

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

Ruimtelijke onderbouwing

'Nieuwstraat 2' te Gemert



Gemeente Gemert-Bakel

Ruimtelijke onderbouwing

'Nieuwstraat 2' te Gemert

Inhoud

1. Ruimtelijke onderbouwing

Auteur: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Collegiale toets: dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Status: definitief

Ruimtelijke onderbouwing

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Leeswijzer.....	3
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	5
2.1	Inleiding.....	5
2.2	Gemeente Gemert-Bakel	5
2.3	Dorpskern Gemert.....	5
2.4	Plangebied	6
3	PLANONTWIKKELING	9
3.1	Inleiding.....	9
3.2	Verkavelingsopzet en bebouwing	9
3.3	Verkeer en parkeren	11
4	BELEIDSTOETSING	13
4.1	Inleiding.....	13
4.2	Rijksbeleid	13
4.3	Provinciaal beleid	14
4.4	Gemeentelijk beleid.....	16
5	TOETSING AAN UITVOERINGSASPECTEN	23
5.1	Inleiding.....	23
5.2	Bodem	23
5.3	Akoestiek.....	24
5.4	Flora en fauna	25
5.5	Water.....	26
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	32
5.7	Bedrijven en milieuzonering	35
5.8	Externe veiligheid	36
5.9	Luchtkwaliteit.....	37
5.10	Kabels en leidingen	38
6	FINANCIËEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	39
6.1	Inleiding.....	39
6.2	Financiële uitvoerbaarheid.....	39
7	CONCLUSIE EN AFWEGING	41

Bijlagen

Bijlage 1: Berekening aantal parkeerplaatsen

Bijlage 2: Functiekaarten ten behoeve van berekenen parkeerbehoefte

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

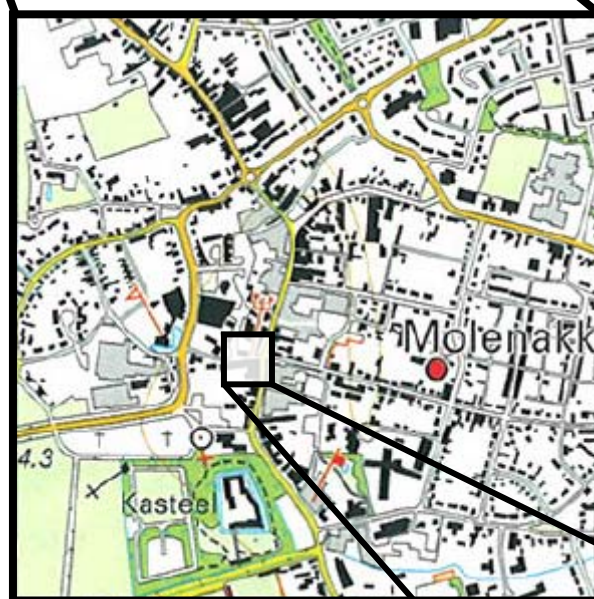
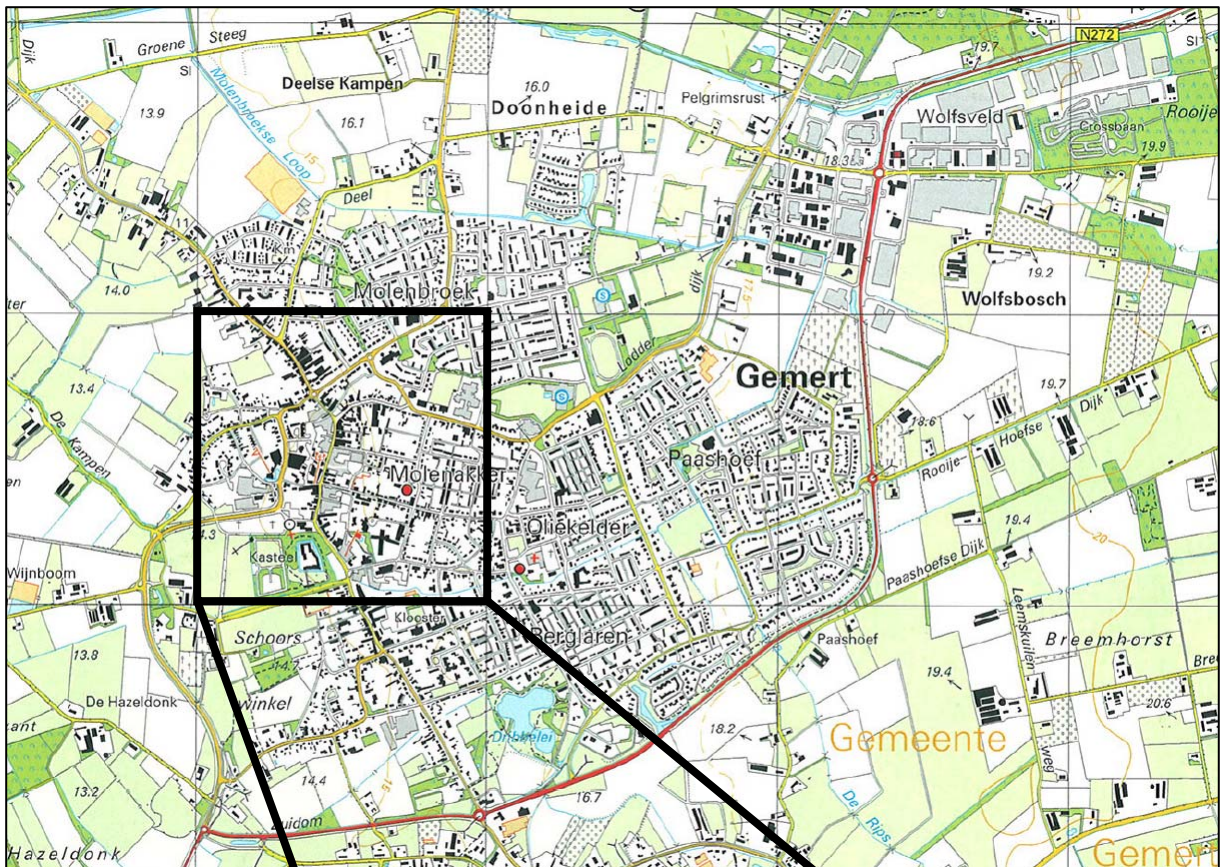
Initiatiefnemer is voornemens de locatie Nieuwstraat 2 te Gemert, kadastraal bekend onder gemeente Gemert, sectie N, perceelnummers 1117 en 1646, te herontwikkelen. Het plan omvat de realisatie van 5 appartementen op de eerste en tweede verdieping van de bestaande bebouwing en op twee verdiepingen van een nieuw te bouwen woongebouw. Op de begane grond blijven de detailhandelsruimtes gehandhaafd, waarbij een uitbreiding plaatsvindt over de volledige binnenplaats. Op de achterzijde van het perceel zijn bergingen ten behoeve van de appartementen en parkeerplaatsen middels een parkeerlift voorzien. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van het parkeren van de bewoners van de appartementen.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert' uit 1997. De gemeente Gemert-Bakel is echter bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, namelijk het bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert'. Het onderhavige initiatief wordt als ruimtelijke ontwikkeling meegenomen in dit grote conserverende plan voor het centrum. Om de opname van de ontwikkeling in dit bestemmingsplan mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk waarin omschreven wordt op welke wijze de situatie gewijzigd wordt en waarom dit passend is binnen het vigerend beleid (met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan) en de omgeving.

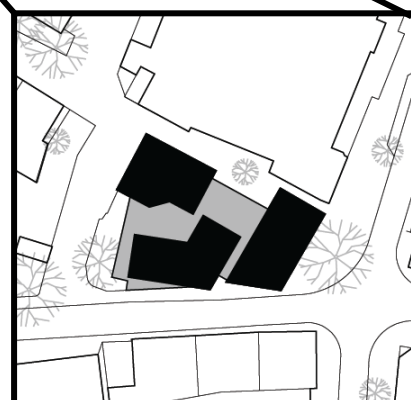
Voorliggende rapportage vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling van de appartementen, detailhandelsruimtes en parkeerplaatsen. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis op grond waarvan de ontwikkeling opgenomen kan worden in het bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert'.

1.2 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken zal in hoofdstuk 2 eerst worden ingegaan op de gebiedskenmerken. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het reeds bestaande nationale, provinciale en gemeentelijke beleid voor het plangebied beschreven. Hoofdstuk 5 behandelt de planologisch relevante uitvoeringsaspecten en in hoofdstuk 6 worden de financieel-economische uitvoeringsaspecten nader bekeken. Het laatste hoofdstuk geeft de conclusie en afweging weer.



Ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart. Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005



Overzichtstekening van de ruimtelijke ontwikkeling. Bron: Denkkamer Architectuur & Onderzoek

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 gemeente Gemert, de dorpskern 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 29.000 inwoners (1 april 2011, 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 naar 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 Dorpskern 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 allen 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.



Historische kaart van Gemert. Het plangebied is met een gele contour weergegeven.

2.4 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Gemert en bevindt zich aan de noordwestzijde van de kruising Nieuwstraat en de Ruijschenberghstraat. In het plangebied bevinden zich thans twee bouwvolumes, waarvan het pand aan de Nieuwstraat een apotheek bevat. Het bouwvolume aan de Ruijschenberghstraat is verbonden met het pand aan de Nieuwstraat. Aan de westzijde van het plangebied, aan de Elisabethplaats, zijn kleinschalige groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen gesitueerd. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een steegje, de Amstelgang, met 'blinde muren' gevormd door schuttingen.



Impressie van het plangebied en nabije omgeving

Ruimtelijke onderbouwing 'Nieuwstraat 2'



ZUIDGEVEL / RUIJSCHENBERGHSTRAAT
BESTAAND



ZUIDGEVEL / RUIJSCHENBERGHSTRAAT
NIEUW

Impressies zijgevel bouwvolume aan de Ruijschenberghstraat. Bovenstaand is weergegeven de huidige situatie, onderstaand de nieuwe situatie.



NOORDGEVEL / AMSTELGANG
BESTAAND



NOORDGEVEL / AMSTELGANG
NIEUW

Impressie noordgevel bouwvolume aan de Amstelgang. Bovenstaand is weergegeven de huidige situatie, onderstaand de nieuwe situatie.

