

Bestemmingsplan

"Centrumgebied Gemert 2012"

gemeente  Gemeente Bakel



Toelichting

Inhoud

1. Toelichting
2. Planregels
3. Verbeelding

IDN: NL.IMRO.1652.BPCentrumGemert-ON01

Status: Ontwerp

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	5
1.1.	Algemeen.....	5
1.2.	Situering en planbegrenzing.....	6
1.3.	Opzet toelichting	7
2.	BELEID	8
2.1.	Inleiding	8
2.2.	Provinciaal beleid.....	8
2.3.	Gemeentelijk beleid.....	10
3.	KARAKTER EN GESCHIEDENIS VAN HET CENTRUM VAN GEMERT	13
3.1.	Inleiding	13
3.2.	Ontwikkelingsgeschiedenis	13
3.3.	Historische karakteristieken om te bewaren en te versterken in en om het centrum.....	15
4.	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	17
4.1.	Inleiding	17
4.2.	Detailhandel	17
4.3.	Horeca	19
4.4.	Recreatie.....	19
4.5.	Wonen	20
4.6.	Beeldkwaliteit	23
4.7.	Groen en landschap.....	27
4.8.	Water	28
4.9.	Verkeer	30
4.10.	Archeologie	33
4.11.	Cultuurhistorie	34
4.12.	Milieu	36
5.	ONTWIKKELINGEN.....	42
5.1.	Ontwikkelingslocaties.....	42
6.	JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN.....	43
6.1.	Inleiding	43
6.2.	Beschrijving op hoofdlijnen per bestemming	444
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
7.1.	Exploitatieplan.....	499
7.2.	Planschade	499
7.3.	Financiële uitvoerbaarheid	5050
8.	PROCEDURE.....	511
8.1.	Vooroverleg.....	511
8.2.	Ontwerp	511



1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Het dorpshart van de kern Gemert is het herkenbare centrum van de gemeente. Een centrumgebied heeft voor de inwoners een veelvoud van verschillende waarden en betekenissen. In het centrumgebied vindt de politieke afweging plaats, wordt de vrije tijd doorgebracht, wordt gewerkt, gewoond en gewinkeld. Aan de bebouwing en de openbare ruimten is voornamelijk in Gemert de geschiedenis van de dorpsgemeenschap af te lezen.

Een bestemmingsplan voor een centrumgebied dient een afgewogen neerslag te zijn van deze verschillende naast elkaar voorkomende en onderling soms concurrerend gebruik. Het gemeentebestuur van Gemert-Bakel is zich hiervan bewust en stelde op basis van een door de gemeenteraad vastgesteld "Centrumvisie 2011-2021" een nieuw bestemmingsplan samen.

Daarnaast speelt dat het vigerende bestemmingsplan inmiddels meer dan 10 jaar oud is en op grond van de Wet ruimtelijke ordening geactualiseerd dient te worden.

Visie

Deze visie is gemaakt voor de periode 2011-2021. Het biedt handvatten voor de ruimtelijke, economische en sociale ontwikkeling. De basis daarvan is de cultuurhistorie en de economie. Uitgelegd wordt hoe de bereikbaarheid van het centrum, de veiligheid en de leefbaarheid worden behouden en verbeterd. De inhoud van deze visie is in 2011 teruggekoppeld aan de inwoners, maatschappelijke partners, bedrijven in het centrum en de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft in september 2011 de visie vastgesteld.

Gemert heeft belang bij een herkenbaar cultuurhistorisch 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 was de aanleiding om de centrumvisie voor Gemert te maken. Het biedt een kader voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van het kasteel en omgeving en andere recreatieve ontwikkelingen in de gemeente.

De verwachting is dat dit op termijn dagelijks ruim 1000 extra toeristen op de been brengt.

De visie is als kader gebruikt om de discussie te voeren over hoeveel autoverkeer in de hoofdstraat acceptabel is en of voetgangers en fietsers in het horeca- en winkeldomein voorrang krijgen.

