsen, zorgt de nieuwbouw voor een efficiëntere indeling van het terrein;
- De ruimtelijke kwaliteit kan door uitvoering van het project sterk verbeterd worden, zowel aan de zijde van de Komweg als aan de zijde van de Elisabethplaats.

Door realisatie van het project zal de woonsituatie (of woonbeleving) van aanwonenden veranderen. Bewoners van het naastgelegen complex Aldenbreght zijn van mening dat het toevoegen van meerlaagse bebouwing een verlies van uitzicht, lichtinval en gevoel van vrij wonen betekent.

Alles afwegende is het plan voor het gemeentebestuur ruimtelijk aanvaardbaar.

Bijlage:
Verslag Inspraak

VERSLAG INSPRAAK NIEUWBOUW 'T GASTHUIS, KOMWEG/ELISABETHPLAATS

Het bouwplan heeft gedurende de laatste twee weken van mei 2005 ter inzage gelegen voor de inspraak. Binnen deze periode en daarna is door de gezamenlijke bewoners van het naastgelegen complex Aldenbreght op de volgende wijzen hun visie op het project naar voren gebracht:

- a. Een brief, die bij de gemeente is binnengekomen op 24 mei 2005. Het plan lag toen ter inzage in het gemeentehuis. Eén van de bewoners heeft ook nog een afzonderlijke brief geschreven.
- b. Een overleg op 13 juli in het gemeentehuis met de betrokken bewoners van Aldenbreght.
- c. Een brief, die bij de gemeente is binnengekomen op 18 juli 2005, opnieuw van de gezamenlijke bewoners van Aldenbreght. Deze brief wordt beschouwd als een verdere verduidelijking van en nadere toelichting op de brief van 24 mei.
- d. De gesprekken tijdens het bezoek door wethouder Verkampen aan enkele van de betrokken appartementen op 4 en 8 augustus 2005.

De vier genoemde punten samen worden beschouwd als de gezamenlijke inspraakreactie en het inspraakoverleg.

De bezwaren tegen het plan richten zich in hoofdzaak op twee onderdelen:

- Verlies aan uitzicht
- Verlies aan lichtinval

Beoordeling inspraak

Het bouwplan beïnvloedt de woonomgeving, en in sommige gevallen ook nadelig. Dit nadelig effect is echter niet op elke plek hetzelfde. Drie appartementen krijgen te maken met een gevel op korte afstand, daar waar nu geen bebouwing is (parkeerplaats). Andere bewoners kijken nu uit op het dak van de groepsartsenpraktijk en krijgen straks te maken met vierlaagse bebouwing op ruim 30 meter afstand.

Het nadelig effect voor eerstgenoemde bewoners wordt zodanig beoordeeld, dat reeds in gesprekken is toegezegd dat voor deze drie bewoners een oplossing in overleg dient te worden gevonden. Inmiddels is er overeenstemming bereikt. De laatstgenoemde groep bewoners zal weliswaar haar omgeving zien veranderen, maar het gemeentebestuur is van mening dat het effect op zijn minst veel minder nadelig is, maar dat er naar verwachting ook een positief effect van de nieuwbouw en met name de herinrichting van de omgeving uit kan gaan.

Zo er een vermindering van woonkwaliteit is, weegt dat in de ogen van het gemeentebestuur niet op tegen de overige –algemene- belangen die met het plan gediend zijn, te weten:

- Een adequate huisvesting van de medische zorg
- Efficiënte herinrichting van het centroparkeren
- Voorzien in woningbouw in het centrum van Gemert
- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke

Over het punt van de lichtinval is advies ingewonnen bij de architect. Daaruit is naar voren gekomen dat er geen invloed is op de lichtinval, aangezien de bedoelde gevel aan de noordzijde is georiënteerd. Noorderlicht is stabiel en zorgt niet voor schaduwwerking.

Er zijn alternatieven onderzocht voor het plan, mede op verzoek van de gemeenteraad. Deze alternatieven blijken allen onverantwoord nadelige effecten te hebben ten opzichte van het huidige plan. Op de eerste plaats hebben aanpassingen in het aantal bouwlagen nadelige financiële consequenties. Daarnaast is met name het verwijderen van de bouwlagen aan de zijde van de Komweg stedenbouwkundig niet verantwoord. De welstandscommissie heeft hierover negatief geadviseerd.

Conclusie inspraak

De beoordeling van de inspraakreacties geeft geen aanleiding het plan aan te passen danwel stop te zetten, onder de aanname dat er met de drie meest benadeelde bewoners van Aldenbreght een goede oplossing wordt gevonden, hetgeen inmiddels is gebeurd.

13 juni 2006