3 PLANONTWIKKELING

3.1 Inleiding

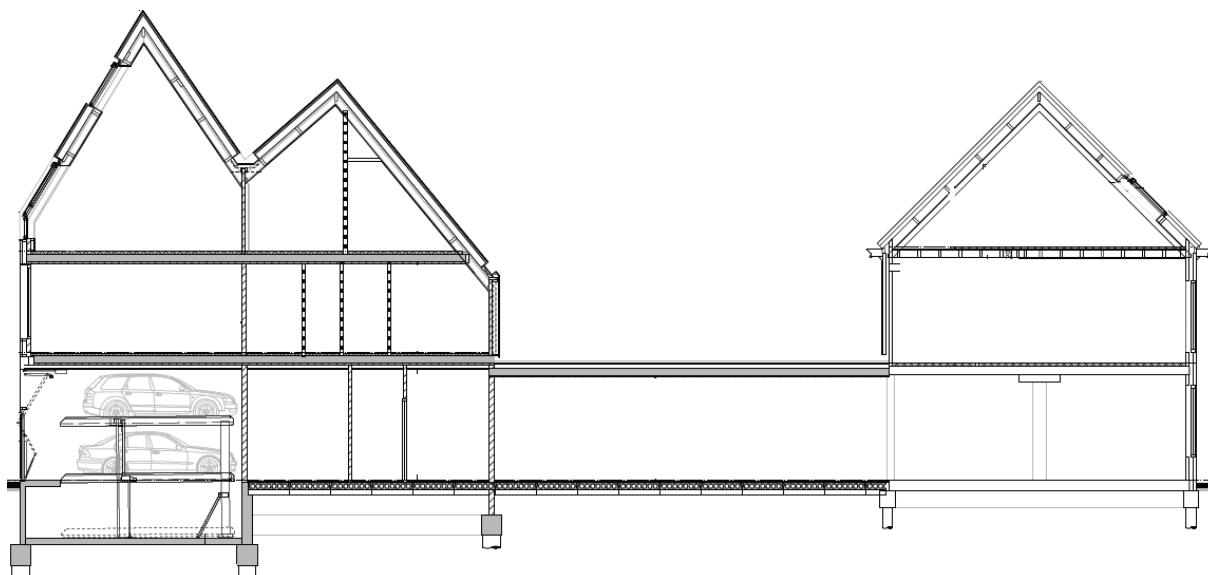
De doelstelling van de onderhavige afwijkingsprocedure is het bieden van een passende juridisch-planologische regeling voor diverse ontwikkeling in het gebied op de hoek van de Nieuwstraat, Amstelgang en Ruijschenberghstraat. De ontwikkelingen moeten bijdragen aan een ruimtelijke en functioneel samenhangend 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 Verkavelingsopzet en bebouwing

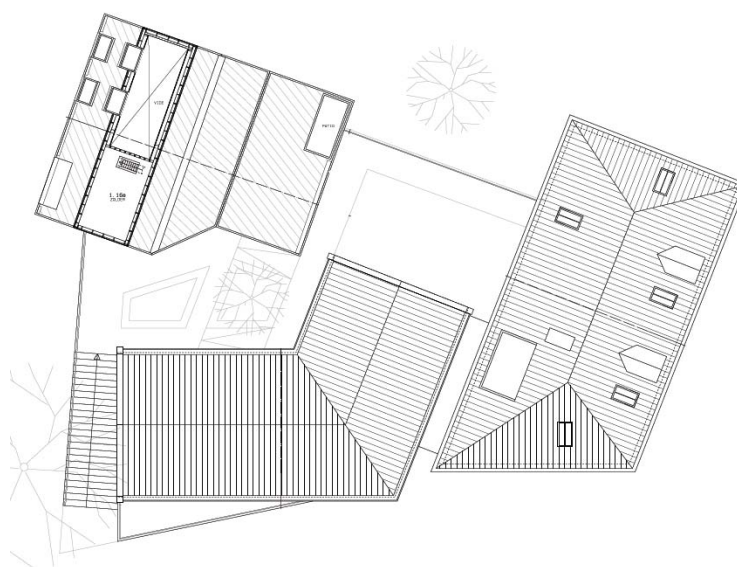
De herontwikkeling van het bouwblok aan de Nieuwstraat 2 is tweeledig. Ten eerste wordt het bebouwingsbeeld van de Nieuwstraat en de Ruijschenberghstraat gehandhaafd door behoud van de aangrenzende panden waarin onder meer de apotheek is gevestigd. Het pand aan de Nieuwstraat maakt deel uit van de historisch gegroeide structuur van Gemert bestaande uit veelal aaneengesloten volumineuze bebouwing op ruime percelen. Panden zijn opgebouwd in één tot twee bouwlagen met kap met de nokrichting evenwijdig aan de weg. Door deze oriëntatie vindt begeleiding van het dorpslint plaats. Het pand aan de Nieuwstraat 2 in het plangebied past goed binnen deze karakteristiek. Op de eerste en tweede verdieping van het pand bevinden zich nu een kantine, de bestellerszaal en een zolder voor opslag. Deze functies lopen door naar een aangrenzende aanbouw (gelegen aan de Ruijschenberghstraat). Op de beide verdiepingen van het pand aan de Nieuwstraat wordt één wooneenheid (appartementen) toegevoegd, in de bebouwing aan de Ruijschenberghstraat wordt op de eerste verdieping één wooneenheid toegevoegd. De woningen worden bereikbaar gemaakt vanaf de Amstelgang en binnentuin en daarnaast via een private tuin / terras gelegen bovenop de uit te breiden begane grond van de gebouwen. Door appartementen toe te voegen aan de bestaande panden wordt de beschikbare ruimte beter benut en wordt verpaupering van beide panden tegengegaan.

Ten tweede maakt de huidige ommuurde binnenplaats met fietsenstallingen en parkeerplaatsen achter de panden aan de Nieuwstraat en de Ruijschenberghstraat, grenzend aan de Amstelgang en de Elisabethplaats, plaats voor woningen, bergingen (en detailhandelsruimte) als onderdeel van de totale herontwikkeling van het bouwblok. De woningen aan de achterzijde zijn bereikbaar via de Amstelgang en een opgang bij de Elisabethplaats. De bergingen en de expeditieruimte zijn bereikbaar via de Amstelgang. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de Elisabethplaats. De binnenplaats wordt over nagenoeg het gehele oppervlak bebouwd. De begane grond wordt daarbij in beslag genomen door een uitbreiding van de bestaande detailhandelsruimtes, bergingen en een parkeerlift. Op deze bouwlaag wordt, gelegen op de meest noordwestelijke hoek, nabij de kruising van de Amstelgang en de Elisabethplaats, een bouwvolume geplaatst met daarin twee appartementen. Het bouwvolume bestaat uit twee onderdelen. Het bouwvolume kent twee daken met een nokrichting evenwijdig aan het pand dat is gelegen aan de Nieuwstraat 2. De nokrichting verspringt daarbij in hoogte, aflopend van de Elisabethplaats in de richting van het pand aan de Nieuwstraat. De nokhoogtes zijn respectievelijk, bekeken vanaf de Elisabethplaats naar het oosten toe, 13,7 meter en 11,7 meter

hoog. Met deze hoogtes wordt aangesloten bij de bebouwingskarakteristiek van de omgeving. Vanaf het bestaande pand aan de Nieuwstraat zal een geleidelijke opbouw in bouwhoogte zichtbaar zijn. De maximale goothoogte van het nieuwe woongebouw bedraagt 7,8 meter; deze komt nagenoeg overeen met de bebouwing aan de Nieuwstraat. Op de onderstaande dwarsdoorsnede zijn de verhoudingen tussen de bestaande bebouwing en het nieuwe woongebouw zichtbaar. Het woongebouw zal een meerzijdige oriëntatie krijgen, zodat het straatbeeld ter plaatse van de Elisabethplaats en de Amstelgang verbeterd. In het nieuwe woongebouw wordt op de eerste verdieping één appartement gerealiseerd en op de tweede verdieping tevens één appartement. De woningen zijn bereikbaar via een binnentuin die wordt aangelegd op het dak van de bouwlaag waarin de detailhandelsfuncties geprojecteerd zijn. De binnentuin zorgt voor een duidelijk onderscheidt tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing.



Dwarsdoorsnede van het bebouwingsblok. Aan de linkerzijde is de nieuwbouw weergegeven, aan de rechterzijde de bebouwing aan de Nieuwstraat.



Bovenaanzicht bebouwingscomplex. De bovenzijde van de afbeelding is gericht op het noorden (Amstelgang).

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De nieuwe woningen en de detailhandelsruimtes worden bereikbaar gemaakt via de Ruijschenberghstraat en de Elisabethplaats. Een directe aansluiting op de Nieuwstraat is ongewenst vanwege het beperkte profiel van de Amstelgang en de onoverzichtelijke verkeerssituatie. De Amstelgang zal worden gebruikt als ruimte voor bevoorrading van de detailhandelruimtes, voorts wordt alleen een route voor langzaam verkeer voorgesteld.

Parkeren

In de bestaande situatie is er in het plangebied aan de Nieuwstraat ca. 610 m² oppervlak voor arbeidsintensieve en bezoekersextensieve functies. Deze situatie kent een parkeerbehoefte van 17,09 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie verdwijnen deze arbeidsintensieve en bezoekersintensieve functies, waardoor de parkeerbehoefte ten aanzien van dit aspect 0 is.

De parkeernorm voor detailhandel bedraagt 4 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). In de bestaande situatie nemen de detailhandelfuncties 255 m² in. Dit houdt in dat er thans 10,2 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn. In de nieuwe situatie bedraagt het bruto vloeroppervlak aan detailhandelfuncties 509,1 m². Bij toetsing aan de parkeernorm houdt dit in dat er 20,36 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Voor appartementen groter dan 70 m² geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per appartement. Bij realisatie van vijf appartementen houdt dit in dat er 8,5 parkeerplaatsen dienen te worden toegevoegd.

In totaal dienen er in de nieuwe situatie volgens de parkeernorm 28,86 (29) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (20,36 + 8,5). Dit wordt opgelost door gebruik te maken van 21 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en door daarnaast acht parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren middels een parkeerlift. De parkeerbalans is derhalve gesloten. De parkeerbehoefte in de openbare ruimte veranderd door middel van het onderhavige plan in positieve zin. Een tabel met daarin weergegeven de exacte berekening van de parkeerbehoefte is bijgesloten in de bijlagen.

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, 2006

De Nota Ruimte bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte (PKB deel 4) is op 27 februari 2006 formeel van kracht geworden. De strategische Nota Ruimte stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling en verschuift het accent van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. Met de Nota Ruimte worden waarborgen gecreëerd voor ruimtelijke waarden van nationaal belang om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Bovendien wordt voor heel Nederland een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit'.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid in de Nota Ruimte is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid zal worden gericht op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

Ruimtelijke plannen zullen aan de uitvoering van dit beleid zoveel mogelijk een bijdrage moeten leveren.

Ten aanzien van het bevorderen van krachtige steden/dorpen wordt gestreefd naar 'basiskwaliteit' voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Hierbij staat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorop. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuren. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen groeien voor de eigen bevolkingsgroei. Wat betreft het beleid binnen steden wordt onder meer gesteld dat stedelijke vernieuwing en herstructurering nodig zijn om de leefbaarheid te vergroten. Door de bundelingstrategie wordt het draagvlak voor voorzieningen in steden en dorpen vergroot, de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem (grond- en oppervlaktewater). Het onderhavige plan draagt bij aan de bundelingsstrategie van het Rijk; in het plan worden zowel woningen als detailhandelruimtes gerealiseerd in de kern van Gemert.