In de centrumvisie is opgenomen de gewenste ontwikkeling op het gebied van economie, mensen en ruimte. Hierbij is rekening gehouden met de wensen uit de bevolking die vanaf 2007 tot 2010 kenbaar zijn gemaakt in het project Vitalisering Binnengebied.

Uitgangspunt van het gemeentebestuur is dat het vooral voorwaarden wil scheppen voor een florerend economisch en sociaal centrum. Het legt daarbij medeverantwoordelijkheid voor het nemen van initiatieven bij inwoners, instellingen en bedrijven. Het principe van een terugtrekkende overheid en de economische crisis zorgen er voor dat de gemeente komende jaren maar mondjesmaat investeert.

1.2. Situering en planbegrenzing

Het dorpshart van de kern Gemert ligt, als gevolg van de ontstaansgeschiedenis van de plaats, niet centraal in de bebouwde kom. De lage en natte ligging van de gronden ten westen van de lijn Kerkstraat/Nieuwstraat en de stichting van de kastelen van de Duitse Orde en de Heren van Gemert in dit gebied, hebben tot gevolg gehad dat de bebouwde kom vooral is uitgegroeid in oostelijke en latere tijden ook in zuidelijke en noordelijke richting.

Het plangebied voor het bestemmingsplan “Centrumgebied Gemert” wordt met name gevormd door het Binderseind, Ridderplein, Kerkstraat, Nieuwstraat, Haageijk en Molenstraat. Dit is het gebied waar detailhandel, horeca en dienstverlening en wonen een primaire functie hebben. Het betreffen hier echte centrumfuncties. Andere functies komen uiteraard ook voor maar zijn ondergeschikt. Denk hierbij aan bedrijven of maatschappelijke functies.

Onlangs is in juni 2011 het bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” door de gemeenteraad vastgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan omzoomt als het ware het centrumgebied. Deze plangrenzen zijn ten opzichte van de voormalige bestemmingsplangrenzen op sommige punten enigszins opgeschoven. Het gaat hier dan met name om de Molenstraat en omgeving. Omdat daar de functie overwegend wonen is, is de keuze gemaakt om deze straat gedeeltelijk in het bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” te leggen.

In dezelfde periode als het bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” is er een bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld voor planontwikkeling aan het Gelind in Gemert. Dit bestemmingsplan wordt integraal overgenomen.

Vanwege de bijzondere bebouwingsregeling voor het woongebied Schoorswinkel is daar in het verleden een apart bestemmingsplan voor opgesteld. In het onderhavige plan is alsnog het overgrote deel van dit bestemmingsplan overgenomen. De redenen hiervan zijn om de verschillen in regelgeving zoveel mogelijk te beperken evenals het feit dat deze wijk inmiddels gerealiseerd is waardoor bij toepassing van de uniforme regels de bijzondere architectuur hier niet in het geding komt.

Daarnaast zullen er diverse gevoerde (vrijstellings- en ontheffings) procedures worden ingepast in het bestemmingsplan.

Vigerende bestemmingsplannen

In het volgende overzicht zijn de geldende bestemmingsplannen voor het plangebied weergegeven.

	Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
a.	Centrumgebied Gemert	27 maart 1997	13 november 1997
b.	Schoorswinkel	16 september 1994	18 mei 1995
c.	Centrumgebied Gemert, Binderseind	28 november 2002	24 juni 2003

1.3. Opzet toelichting

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 in het kort de hoofdlijnen uit het provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt het karakter en de geschiedenis van het centrum nader omschreven.

Hoofdstuk 4 gaat in de planologische aspecten in het plangebied.

Hoofdstuk 5 gaat kort in op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

In hoofdstuk 6 wordt nader beschreven hoe de procedure van het plan is verlopen.

2. BELEID

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort beschreven welk provinciaal en gemeentelijk beleid van toepassing is op het centrumgebied van Gemert.

Omdat het rijksbeleid voor het centrum in Gemert niet direct van toepassing is, wordt dit niet overbodig aangehaald.

