

1 Ridderplein 9a en 9b (nieuwe ontwikkeling)

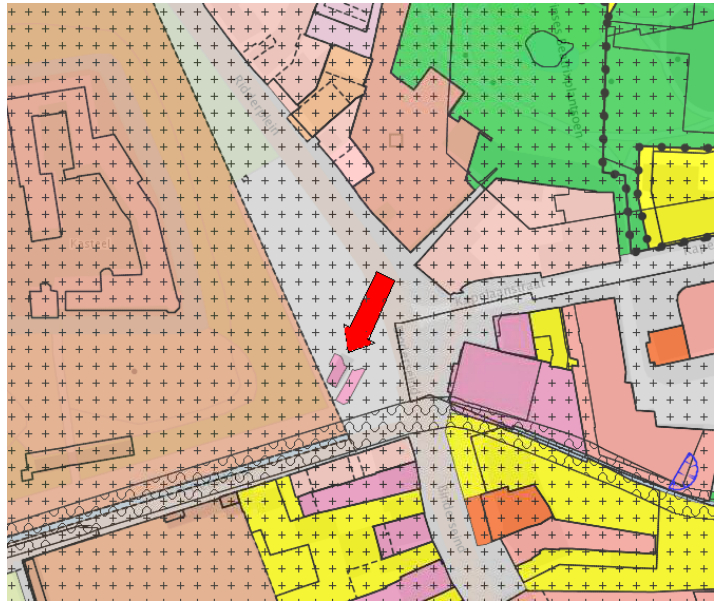
1.1 Planbeschrijving

Initiatief

Op het Ridderplein in Gemert worden door de gemeente 2 paviljoens verhuurd als viszaak en snackbar. De gemeente wil deze gebouwtjes met de bestemming dienstverlening slopen en herbestemmen voor verkeer zodat een parkeerterrein kan worden aangelegd met beplanting. Dit in het kader van de herinrichting van Gemert-centrum die volgens de centrumvisie van 2011 wordt uitgevoerd.

Plangebied

De grond is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie N, nummers 1614. De oppervlakte de herbestemming bedraagt voor de snackbar Ridderplein 9b 57m² en voor de viszaak Ridderplein 9a circa 68 m².



1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 30-10-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten tot sloop van Ridderplein 9a en 9b en herbestemming over te willen gaan. In het beeld wat is geschetst in de centrumvisie, passen de kiosken van het Ridderplein niet in. Het college besluit de huur op te zeggen.

1.3 Ruimtelijke onderbouwing

Beeldkwaliteit

De visie voor het centrum van Gemert 2011-202, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 oktober 2011 zegt: "Om de economie en leefbaarheid te versterken, zijn de volgende samenhangende ruimtelijke ontwikkelingen gewenst: aan het Ridderplein en de Kerkstraat e.o. wordt het kasteelcomplex zichtbaar en toegankelijk vanuit het Ridderplein of Kerkstraat; op het Ridderplein wordt beperkt parkeren toegestaan ten behoeve van de lokale horeca en bebouwing die het zicht op de entree van de Kasteellaan belemmert wordt verwijderd; De bushalte met vis- en snackpaviljoen vullen een hoek van het plein nu functioneel in. Het voorstel is deze op termijn te slopen zodat er meer zicht komt op de gebouwen van Hoefpoort en de entree van de Kasteellaan waarmee het plein meer in de historische stijl wordt begrensd.

Samengevat: Zoals in de visie op verschillende plekken is te lezen, is bij de stedenbouwkundige uitwerking van de omgeving Ridderplein veel aandacht voor de cultuurhistorische beeldkwaliteit die het Gemertse centrum te bieden heeft. Daarbij is het herstel van het zicht op de Hoefpoort en de entreepoort van de Kaststeellaan een belangrijk onderdeel. Het huidige paviljoen harmonieert niet met de historische omgeving en verdoezelt deze.

Parkeren

De ruimte die vrijkomt bij sloop van het paviljoen is dringend nodig als autoparkeer ruimte. Voorheen stonden veel auto's op het Ridderplein maar dat blijft voortaan voor een groot gedeelte autovrij. Het doel is het plein meer mogelijkheden te laten bieden voor activiteiten die meer mensen zullen trekken dan nu het geval is. Dat brengt het kerndoel van de visie dichterbij: het versterken van de economie en de leefbaarheid, waarbij het plein zelf het hart is en de centrale ontmoetingsplek vormt van de gemeente.

Ruimtelijk-functioneel

Het Ridderplein is een open ruimte bedoeld voor parkeren, activiteiten en horeca. De herinrichting van deze open ruimte streeft naar pleinwanden die bestaan uit het kasteel van Gemert, De Hoefpoort aan de zijde Bindereind en aan de zijde van de Ridderplein de gevelwand met daarin onder meer de Rabobank en het gemeentehuis. Voor het plangebied is het "Beeldkwaliteitplan Centrum Gemert" van toepassing.