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

De SVRO is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de vroegere beleidsstukken (Interimstructuurvisie / Paraplunota / Uitwerkingsplannen) is ongewijzigd gebleven. Voorbeelden hiervan zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

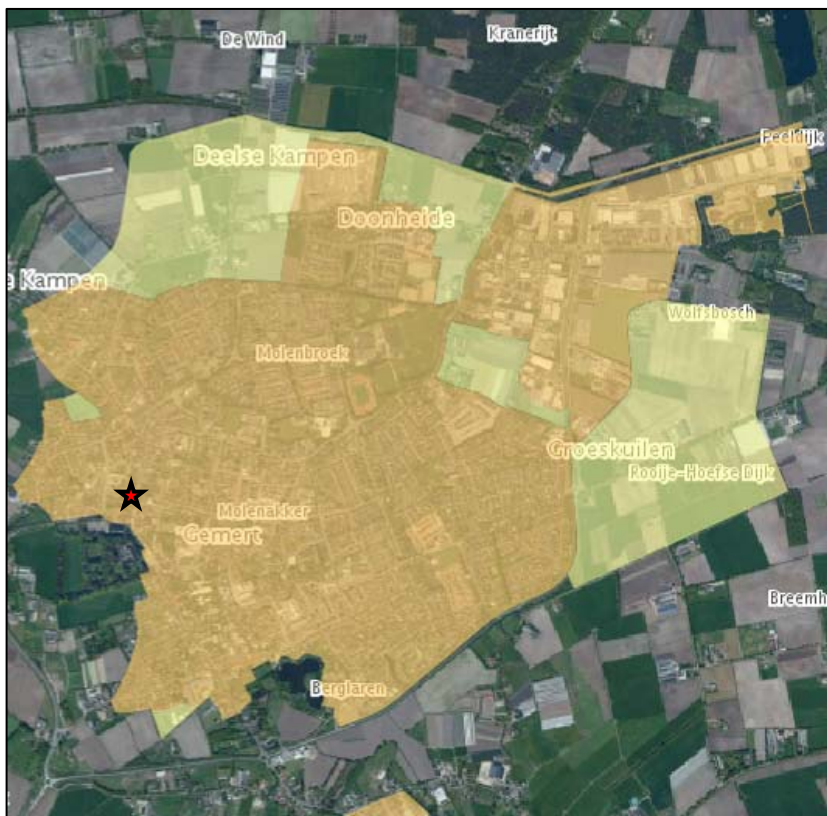
Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Voor het plangebied binnen de kern Gemert geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Gemert onder valt betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Er dient gebouwd te worden voor migratiesaldo-nul. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente een nieuw bedrijventerrein of iedere kern een nieuwe woonwijk kan ontwikkelen. Het onderhavige plan zorgt niet voor nieuw ruimtebeslag omdat het in de kern van Gemert ligt en voldoet daarmee aan het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Kerngebied groenblauw		
Groenblauwe mantel		
Waterbergingsgebied		
Gemengd landelijk gebied		
Accentgebied agrarische ontwikkeling		
Stedelijk concentratiegebied		
Hoogstedelijke zone		
	bestaand	
Stedelijk knooppunt		
Goederenknooppunt		
Zoekgebied verstedelijking		
Kernen in het landelijk gebied		
Agrofood-cluster West-Brabant		
Logistiek Park Moerdijk		
Regionaal bedrijventerrein		
	bestaand	in studie
Hoofdweg		
Onderliggende weg		
Hogesnelheidslijn		
OV-netwerk Brabantstad		
OV-netwerk HOV regionaal		
Intercitystation		
Station		
Overig spoor		
Goederen spoor		
Vaarweg		

Uitsnede uit de Structuurkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een ster. Bron: provincie Noord-Brabant



Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Stedelijke ontwikkeling

- Regionaal bedrijventerrein
- Gebied integratie stad-land
- Zoekgebied verstedelijking; kernen in landelijk gebied
- Zoekgebied verstedelijking; stedelijk concentratiegebied
- Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied
- Bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied

Uitsnede uit de kaart Stedelijke ontwikkeling van de Verordening Ruimte 2011. Het plangebied is weergegeven met een ster. Bron: provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte Noord-Brabant, 2011

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte.

De door Provinciale Staten op 17 december 2010 vastgestelde geïntegreerde Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (fase 1 en fase 2) stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied.

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 3.5).

In artikel 3.5 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. De realisatie van 5 appartementen in Gemert past binnen de regionale woningbouwafspraken.

De kern Gemert waarin het plangebied gelegen is, is tevens binnen de Verordening ruimte 2011 aangeduid als 'kern in het landelijke gebied'. De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik. Met het onderhavige bouwplan vindt aan de Nieuwstraat zowel inbreiding, herstructurering als intensivering van het ruimtegebruik plaats.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus, Duurzaam verbinden 2011 – 2021, 2011

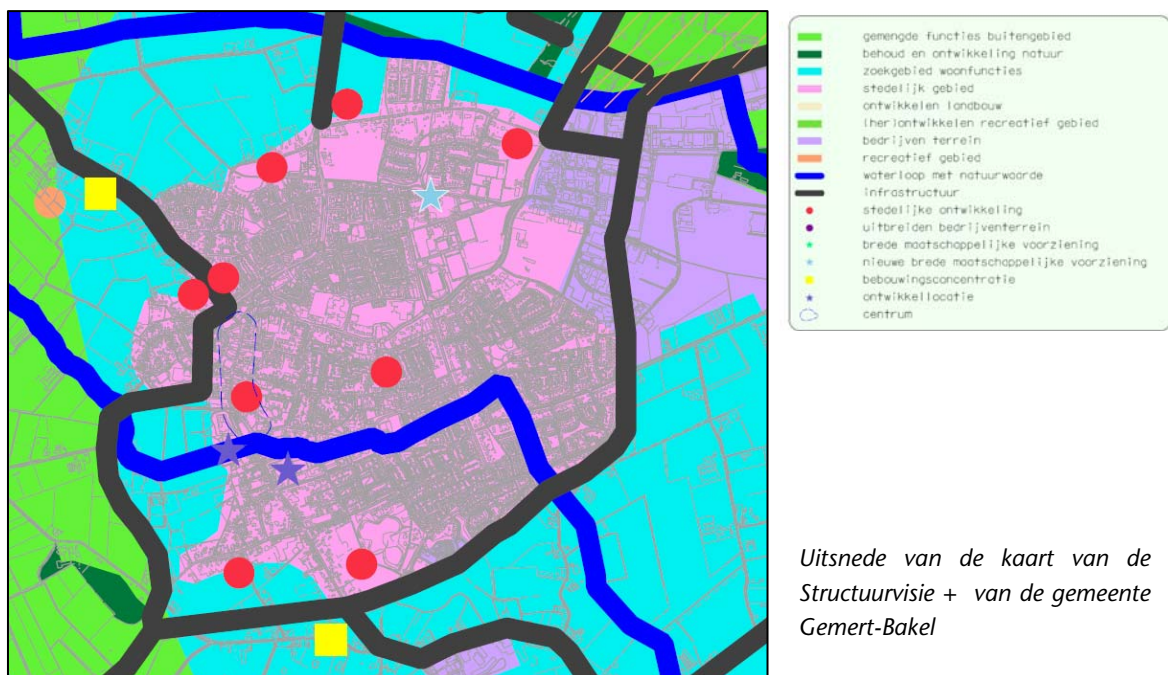
Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de nieuwe structuurvisie van de gemeente (vastgesteld 24 februari 2011). Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad 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 Plus 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.



Uitsnede van de kaart van de Structuurvisie + van de gemeente Gemert-Bakel

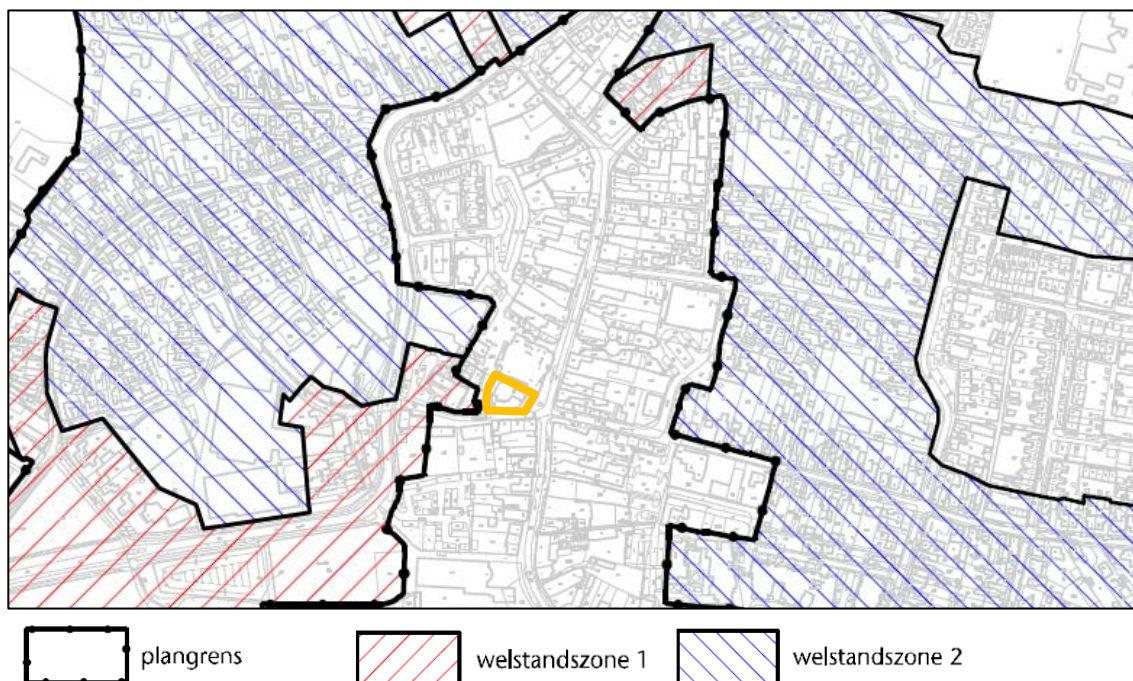
De gemeente ondersteunt de centrumfuncties van Gemert en Bakel. Voor Gemert wordt gewerkt aan de centrumvisie. Het plangebied is op de kaart aangegeven als onderdeel van het stedelijk gebied. Het gebied Ridderplein – Kerkstraat – Nieuwstraat is aangegeven als ‘centrum’. De beoogde ontwikkelingen in het gebied aan de Nieuwstraat zorgen voor een ruimtelijke en functionele versterking van het centrumgebied en passen dan ook binnen de Structuurvisie Plus. De nieuwe appartementen vormen een aanvulling op de bestaande woonvoorraad en passen binnen het regionaal woningbouwprogramma.