2.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) gewijzigd vastgesteld.

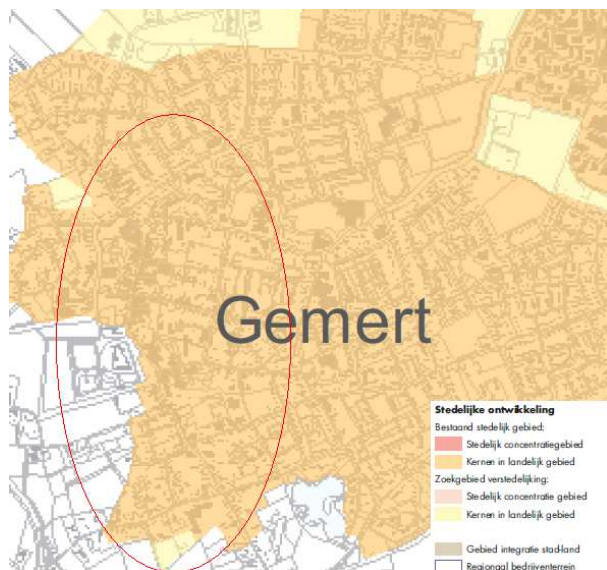
De nieuwe structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid in de Interimstructuurvisie 2008 blijft actueel en ongewijzigd. Zo ook het principe van concentratie van verstedelijking en het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden. Op de kaart behorende bij de SVRO is het centrum (als onderdeel van de kern Gemert) aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen).

Verordening Ruimte

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

Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn met name de regels voor 'stedelijke ontwikkeling' en 'cultuurhistorie' van belang. Op de bij de verordening behorende kaart 'stedelijke ontwikkeling' staan het bestaand stedelijk gebied en de zoekgebieden waar nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen een plek mogen krijgen, aangeduid. De regels zorgen ervoor, dat eerst in het bestaand stedelijk gebied naar bouw mogelijkheden moet worden gezocht, voordat de zoekgebieden mogen worden benut. Het onderhavige bestemmingsplan met betrekking tot het centrum van Gemert is een beheersplan waarin de bestaande situatie wordt geactualiseerd en planologisch-juridisch wordt vastgelegd.

In nieuwe stedelijke ontwikkelingen, behoudens incidentele, voorziet dit plan niet.



Op de kaart 'Cultuurhistorie' is het kasteel van Gemert aangeduid als 'complex van cultuurhistorisch belang'. De verordening regelt voor deze complexen dat de geldende (huidige) bestemming behouden moet blijven. Mocht er toch het voornemen zijn om de functie van het complex aan te passen dan dient onder andere verantwoord te worden dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud en/of herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex.

Het kasteel maakt als economische en ruimtelijke drager essentieel onderdeel uit van de toekomstige centrumontwikkeling en is daarmee een kans voor Gemert. Kernwoorden daarbij zijn: spin-off, leefbaarheid, economie, vitaliteit, behoud cultureel erfgoed. Het kasteel zal dan ook niet zijn huidige functie als klooster behouden in de toekomst. De toekomstige invulling van het kasteel is op het moment van het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan niet zover dat er een gedegen plan ligt welke middels dit bestemmingsplan geregeld zou kunnen worden. Het kasteel zal in dit bestemmingsplan dan ook zijn huidige functie behouden. Als het zover is zal de ontwikkeling van het kasteel dan ook een aparte planologische regeling krijgen, conform de kaders die in de centrumvisie zijn geschetst. Voor het klooster Nazareth aan het Binderseind geldt met betrekking tot het bestemmingsplan hetzelfde, gezien het vroege stadium van eventuele ontwikkelingplannen, behoudt het klooster zijn huidige functie. In de Verordening Ruimte is dit klooster overigens niet aangemerkt als 'complex van cultuurhistorisch belang'.



2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus

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

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

De Structuurvisie+ staat in het teken van het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Een gelijkmatige verdeling van lusten en lasten, over een balans tussen de toenemende mobiliteit en een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de zorg voor een aantrekkelijk fysieke leefomgeving en over een duurzame landbouw en intensieve veehouderij.