1.4 Beleidskader

Rijksbeleid

Nota Ruimte:

Dit plan: betreft een sanering in het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving gewaarborgd. Zie hiervoor de onderzoeken tbv. milieu en de waterparagraaf.

Wet Ruimtelijke Ordening:

Dit plan: voorschriften en de verbeelding in het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO) opgesteld.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

Dit plan: in de SRVO is de planlocatie bestemd als 'kernen in het landelijk gebied'. Hierin wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen ten behoeve van wonen, werken en voorzieningen.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

Dit plan:

Artikel 3.1: op de kaart 'stedelijke ontwikkeling' is de locatie opgenomen in "bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied". Onderhavig plan betreft een stedelijke ontwikkeling en ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Gemeentelijk beleid

Gemeentelijke centrumvisie 2011-2021

Dit plan: de sanering is opgenomen in de gemeentelijke centrumvisie die door de raad is vastgesteld op 8 oktober 2011.

Bestemmingsplan

Dit plan:

Geldend bestemmingsplan: voor onderliggend planinitiatief is het bestemmingsplan "Centrumplan Gemert 2012"¹ met de bestemming 'Dienstverlening' van toepassing. Daarnaast is de dubbelbestemming 'waarde archeologie 1' van toepassing

Nieuw bestemmingsplan: naast de reeds bestaande gebiedsaanduidingen en overige functieaanduidingen is de bestemming 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'waarde archeologie 1' van toepassing.

¹. Vastgesteld op 5 juli 2012.



Plankaart: huidige situatie

Plankaart: nieuwe situatie

1.5 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

- **Archeologie**

Dit plan: het onderhavige plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern. Bij deze verwachting geldt een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm onder het maaiveld. Het project behoeft geen archeologisch onderzoek daar alleen herbestrating betreft van een oppervlak kleiner dan 250 m².

- **Cultuurhistorie**

Dit plan: geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

- **Milieu**

Bodem:

Dit plan: betreft een herbestrating met beplanting. Derhalve is nader onderzoek in de vorm van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Bedrijven en milieuzonering:

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

Externe veiligheid:

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

Geluid:

Dit plan: de weg waaraan het project is gesitueerd, Ridderplein, kent een snelheidsregime van maximaal 30 km per uur. Deze weg kent derhalve geen onderzoekszone in het kader van de Wet geluidshinder. Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen nader onderzoek behoeft.

Luchtkwaliteit:

Gesteld kan worden dat deze ruimtelijke ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

- **Natuur en landschap**

Dit plan: aangezien het plan bestaat uit sloop van een snackpaviljoen en een (her)bestrating met beplanting kan worden gesteld dat ter plaatse geen sprake is van een potentieel leefgebied voor beschermde soorten. Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

- **Stedenbouw**

Dit plan: het bouwplan bestaat uit de sloop van een snackbar en viszaak in de vorm van een kiosk met slechts één bouwlaag waarna herbestraat wordt met beplanting t.b.v. een parkeerterrein. Daarmee wordt doorzicht bereikt op de toegangspoort en laan naar het kasteel en hotel de Hoefpoort waarmee de cultuurhistorische betekenis en beleefbaarheid van het centrum in het algemeen en van het Ridderplein in het bijzonder wordt vergroot. Daarnaast schept het de noodzakelijke ruimte voor autoparkeren..

- **Verkeer**

Dit plan: biedt ruimte voor 17 parkeerplaatsen op het Ridderplein. Deze compenseren voor een groot gedeelte de opheffing van parkeerplaatsen op het Ridderplein na de herinrichting. De parkeerplaatsen in het plan vallen echter in de blauwe zone en kunnen dan intensiever worden gebruikt zodat netto de parkeerdruk in het centrum niet toeneemt.

- **Watertoets**

Dit plan: in de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd en bestraat. Na sloop van paviljoen blijft netto het verhard oppervlak gelijk. Het aspect water vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

1.6 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: de sloop en de aanlegkosten die voortvloeien uit de planontwikkeling en -realisatie zijn voor rekening van de gemeente. Ook een gedeelte van de beëindigings- of verhuiskosten zal de gemeente betalen aan de huidige huurders.

Maatschappelijke haalbaarheid:

De centrumvisie is vanaf 2007 in fasen gecommuniceerd van bewoners en belangengroepen. De inwoners en de gemeenteraad hebben in grote getalen ingestemd. Alleen de huidige huurders van het paviljoen maken bezwaar tegen de huidige plannen t.a.v. hun gehuurde lokatie en vragen om een financiële compensatie.



Inrichtingstekening van de nieuwe parkeerplaats op het Ridderplein op de plaats van de paviljoens Ridderplein 9a en 9b.