Welstandsnota, 2008

Op 5 juli 2008 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de welstandsnota in het kader van de nieuwe Woningwet 2002 vastgesteld. In deze nota zijn gebiedsgerichte criteria geformuleerd die complementair zijn aan bestemmingsplannen. Complementair wil zeggen dat er een afstemming plaatsvindt van stedenbouwkundige elementen uit het bestemmingsplan en alle andere criteria van beeldkwaliteiten in de welstandsnota die gehanteerd worden bij toetsing door welstand, landschapsinrichting en dergelijke. De welstandsnota bestaat uit de volgende onderdelen:

- algemene beschrijving van het gebied als inleiding;
- zoning, dat wil zeggen indeling van het plangebied in zones van intensiteit van plantoetsing;
- inventarisatie van bestaande kwaliteiten en soms van ontbrekende kwaliteiten; toetsingscriteria en te handhaven waarden bij ruimtelijke veranderingen.

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. Het onderhavige plangebied is gelegen in de welstandsvrije zone, derhalve hoeft het bouwplan niet aan de Welstandsnota te worden getoetst.



Uitsnede uit de kaart met Welstandszones in Gemert. Het plangebied is met een oranje contour weergegeven.

Woonvisie 2009-2015, 2009

De gemeente Gemert-Bakel heeft in 2004 een woonvisie opgesteld. Door de ontwikkelingen op het gebied van demografie en de veranderende vraag van inwoners, is het noodzakelijk gebleken om deze woonvisie te actualiseren. Hierbij is het belangrijk om in te spelen op de behoefte van inwoners van Gemert-Bakel. Daarnaast zijn de afgelopen jaren knelpunten op de woningmarkt ontstaan. Dit betreft onder meer hoge prijzen voor starterswoningen, woningen voor senioren sluiten niet aan bij de toekomstige vraag, te lange wachttijden voor een huurwoning en onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. Als zij daar niet terecht kunnen, vertrekken ze noodgedwongen naar elders. Dit noodgedwongen vertrek de afgelopen jaren is de mede-oorzaak geweest van de daling van het aantal jongeren in de gemeente. Een vertrekoverschot van jongeren leidt tot extra vergrijzing van de gemeente. Om deze reden is de woonvisie 2009-2015 opgesteld met oplossingen voor de middellange termijn. 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. In het onderhavige plan worden appartementen gebouwd in een Centrum-Dorpse setting. Het bouwplan voldoet aan de randvoorwaarden die worden gesteld in de Woonvisie. Zo draagt het bouwplan bij aan de doorstroming op de woningmarkt, zodat het vertrekoverschot aan jongeren kan worden tegengegaan.

Regionaal woningbouwprogramma (SRE), 2009

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, 2009

De feitelijke woningvoorraad 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 een actueel beeld te blijven houden van wat er speelt op de woningmarkt en op basis daarvan zonodig 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 de gemeente. In het programma zal het bouwplan voor de appartementen in de Nieuwstraat in het woningbouwprogramma worden opgenomen.

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 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.

Centrumvisie Gemert, 2011

Op 8 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de centrumvisie voor Gemert vastgesteld. De gemeente onderkent dat Gemert belang heeft bij een herkenbaar cultuurhistorisch waardevol centrum met een regionale of zelfs bovenregionale aantrekkingskracht. Dit is een versterking van het toerisme en de recreatie. In het centrum staan

de functies winkelen, ontmoeten, toerisme en recreatie centraal. Deze ambitie is de aanleiding om de centrumvisie voor Gemert te maken.

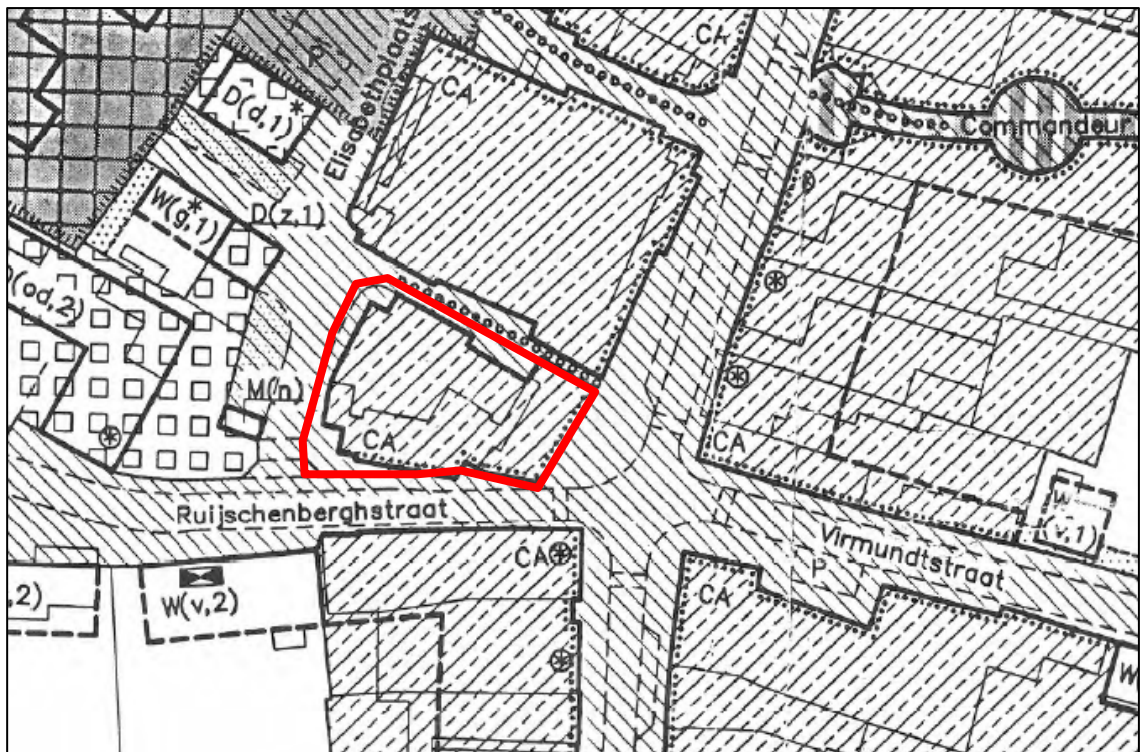
Ten eerste wil de gemeente Gemert-Bakel de bijzondere cultuurhistorie bewaren en gaan benutten. De geschiedenis in de vorm van gebouwen, percelering, watergangen en landschapsopbouw wordt beschermd, versterkt en gebruikt als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen met behulp van een beeldkwaliteitsplan. Uitgangspunt is: behoud door ontwikkeling. Ten tweede wil de gemeente de economie in het centrum versterken. De gemeente sluit daarbij aan bij de sociaal-economische ontwikkeling van de regio in de projecten Brainport – regio Eindhoven en Greenport – regio Venlo. Voor de winkels met niet-dagelijkse boodschappen in het centrum wordt een krimp verwacht; in de visie zet de gemeente in op het zoveel mogelijk in stand houden en stimuleren van deze winkels. Daarnaast wil de gemeente ruimte bieden aan daghoreca en de vestiging of uitbreiding van supermarkten in de omgeving van de Nieuwstraat en Elisabethplaats. Ten derde bestaat de ambitie om bewoning mogelijk te maken boven winkels, teneinde een levendig centrum te bewerkstelligen. Tenslotte heeft de gemeente ook ambities op het gebied van verkeersafwikkeling, water en natuur en veiligheid.

Ten aanzien van de Nieuwstraat en omgeving zijn diverse ruimtelijke ontwikkelingen gewenst. Zo biedt de Elisabethplaats aan de westzijde van de hoofdstraat volop mogelijkheden om de achterkant van de hoofdstraat te ontwikkelen voor detailhandel en wonen. Daarbij kunnen de dwarsstegen worden betrokken. De dwarsstegen van de hoofdstraat naar de Elisabethplaats dienen aantrekkelijker te worden gemaakt zodat zij onderdeel worden van een 'winkelrondje'. Winkels en woningen aan die stegen, waaronder de Amstelgang, worden toegestaan.

Gesteld kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is in de visie op het centrum van Gemert. Zo wordt de huidige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de Nieuwstraat behouden door herontwikkeling van het pand. Daarnaast wordt door het realiseren van detailhandelsruimtes ingegaan op de ambitie om het centrum van Gemert economisch verder te versterken. Ook wordt in het onderhavige plan bewoning boven de detailhandelsruimtes mogelijk gemaakt. Tenslotte wordt de Amstelgang ten opzichte van de huidige situatie meer betrokken bij het centrum. De verbinding tussen de Nieuwstraat en de Elisabethplaats wordt aantrekkelijker door het toevoegen van functies.

Vigerend bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert", 1997

Momenteel vigeert binnen het plangebied het bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert" uit 1997. Het plangebied heeft de bestemming 'Centrumdoeleinden A'; daarbij zijn toegestaan de functies detailhandel, winkelondersteunende dienstverlening, wonen op de verdiepingen, winkelondersteunende horeca, industriële en ambachtelijke bedrijven en horeca. Ter plaatse mag een gebouw met kap worden opgericht met een dakhelling van 30 graden en ten hoogste 65 graden. De goothoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 7 meter bedragen. Aan deze regels zijn een aantal vrijstellingsregels verbonden. Het onderhavige plan voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan; derhalve is een planologische afwijking noodzakelijk.



Uitsnede uit de plankaart van het bestemmingsplan Centrumgebied Gemert (1997)

5 TOETSING AAN UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het bouwplan aan de Nieuwstraat 2 te Gemert dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek te worden gepleegd naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het onderhavige plan wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 en 3 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- akoestiek (wegverkeerslawaaï)
- flora en fauna;
- water;
- archeologie en cultuurhistorie
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door Econsultancy is ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling in december 2011 in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Tijdens het onderzoek is gebleken dat de bodem ter plaatse van het plangebied voornamelijk bestaat uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. De bovengrond is over de gehele onderzoekslocatie zwak baksteenhoudend. De ondergrond is ter plaatse van boring 1 van 0,5 m –mv tot 1,0 m –mv matig baksteenhoudend en ter plaatse van boring 2 is vanaf 1,0 m –mv zwak baksteenhoudend. Verder zijn er geen zintuiglijke verontreinigingen waargenomen. Er zijn op

basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. De ondergrond is matig verontreinigd met lood en licht verontreinigd met koper, kwik en zink. De aangetroffen metaalverontreinigingen houden mogelijk verband met het bodemvreemde materiaal (baksteen). Het ondergrond is licht verontreinigd met barium. De lichte bariumverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de aangetoonde verontreiniging mogelijk een belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik; een nader onderzoek dient dit uit te wijzen.

Door Econsultancy is ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling in januari 2012 in het plangebied een nader bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Bij het onderzoek is mengmonster 1 uitgesplitst. Hieruit is gebleken dat de ondergrond ter plaatse van boring 2 in het traject 1,5-2,0 m –mv sterk verontreinigd is met lood. Uit het naboren van boring 2 (boring 102) is gebleken dat de sterke verontreiniging in het traject 1,5-2,0 m –mv niet meer wordt bevestigd. In de zintuiglijk verontreinigde grond 1,0-1,5 m –mv naast boring 102 (boringen 101 en 103) zijn lichte tot matige verontreinigingen met lood aangetroffen.