Het zijn grote thema's die nu actueel zijn en naar verwachting steeds belangrijker zullen worden.

Monumentenverordening

Binnen het plangebied zijn in cultuurhistorische zin waardevolle bouwwerken in de vorm van gemeentelijke en Rijksmonumenten en beeldbepalende panden gelegen. De Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden zijn op de verbeelding nader aangeduid. De gemeentelijke monumenten worden beschermd op basis van de gemeentelijke monumentenverordening. De beeldbepalende panden worden beschermd door dit bestemmingsplan.

De bescherming van de gebouwen is in de bestemmingen waar relevant opgenomen waarin het behoud, bescherming en herstel van de monumentale en/of cultuurhistorische waarden nader is geregeld. In deze bestemmingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, zodat deze bouwwerken niet zondermeer gesloopt kunnen worden. Sloop kan pas plaatsvinden als er nieuwbouw terug plaats vindt. Daarmee is het behoud van deze waardevolle bouwwerken zoveel als mogelijk gegarandeerd. Als bijlage is een overzichtslijst opgenomen met de beschermde bouwwerken.

Centrumvisie 2011-2021

Het gemeentelijke beleid specifiek voor het centrum van Gemert is verwoord in de "Centrumvisie 2011-2021".

Hieronder wordt kort verwoord waar de gemeente met het centrum heen wil volgens de visie.

Visie

Het centrum van Gemert met herkenbare cultuurhistorie, met een regionale aantrekkingskracht maar liefst ook bovenregionaal, wordt ingezet als versterking van het toerisme en de recreatie. In het centrum staan de functies winkelen, ontmoeten, toerisme en recreatie centraal. Bij de ontwikkeling van het centrumgebied wordt voorgesorteerd op de verwachte stijgende bezoekersaantallen, mede als gevolg van de ontwikkeling van het kasteel en veel andere initiatieven in de gemeente op het gebied van recreatie.

Het moet een centrum zijn dat herkenbaar en levendig is en dat in de toekomst de historische punten zoals voormalig klooster Nazareth, het Ridderplein, het kasteel, de kerk en de Latijnse school met elkaar verbindt. De toekomstige invulling van het kasteel vormt een belangrijke spil bij de centrumontwikkeling.

Het Ridderplein is daarbij de centrale ontmoetingsplaats.

Zorg en welzijn voor inwoners worden niet speciaal in het centrum geconcentreerd maar wordt even zo goed georganiseerd in de omliggende wijken. De visie is dat nieuwbouw in het centrum gaat leiden tot een goede mix van jong en oud.

De woningbouwopgave in het centrum is beperkt en omvat in principe alleen een aantal ontwikkelingslocaties zoals de herontwikkeling van Klooster Nazareth, het Gelind en de Komweg.

Woningbouw is verder aan de orde bij het moderniseren of realiseren van nieuwe commerciële ruimtes of wonen boven winkels.

Met een herinrichting van de openbare ruimte wordt het historische straatbeeld versterkt. Het centrum loopt van Binderseind tot Haageijk, ofwel van Klooster Nazareth tot d'n Dorpel in de uiterste hoek.

Binnen dit gebied wordt prioriteit gegeven aan detailhandel, horeca en cultuur. Waarbij de horeca zich concentreert op het Ridderplein en in Kerkstraat en de detailhandel in de Nieuwstraat, Haageijk, Elisabethplaats, Vroonhof, Virmundtstraat en Ruijschenberghstraat.