Op basis van de gegevens voortvloeiend uit het nader bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de hypothese dat de verontreiniging met lood hoogstwaarschijnlijk is te relateren aan de historische ophooglaag kan worden bevestigd. In de historische kernen van binnenstedelijk gebied is meestal sprake van een historische ophooglaag, waarin diverse bodemvreemde materialen tot op enkele meters diepte kunnen worden aangetroffen. Deze ophooglaag is vaak in meer of mindere mate verontreinigd met zware metalen en / of PAK. De verontreinigingen in deze ophooglaag zijn doorgaans zeer heterogeen van karakter. Als gevolg hiervan wordt aangenomen dat hier sprake is van een uitbijter. Op basis van de huidige resultaten bestaat er geen reden voor nader onderzoek en bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor nieuwbouw in het plangebied.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.3 Akoestiek

Wegverkeerslawaai

Toetsingskader

Ingevolge artikel 74 Wgh (Wet geluidhinder) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot wegverkeerslawaai nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaai;

1. de wegen rondom het plangebied;
2. de aan te leggen wegen binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van woningen vanwege de weg.

Beoordeling

De wegen rondom het plangebied, de Nieuwstraat, Amstelgang, Elisabethplaats en de Ruijschenberghstraat kennen een snelheidsregime van maximaal 30 km per uur. Deze wegen kennen derhalve geen onderzoekszone in het kader van de Wet geluidshinder.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaai geen nader onderzoek behoeft. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau in de woningen, zodat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.4 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij

ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Het (noord)westelijk gelegen deel van het plangebied betreft grotendeels een bestaande binnenplaats en een groene border aan de Elisabethplaats. De binnenplaats is volledig verhard. Voor het pand aan de Nieuwstraat 2 staat een monumentale boom, deze is echter buiten het plangebied gelegen. In het plangebied zelf is met uitzondering van enkele kleinschalige groenvoorzieningen (kleine bosschages, bomen) ter afscheiding geen bijzondere ecologie aanwezig. De bestaande boom die in de Amstelgang staat zal behouden blijven.

Gezien het intensieve gebruik van het westelijk gelegen deel van plangebied als straat (Elisabethplaats) en de zeer geringe omvang van de groenvoorzieningen, kan worden gesteld dat ter plaatse geen sprake is van een potentieel leefgebied voor beschermde soorten. Om deze reden kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van de beschermde soorten geen belemmeringen zijn en dat het plangebied enkel een potentiële habitat vormt voor een aantal (algemene) beschermde soorten en enkele soorten zoogdieren die zijn vermeld in categorie 1. Deze soorten zijn niet beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet of er geldt een algemene vrijstelling van art. 8 t/m 12 bij ruimtelijke ingrepen. Een ontheffing Flora- en Faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde. Met uitzondering van de vogels met een vaste verblijfplaats die jaarrond beschermd zijn. Deze komen echter niet voor in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5 Water

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de

Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Medio 2010 is de watertoets van Waterschap Aa en Maas (deels) digitaal gemaakt voor ruimtelijke plannen. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen via dit watertoetspakket. Hierbij is de beslisboom uit het pakket gevolgd. Gebleken is dat dit plan in waterhuishoudkundig opzicht klein en eenvoudig van opzet is. Dat wil zeggen dat de verhardingstoename of -afkoppeling minder dan 2.000 m² bedraagt. Verder zijn alleen de waterthema's hemelwater en huishoudelijk afvalwater van toepassing. De achterliggende selectiecriteria zijn in onderling overleg met gemeenten bepaald.

Beleidsmatig toetsingskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het provinciale waterplan van Noord-Brabant, het waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, Waterbeheer 21e eeuw, 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. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Provinciaal waterplan 2010-2015 Noord-Brabant

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 en vormt een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord Brabant de principes van de *people-planet-profit-benadering*. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telosdriehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de

verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding. Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van Ecologische verbindingzones langs waterlopen vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met waterkwantiteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap Aa en Maas voor de periode 2010-2015. Binnen het beheergebied is het waterschap Aa en Maas verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Waterschap Aa en Maas streeft de volgende missie na: "Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten."

Het waterschap wil met het waterbeheerplan inzetten op de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen voor water:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk water.

Dit draagt wezenlijk bij aan de leefbaarheid van de regio.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Waterplan Gemert-Bakel

In het waterplan Gemert-Bakel heeft de gemeente Gemert-Bakel samen met Waterschap Aa en Maas het lokale waterbeleid vastgelegd. Het waterplan vormt de basis voor het streven naar een duurzaam beheer van het watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. De gewenste toekomstige situatie met betrekking tot water is verwoord in een aantal streefbeelden, zoals Water als (mede)ordenend principe, Beperken van wateroverlast, Water vasthouden, Waterkwaliteit, Waterkwantiteit en Betrokkenheid. Onderdeel van het Waterplan is een maatregelenpakket, met daarin opgenomen de meest kansrijke maatregelen om de streefbeelden te verwezenlijken.

Het plan is getoetst aan het waterplan. Aan de hand van deze waterparagraaf wordt uitgelegd hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in dit bestemmingsplan.

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- 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;
- rekening houden met waterschapsbelangen.

Beoordeling

Beschrijving plangebied

In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg geheel bebouwd. De overgebleven delen van het plangebied zijn voorzien van terreinverhardingen. Gesteld mag worden dat de het plangebied in zijn geheel is 'versteend', hetgeen gebruikelijk is in centrumstedelijke gebieden. De waterhuishoudkundige situatie (riolering) is ingericht op deze situatie. Op de planlocatie zijn geen recente gevallen bekend van wateroverlast en/of water op straat.

Uit de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant is op te maken dat de bodem zeer waarschijnlijk¹ uit eerdgronden bestaat. Uit gegevens van het DINO-loket¹ blijkt dat de laatste jaren de hoogste grondwaterstand fluctueert tussen de 0.7 en 1.0 m-mv. Dit is een voldoende grote ontwateringsdiepte om woon- en bedrijfsbebouwing mogelijk te maken. Voorts is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, of boringvrije zone. Er hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met de Provinciale Milieuverordening van de provincie Noord-Brabant.

In het plangebied alsook in de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig. In de huidige situatie is zowel in de Ruijschenberghstraat als in de Nieuwstraat sprake van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat hemelwaterstromen en vuilwaterstromen via dezelfde riolering worden afgevoerd naar de RWZI.

Uitgangspunten gemeente Gemert-Bakel

In haar waterplan stelt de gemeente Gemert-Bakel dat in stedelijk gebieden de mogelijkheden voor afkoppelen zoveel mogelijk dienen te worden benut. In de huidige situatie is de planlocatie aangesloten op een conventioneel gemengd rioolstelsel. In theorie ligt derhalve bij herontwikkeling een kans om af te koppelen.

Gezien de aard, ligging en omvang van het plangebied zijn de mogelijkheden om hemelwater plaatselijk te verwerken uiterst beperkt. De locatie wordt namelijk nagenoeg geheel voorzien

¹ Het betreft hier meetpunt B51F0041

van bebouwing. Buiten de bebouwing is geen mogelijkheid om een infiltratievoorziening in te passen.

Concreet voor deze ruimtelijke ontwikkeling heeft de gemeente de volgende uitgangspunten gegeven. 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 echter van uit dat bij uitbreiding van bestaande bebouwing, niet alleen de nieuwbouw maar ook de bestaande bouw afgekoppeld wordt. Met behulp van het rekenprogramma HNO (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) van het waterschap Aa & Maas worden meer gedetailleerdere berekeningen gemaakt. Er wordt dan ook uitgegaan van $T = 100$. Er dient dus een adequate voorziening aangelegd te worden voor een regenbui die eens in de honderd jaar voorkomt zodat geen wateroverlast ontstaat (water op straat is wel acceptabel). Deze hoeveelheid kan gebufferd worden, maar mag ook via een (vertraagde) overstort op het oppervlaktewatersysteem geloosd worden, al dan niet via het infiltratiesysteem. Voor nadere uitwerking van deze berekeningen wordt verwezen naar de circulaire 'Uitwerking Uitgangspunten Watertoets' opgesteld door waterschap Aa en Maas.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties. Dit geldt zowel voor het plan- als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed hebben.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) in het plangebied.

Watertoets

Verhardingstoename

De ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van de planlocatie. De verharde oppervlakken zullen daarbij niet toe, maar blijven gelijk. In de beoogde situatie is sprake van een nieuw dakoppervlak van circa 550 m².

Wateropgave

Door de gemeente is aangegeven dat ook bij herontwikkeling de wateropgaven op het eigen terrein zoveel mogelijk verwerkt dient te worden. In elk geval dient de hemelwaterstroom te worden afgekoppeld van de riolering. Met behulp van de HNO-rekentool van het waterschap Aa & Maas is de wateropgave berekend.

Hierbij zijn onder andere de volgende uitgangspunten gebruikt:

- Geschatte Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 1,0 m-mv
- Nieuw dakoppervlak 550 m²
- Bodemdoorlatendheid (k-waarde) 0,5 m/dag *
- Afvoercoëfficiënt 1,33 l/s/h

* dit is een gangbare schatting gezien de bodemgesteldheid (fijn zand)

Uit de HNO-rekentool resulteren de volgende uitkomsten:

- Berging bij T=10-jaar **23 m³**
- Berging bij T=100-jaar **30 m³**

De volledige berekeningsresultaten zijn als bijlage gevoegd bij deze Memo.

Uitwerking beoogde waterhuishouding en riolering

In de beoogde situatie zal het huishoudelijke afvalwater worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel. Gezien de omvang van de ontwikkeling valt hier geen capaciteitsprobleem te verwachten. De gemeente heeft aangegeven dat hemelwater zoveel als mogelijk dient te worden afgekoppeld van de riolering. Er dient derhalve zoveel mogelijk gezocht te worden naar mogelijkheden om 30 m³ hemelwater ter plaatse te verwerken. Gezien de locatie van het initiatief een retentievoorzieningen in open water echter niet mogelijk. Eveneens is een open infiltratievoorziening niet mogelijk, gezien het ontbreken van ruimte op het terrein. De enige mogelijkheid tot het plaatselijk infiltreren van hemelwater is een ondergrondse infiltratievoorzieningen.

In overleg met de gemeente is bepaald dat een dergelijke voorziening niet wenselijk is. Daarom wordt het hemelwater gescheiden aangeboden op de perceelsgrens. Alhier wordt de hemelwaterafvoer aangesloten op de bestaande riolering. Bij toekomstige ontwikkelingen in het centrum kan dan later op een gescheiden stelsel aangesloten worden.

Ten aanzien van de aan te leggen verdiepte parkeerkelder gelden technische randvoorwaarden. Dit betekent onder andere dat bij kelderbouw extra waterdichte voorzieningen getroffen moeten worden. Het beton van de keldervloer dient een grotere dichtheid te hebben. De kelderwand dient een behandeld te worden om 100% waterdichtheid te garanderen. Daarbij dient aandacht te zijn voor doorvoeren in de kelderwand. Dit is een belangrijk technisch aandachtspunt bij de planrealisatie.

Aangezien bij de bouw van de kelder bij het archief (Ruijsenberghstraat 3), een nabijgelegen locatie, door de waterondoorlatende laag is gestoken en door de drukkracht grote hoeveelheden water naar boven zijn gekomen heeft de gemeente een bodemonderzoek tot de te ontgraven diepte op deze locatie noodzakelijk geacht.

In het bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd verkennend bodemonderzoek is onderzocht tot een diepte van 3,0 meter onder peil. Dit is ruimschoots meer dan de te ontgraven diepte. In de boorstaten 101, 102 en 103 is zichtbaar dat er tot 3,0 meter onder maaiveld sprake is van een tamelijk uniforme bodemsamenstelling. Er is sprake van zeer fijn zand, dat zwak tot matig

siltig is. Op basis van de boorstaten kan worden geconcludeerd dat er op de planlocatie geen sprake is van het doorgraven van een slecht- of ondoorlatende bodemlaag. Derhalve kan het risico op het naar boven komen van grondwater (grondwaterproblematiek) redelijkerwijs als 'nihil' worden ingeschat.

De concept- waterparagraaf is besproken met de gemeente Gemert-Bakel. De gemeente heeft de volgende aandachtspunten vermeld:

1. Bij de uitgangspunten is bij de bodemdoorlatendheid (k-waarde) gebruik gemaakt van een schatting. Wij als gemeente vragen voor de bodemdoorlatendheid altijd gemeten gegevens. Zeker omdat binnen dit plan een kelder is gepland zijn gemeten gegevens noodzakelijk.
2. Voor de grondwaterstand is uitgegaan van een geschatte diepte van 1.0 m-mv. Op het DINO-loket staan meetgegevens van een locatie in de buurt (Ruijsenberghstraat) Het betreft meetpunt B51F0041. Uit deze gegevens blijkt dat de laatste jaren de hoogste grondwaterstand fluctueert tussen de 0.7 en 1.0 m-mv. *Deze gegevens zijn verwerkt in de waterparagraaf.*
3. Op deze locatie is een kelder gepland. Aangezien bij de bouw van de kelder bij het archief (Ruijsenberghstraat 3), een nabijgelegen locatie, door de waterondoorlatende laag is gestoken en door de drukkracht grote hoeveelheden water naar boven zijn gekomen vinden we bodemonderzoek tot de te ontgraven diepte op deze locatie noodzakelijk. *In het verkennend bodemonderzoek is onderzocht tot dieper dan de te ontgraven diepte.*
4. Aangezien de hoogste grondwaterstanden regelmatig tot 0.7m-mv komt en op de locatie ook een kelder gebouwd wordt wat invloeden kan hebben op de grondwaterstand is ons advies om niet een infiltratievoorziening op deze locatie aan te leggen. We vinden dit te riskant op deze locatie. Daarom adviseren we om het hemelwater gescheiden aan te bieden en deze op de riolering aan te sluiten. Bij toekomstige ontwikkelingen in het centrum kan dan later op een gescheiden stelsel aangesloten worden. *Dit is verwerkt in de waterparagraaf.*
5. In het bestemmingsplan is voor kelderbouw in de kern Gemert aangegeven dat bij kelderbouw extra waterdichte voorzieningen getroffen moeten worden. Het beton van de keldervloer dient een grotere dichtheid te hebben. De kelderwand dient een behandeld te worden om 100% waterdichtheid te garanderen. Daarbij dient aandacht te zijn voor doorvoeren in de kelderwand. *Dit is benoemd als belangrijk (technisch) aandachtspunt bij de bouwontwikkeling.*

Het waterschap is door de gemeente geïnformeerd over dit plan en geeft aan zich te kunnen vinden in de opmerkingen van de gemeente.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

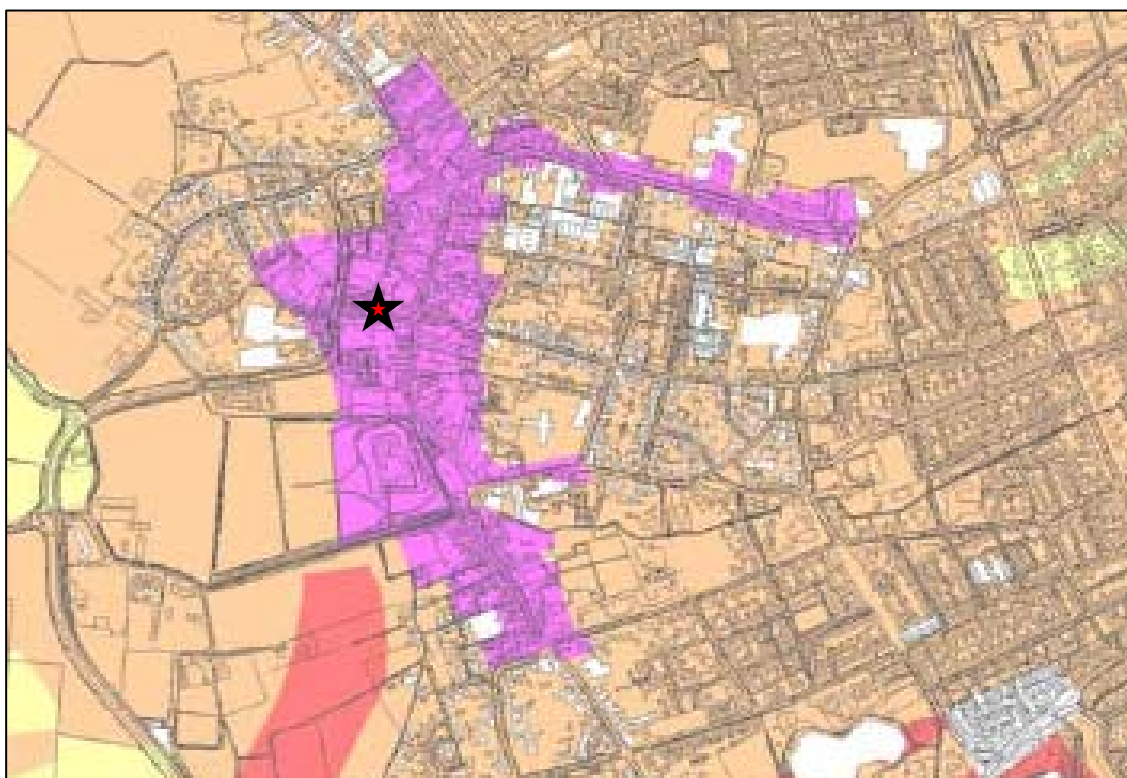
Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet

mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hiertoe wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Om het archeologisch belang goed mee te wegen in de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkeling is er op 28 januari 2010 gemeentelijk archeologiebeleid, een gemeentelijke archeologieverordening en een archeologische beleidskaart vastgesteld door de gemeente Gemert-Bakel.



Uitsnede uit de archeologische beleidskaart van Gemert. Het plangebied is weergegeven met een ster.

Het onderhavige plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern. Bij deze verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm onder het maaiveld. De nieuwbouw in het onderhavige bouwplan bedraagt meer dan 250 m², derhalve is een archeologisch onderzoek vereist.

Beoordeling

Door ADC ArcheoProjecten is ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling in januari 2012 in het plangebied een inventariserend archeologisch veldonderzoek door middel van het zetten van proefsleuven uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Tijdens het veldwerk bleek dat de ondergrond verstoord was tot onder het archeologisch niveau. Deze verstoring heeft waarschijnlijk te maken met de bouw van het te slopen pand aan

de Nieuwstraat 2 of de sloop van de voorganger daarvan. Daarom worden er geen behoudenswaardige archeologische resten in het plangebied meer verwacht.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 treedt naar verwachting de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling

Binnen het plangebied zijn in cultuurhistorische zin waardevolle bouwwerken in de vorm van een beeldbepalend pand gelegen. De beeldbepalende panden in Gemert-Bakel worden beschermd door middel van bestemmingsplannen. Ook in deze afwijkingsprocedure wordt rekening gehouden met beeldbepalende panden. In het onderhavige plangebied is het pand aan de Nieuwstraat 2 als beeldbepalend aangemerkt. Het pand vormt samen met de voor het pand staande monumentale boom een ensemble. De monumentale boom maakt geen onderdeel uit van het onderhavige plangebied. Het pand aan de Nieuwstraat 2 is in 1987 (historiserend) herbouwd. De voorgenomen ontwikkeling maakt geen inbreuk op het aanzicht van het pand. Alleen in het gebouw zelf en aan de achterzijde van het pand worden bouwwerkzaamheden uitgevoerd. De beeldbepalendheid van het pand ten opzichte van het straatbeeld veranderd niet.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is zichtbaar dat het plangebied is gelegen aan een straat met een hoge historisch-geografische waarde; dit betreft de Nieuwstraat. Tevens is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge historisch-stedenbouwkundige waarde. De onderhavige ontwikkeling is relatief kleinschalig van aard en zorgt niet voor de aantasting van de karakteristiek van het centrum van Gemert.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- ▨ Zeer hoog
- ▨ Hoog
- ▨ Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
-
- ↔

Archeologische Monumenten



Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een rode contour.

Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen). Ter plaatse van het plangebied kan bij de beoordeling worden uitgegaan van het gebiedstype 'gemengd gebied'. Dit heeft tot gevolg dat bij diverse indices de richtafstand eventueel met een 'stap' kan worden teruggebracht.