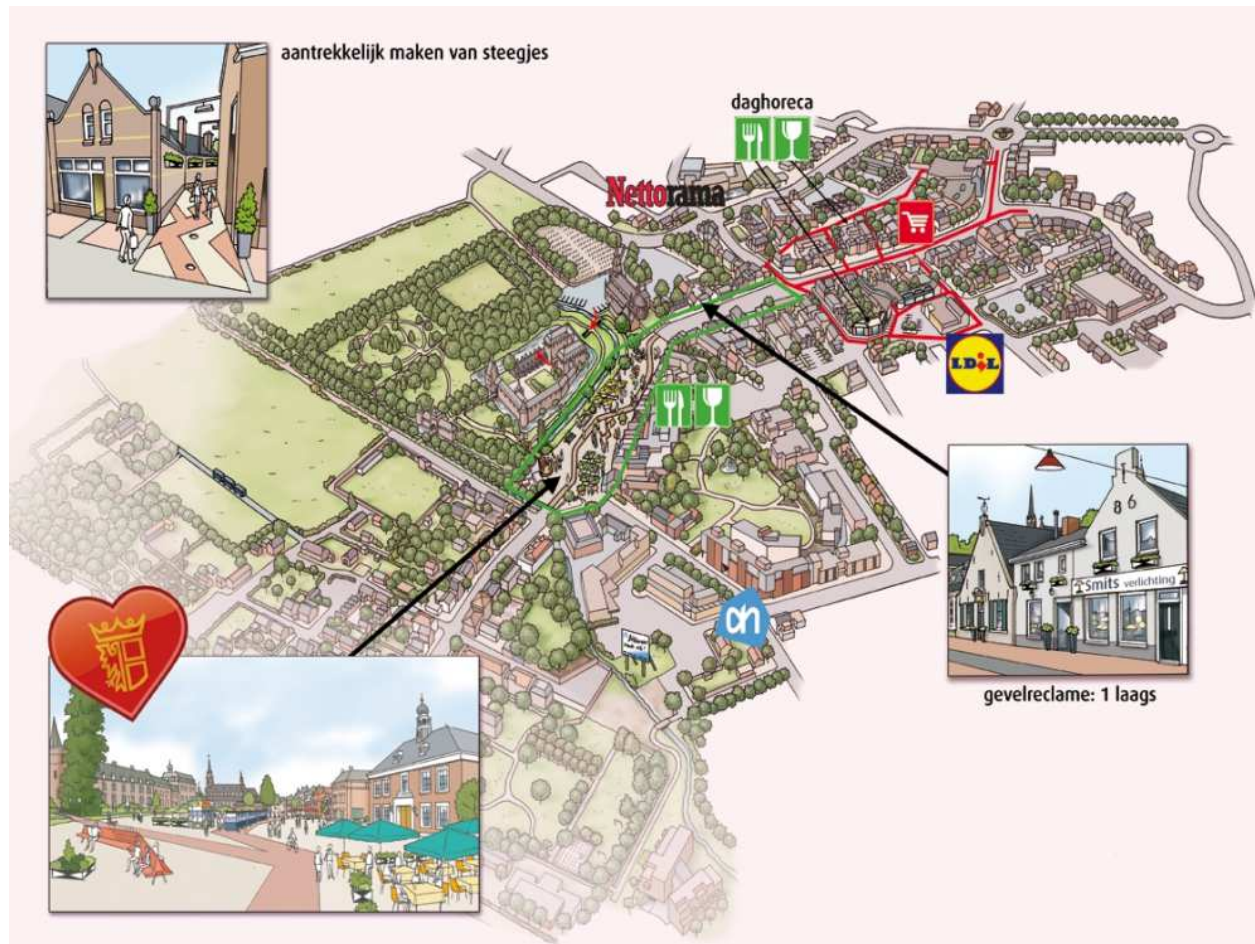
Op dit moment zijn er voldoende parkeerplaatsen maar op termijn, als de verwachte ontwikkelingen doorzetten, zijn er meer nodig. De centrumparkeerplaatsen voor publiek worden onderling verbonden met een route. De bestaande en toekomstige parkeerplaatsen worden in het centrum gereserveerd voor kort parkeren, aan de rand van het centrum voor lang parkeren.

Om de veiligheid en bewegingsvrijheid van voetgangers en fietsers te vergroten tussen Ridderplein en Haageijk is gekozen voor een herinrichting op termijn waarbij alle bestrating op één niveau ligt.