Beoordeling

Uit het vigerende bestemmingsplan voor de kern Gemert blijkt dat in het plangebied en in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gelegen zijn die milieuhinder veroorzaken, zodanig dat deze van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid*Toetsingskader*

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 1 Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

Ad. 2 Transport

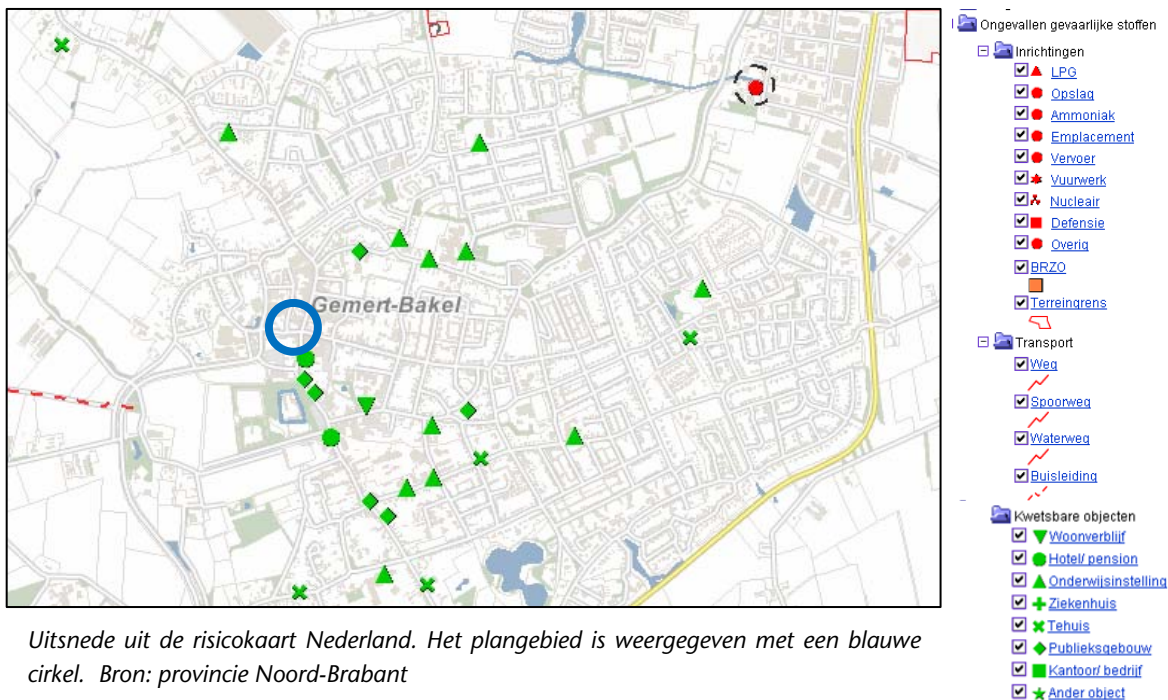
In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De Risicoatlas levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen. De risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld.

Ad. 3 Luchthavens

Vastgesteld dient te worden of bebouwing in het plangebied gelegen is binnen verstoringszones van vliegvelden.

Beoordeling

Ten behoeve van het beoordelen van het aspect externe veiligheid zijn de risicokaart Nederland en de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen geraadpleegd. Geconstateerd wordt dat het plangebied niet is gelegen nabij een inrichting of een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook is het plangebied niet gelegen in een verstoringzone van een luchthaven.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de onderhavige ontwikkeling.

5.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijnstof (PM₁₀) moet uiterlijk in 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van 5 appartementen en de uitbreiding van detailhandelsruimtes. Gesteld kan worden dat deze ruimtelijke ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.10 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

6 FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN

6.1 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 en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

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 of een afwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

1. de bouw van een of meer woningen;
2. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
3. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
4. 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;
5. 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 1.500 m² bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

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

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening is gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening is 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 het sluiten van een overeenkomst over de grondexploitatie vóórdat onderhavig bestemmingsplan wordt vastgesteld is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

7 CONCLUSIE EN AFWEGING

In de voorgaande hoofdstukken is een beschrijving gegeven van de voorgestane ontwikkeling, waarbij deze is getoetst aan alle ruimtelijk relevante aspecten. Geconcludeerd kan worden dat de revitalisering van een bouwblok aan de Nieuwstraat 2 te Gemert door het realiseren van 5 appartementen op de eerste en tweede verdieping van de bestaande bebouwing en op meerdere verdiepingen van een nieuw te bouwen woongebouw, de uitbreiding van detailhandelsfuncties op de begane grond en de bouw van parkeerplaatsen en bergingen verantwoord is gezien de verbetering van de omgevingskwaliteiten.

De invulling betreft hierbij niet zozeer een grootschalige wijziging in de bouwmassa's, maar een wijziging van de invulling van reeds bestaande bouwmassa's. Aan de achterzijde van het perceel, niet direct aan de doorgaande wegen Nieuwstraat en Ruijschenberghstraat gelegen, wordt wel een bouwvolume toegevoegd. Door de realisatie van detailhandelsfuncties en woningen aldaar wordt de bestaande 'achterkant-situatie' aan de Amstelgang gedeeltelijk opgeheven. Bij deze uitbreiding wordt een reeds bestaande binnenplaats opgevuld en wordt een getrappt woongebouw opgericht met meerdere hoogteaccenten. Het hoogste hoogteaccent kent een nokhoogte van 13,7 meter. Door de nokrichting evenwijdig te oriënteren aan het bestaande pand aan de Nieuwstraat 2, vormt de nieuwe bebouwing een passende invulling in het straatbeeld.

Uit hoofdstuk 4 van deze onderbouwing blijkt dat vanuit het provinciale beleid er geen belemmeringen zijn. De realisatie van bebouwing ten behoeve van detailhandelsfuncties en woningen ligt in bestaand stedelijk gebied en past zowel binnen artikel 3.2 en artikel 3.5 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 als binnen de beleiduitgangspunten van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. In dit beleid is aangegeven dat zorgvuldig ruimtegebruik centraal staat. Met het onderhavige bouwplan vindt aan de Nieuwstraat 2 zowel inbreiding, herstructurering als intensivering van het ruimtegebruik plaats; meerdere vormen van zorgvuldig worden derhalve toegepast. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het gebied. Ook vanuit het gemeentelijke beleid zijn er geen belemmeringen.

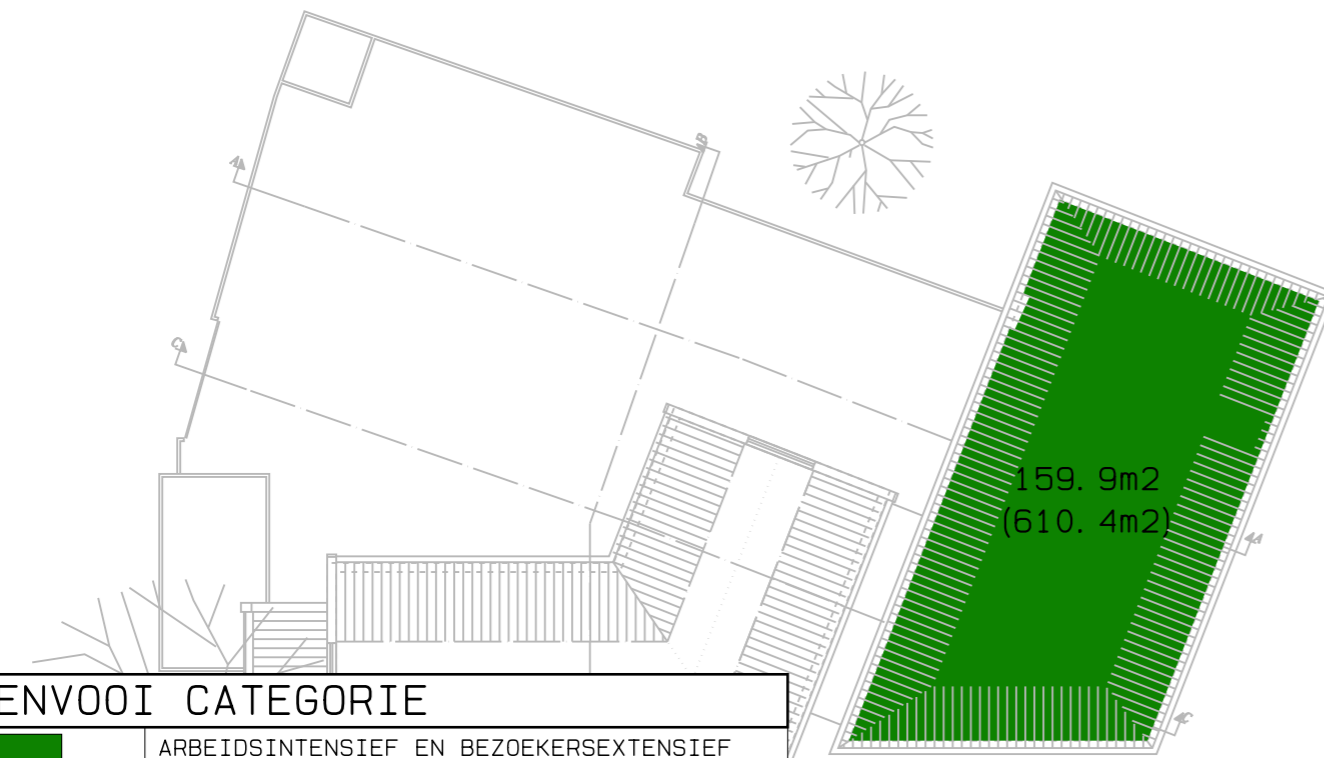
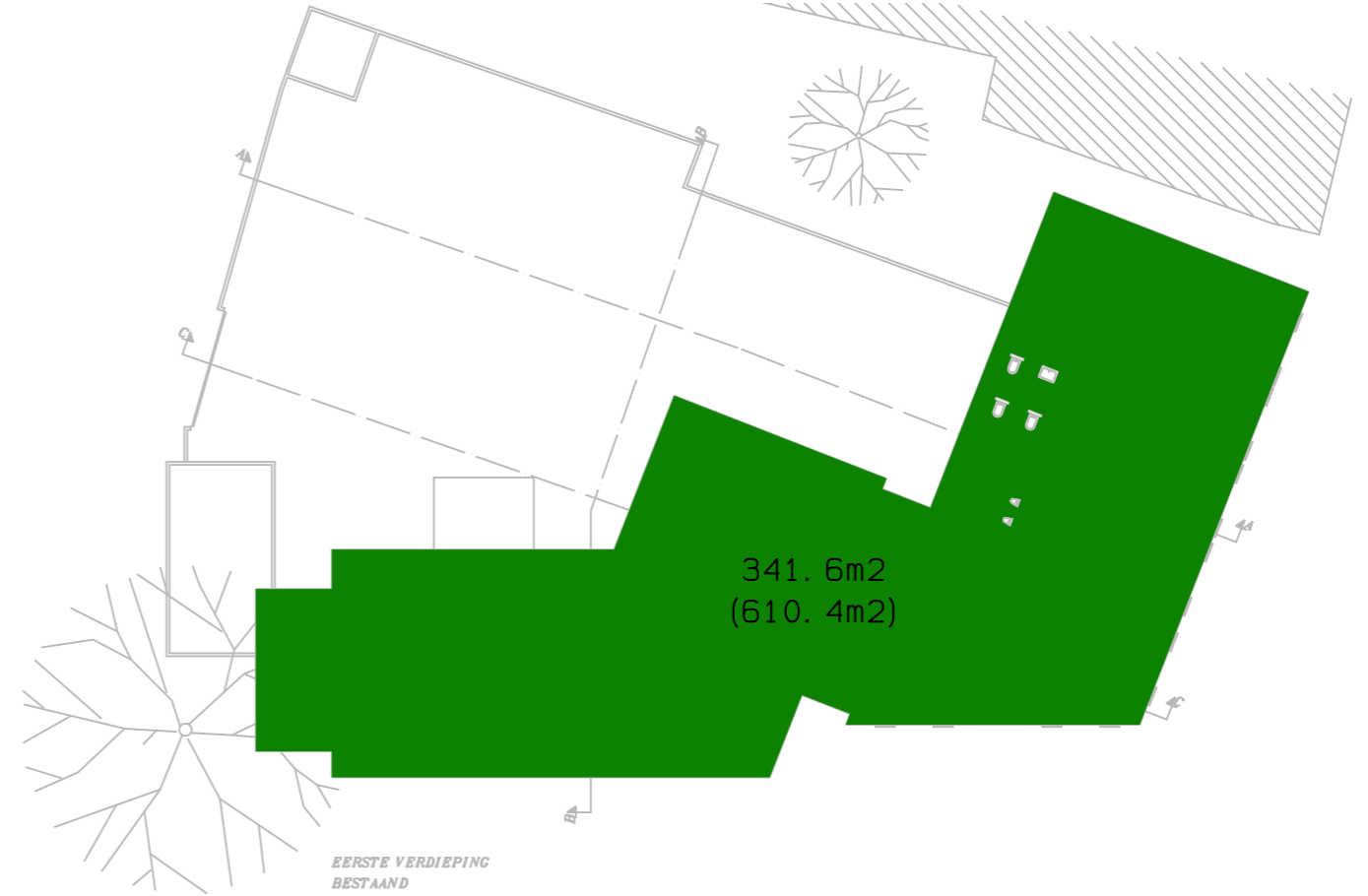
Het plan is beleidsmatig enkel strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Ook vanuit milieukundig oogpunt zijn er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig plan. In hoofdstuk 5 is per relevant planologisch aspect aangegeven wat eventuele aandachtspunten zijn en waarom er uiteindelijk geen belemmeringen zijn.