Doorgaand verkeer in de hoofdstraat wordt geweerd. Daarom worden er verkeersmaatregelen genomen; de hoofdstraat wordt eenrichtingsverkeer en wanneer het dorp voldoende economische kracht heeft ontwikkeld zou de hoofdstraat op termijn voor autoverkeer afgesloten kunnen worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal bovenstaande visie waar mogelijk ondersteunen. Zo worden de ontwikkelingsmogelijkheden in het centrum met dit bestemmingsplan gestuurd. Horeca moet zich gaan centreren aan het Ridderplein en de Kerkstraat. Detailhandel vindt plaats in de omgeving Nieuwstraat en Haageijk. En het Binderseind moet zoveel mogelijk de functie behouden zoals deze nu is. Ontwikkelingen zijn hier minimaal mogelijk.



3. KARAKTER EN GESCHIEDENIS VAN HET CENTRUM VAN GEMERT

3.1. Inleiding

Het bijzondere karakter van de kern Gemert is voornamelijk te danken aan de eeuwenoude ontwikkeling van het dorp vanaf de vestiging van de Heren van Gemert aan het eind van de twaalfde eeuw. De ruimtelijke structuur en gebruikspatronen zijn nog in grote mate beeldbepalend in het hedendaagse Gemert.

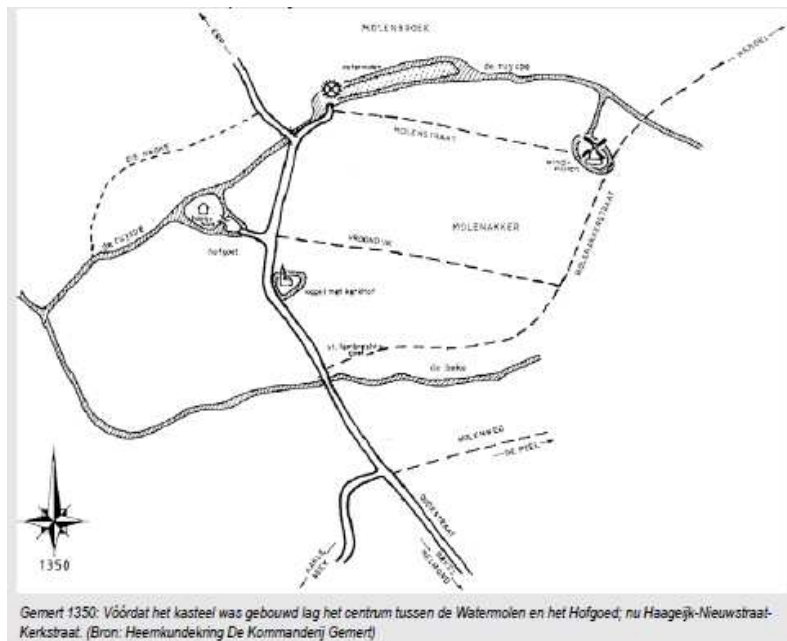
3.2. Ontwikkelingsgeschiedenis

Natuur en landschap

Het Gemertse landschap is in hoofdzaak bepaald door twee geologische verschijnselen: de Peelrandbreuk en de Middenbrabantse dekzandrug. De Peelrandbreuk is een nog actieve storing in de ondergrond, die vanaf Bakel door Gemert-kern richting Esdonk loopt. Aan de oostzijde bevindt zich de langzaam omhoog stuwende Peelhorst, aan de westzijde ligt de zakkende Centrale Slenk. De Peelrandbreuk gaat vergezeld van een zeer gevarieerd landschap direct aan weerszijden ervan, wat zeer gunstige omstandigheden zijn voor een vestigingsplaats.