Concluderend kan worden gesteld dat onderhavig plan planologisch verantwoord is.

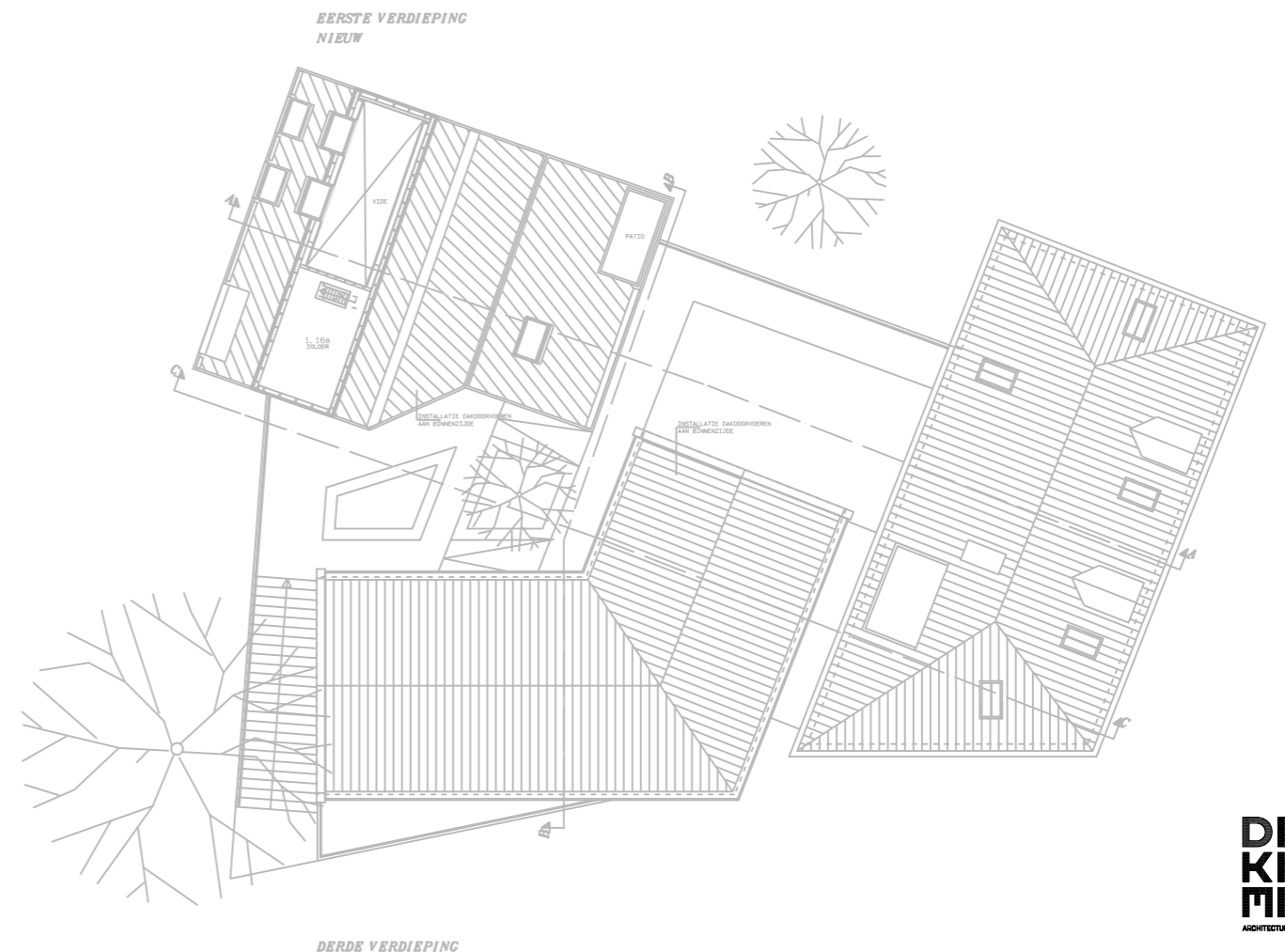
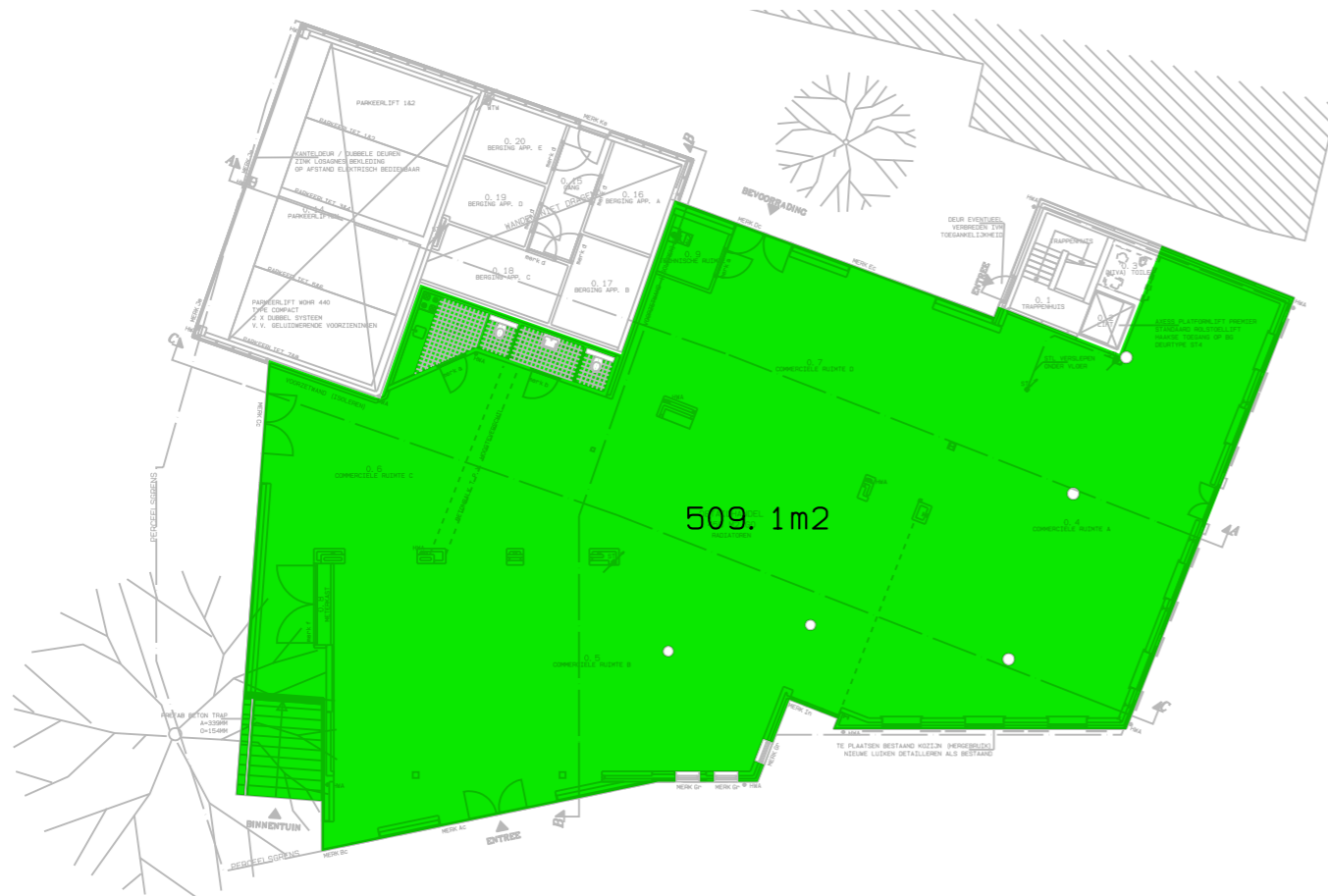
Bijlagen




Parkeerbehoefte plan Nieuwstraat 2, 5 maart 2011

Situatie		Bestaand	Nieuw
<i>Arbeidsintensief en bezoekersextensief</i>	<i>Oppervlakte</i>	610.4	0
	<i>Norm</i>	2.8pp/100m ²	2.8pp/100m ²
	<i>parkeerbehoefte</i>	17.09	0
<i>Winkel in het centrum (detailhandel)</i>	<i>Oppervlakte</i>	255	509.1
	<i>Norm</i>	4pp/100m ²	4pp/100m ²
	<i>parkeerbehoefte</i>	10.2	20.36
<i>Appartementen > 70m²</i>	<i>Aantal</i>	0	5
	<i>Norm</i>	1.7pp/app.	1.7pp/app.
	<i>parkeerbehoefte</i>	0	8.5
<i>Parkeerbehoefte plan TOTAAL</i>		27.29	28.86
<i>Parkeren op eigen terrein</i>		5	8
<i>Parkeerbehoefte in openbare ruimte</i>		22.29	20.86
<i>Parkeerbalans(aanvullende behoefte parkeren in o.r. van plan)</i>			-1.43



RENVOOI CATEGORIE	
	ARBEIDSINTENSIEF EN BEZOEKERSEXTENSIEF
	WINKEL IN CENTRUM (DETAILHANDEL)
	APPARTEMENT <70M2
	APPARTEMENT >70M2



RENOVOOI CATEGORIE	
	ARBEIDSINTENSIEF EN BEZOEKERSEXTENSIEF
	WINKEL IN CENTRUM (DETAILHANDEL)
	APPARTEMENT >70M ²