De nederzetting

De nederzetting Gemert-kern is in de vroege middeleeuwen en wellicht zelfs daarvoor ontstaan langs de oude prehistorische route tussen Erp en Bakel. Van oorsprong had de nederzetting een uitsluitend agrarisch karakter. Dit veranderde echter toen in de middeleeuwen langs de prehistorische route het domein van de adellijke Heren van Gemert ontstond. Deze bouwden eind twaalfde eeuw op een kunstmatig opgeworpen heuvel, de motte, 'het hoghe huys op den berch'. Deze locatie draagt nu de naam Hofgoet en ligt sinds de twaalfde eeuw westelijk van de doorgaande route, thans Kerkstraat - Nieuwstraat.



Nadat de Duitse Orde de heerschappij over de 'heerlijkheid' bemachtigde, ontstond er een nieuw bestuurscentrum in de vorm van het huidige kasteel en de daaraan grenzende kerk. Door de aaneenrijging van belangrijke gebouwen en bezittingen aan de westzijde van de oude historische route bleef een dorpsuitbreiding in westelijke richting nagenoeg achterwege en ontstond er een lintvormig bebouwingspatroon. Loodrecht op de hoofdstraat ontstonden in oostelijke richting enkele kleine 'uitstulpingen' zoals de Bonengang en de Weversstraat. Pas in de twintigste eeuw vindt een verdere dorpsuitleg in oostelijke richting plaats.

Het plangebied omvat de historische kern die tegenwoordig het (winkel)centrum van de gemeente vormt. Omdat de dorpsuitleg in de twintigste eeuw vrijwel geheel ten oosten van de lintvormige historische kern heeft plaatsgevonden, ligt dit centrum nu aan de rand van de bebouwde kom. De oude historische route Binderseind - Haageijk vormt de hoofdas van het centrum en had tot voor kort ook een belangrijke functie voor het doorgaande verkeer. Met de realisatie van de westelijke ontsluitingsweg, de West-Om en de Komweg, is deze functie komen te vervallen en hebben de straten meer een verblijfskarakter gekregen.



Stedenbouw

Het van oorsprong middeleeuwse patroon van de kern van Gemert is in de huidige opbouw van de straten in de dorpskern nog goed herkenbaar. Ook de architectuur van de uit vele verschillende perioden daterende bebouwing getuigt van het rijke cultuurhistorische verleden van de kern. Vanaf de randen van de bebouwde kom naar het centrum toe, wordt het profiel van de wegen steeds nauwer en

krijgt de bebouwing een meer gesloten karakter. Het bochtige verloop, de veranderingen in het profiel en de verruiming ter plaatse van kruisingen hebben niet alleen een bijzondere cultuurhistorische waarde, maar vergroten tevens de beleevingswaarde van het gebied. Het Ridderplein is daarin het hoogtepunt door haar markante vorm en beeldbepalende bebouwing en groenstructuur. Stedenbouwkundig valt vooral het contrast op tussen de openheid en de grote maat van het plein en de relatief nauwe straten Binderseind en Kerkstraat die op het plein uitkomen.

De hoofdopbouw van het plangebied wordt bepaald door de oude route Binderseind - Haageijk. Deze noord-zuid georiënteerde route heeft een enigszins stedelijk karakter door de gesloten bebouwing en het gedifferentieerde gebruik. Dit geldt vooral voor de Kerkstraat en de Nieuwstraat. De uitlopers Haageijk en het zuidelijk deel van het Binderseind hebben meer een dorpskarakter. Een karakteristiek element vormen de oude stegen, zoals de Bonengang, die loodrecht op de oude hoofdwegen staan. Ook de grote diepte van de kavels in vrijwel het hele plangebied is opvallend.

Ten oosten van de hoofdroute ligt een gebied met in hoofdzaak woningen. Het betreft hier een vroege uitbreiding van de kom met betrekkelijk nauwe straatprofielen. Ten westen van het Binderseind en het Kasteel begint vrijwel meteen het buitengebied. Tussen de Komweg en de kavels langs de oude route ligt een klein complex gestapelde woningen, binnen het plangebied de meest recent gerealiseerde woningbouw. Ten westen van de kerk en kasteel liggen respectievelijk de begraafplaats en het kasteelpark. Rondom de Kasteellaan ten zuiden van het Kasteel is door het directe contact met het buitengebied en de overwegend historische bebouwing het Gemert van vroeger voelbaar aanwezig.

3.3 Historische karakteristieken om te bewaren en te versterken in het centrum

1. Het centrum van Gemert is drie maal verplaatst:

Tot 1100: Haageijk met de heilige eik waaronder de rechtspraak plaatsvond.

Van 1050 tot 1400: De weg naar het mottekasteel (op de plek van het politiebureau aan de Komweg). Het betreft de huidige wegen: Nieuwstraat, Kerkstraat en Ruijschenberghstraat.

Na 1400 is het kasteel Gemert gebouwd met de 'plaetse' (marktplaatsje) op de hoek met het Binderseind met aansluitend tuinen, kasteelboerderij en landerijen (De Hoef).

2. In 1437 is de parochie van Gemert gesticht na de bouw van het kasteel. De kapel voor de Duitse Orde doet dan tevens dienst als parochiekerk. Deze eenheid tussen kasteel en kerk is uniek en lijkt op de hoofdzetel van de Duitse Orde in Europa, Marienburg in Polen.

3. Het vrijthof (=kerkhof) lag tussen kasteel en kerk, later op het huidige Hofgoed. Het kerkhof is pas aan het begin van de 20^e eeuw verplaatst naar de huidige locatie.

4. Aan de rand van het centrum ligt het kasteelcomplex nog steeds onbebouwd aan de waterloop 'de Rips'. Het dorp is vooral aan de oostkant uitgebreid. Daarmee is veel van de landschappelijke structuur aan de westzijde zoals die was in de Middeleeuwen, in stand gebleven.

5. Voormalige huurboerderijen van de Duitse Orde hadden met een zwart-wit zandloper geschilderde luiken. De zandloper is een Gemertse karakteristiek geworden en is overgenomen door de bevolking voor de beschildering van bloembakken, luiken, hekken, poorten en garagedeuren.

6. Veel gangen en achterpaden haaks op de hoofdwegenstructuur, voormalige tuinpaden en veldwegen zijn functioneel gebleven.
7. Na 1850 zijn twee textielfabrieken gebouwd, waarvan er een nog bestaat, aan de Ruijschenberghstraat. Deze zijn heel bepalend geweest, en nog, voor de economie en cultuur van het dorp Gemert.
8. Ook gebouwd na 1850 is het klooster Nazareth aan het Binderseind met school en een "moderne" boerderij. Het klooster rust op fundamenteën van de "Borret"-woning gebouwd tussen 1600-1650. Daarnaast staat de rectorswoning.
9. Na 1880 werd het kasteel een klooster en later seminarie waarbij de ommuurde tuin aan de Heilige Geestlaan is ontstaan
10. In de jaren na 1960 zijn plannen gemaakt om Schoorswinkel te bebouwen. Deze plannen leidden na veel verzet tot een compromisplan in de jaren 1990: Schoorswinkel onbebouwd laten op een klein stuk na; historisch geïnspireerd met relatief kleine woningen, noklijnen in dezelfde richting en typisch Gemertse stegen op basis van historische percelering.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1. Inleiding

In het centrum staan de functies winkelen, ontmoeten, toerisme en recreatie centraal. Het biedt een kader voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van het kasteel en omgeving en andere (recreatieve) ontwikkelingen in het centrum van Gemert. Alle relevante planologische aspecten welke van toepassing zijn bij de ontwikkeling van het centrum van Gemert komen in dit hoofdstuk aan bod.

4.2. Detailhandel

De gemeente sluit aan bij de sociaaleconomische ontwikkeling van de regio in de projecten Brainport – regio Eindhoven en Greenport – regio Venlo. De gemeente faciliteert de economie en wil daarbij inspireren en faciliteren. De gemeente vertrouwt op het ondernemerschap hoewel voor winkels met niet dagelijkse boodschappen een krimp wordt verwacht. De rol van de gemeente richt zich op het aantrekken van meer kopers door:

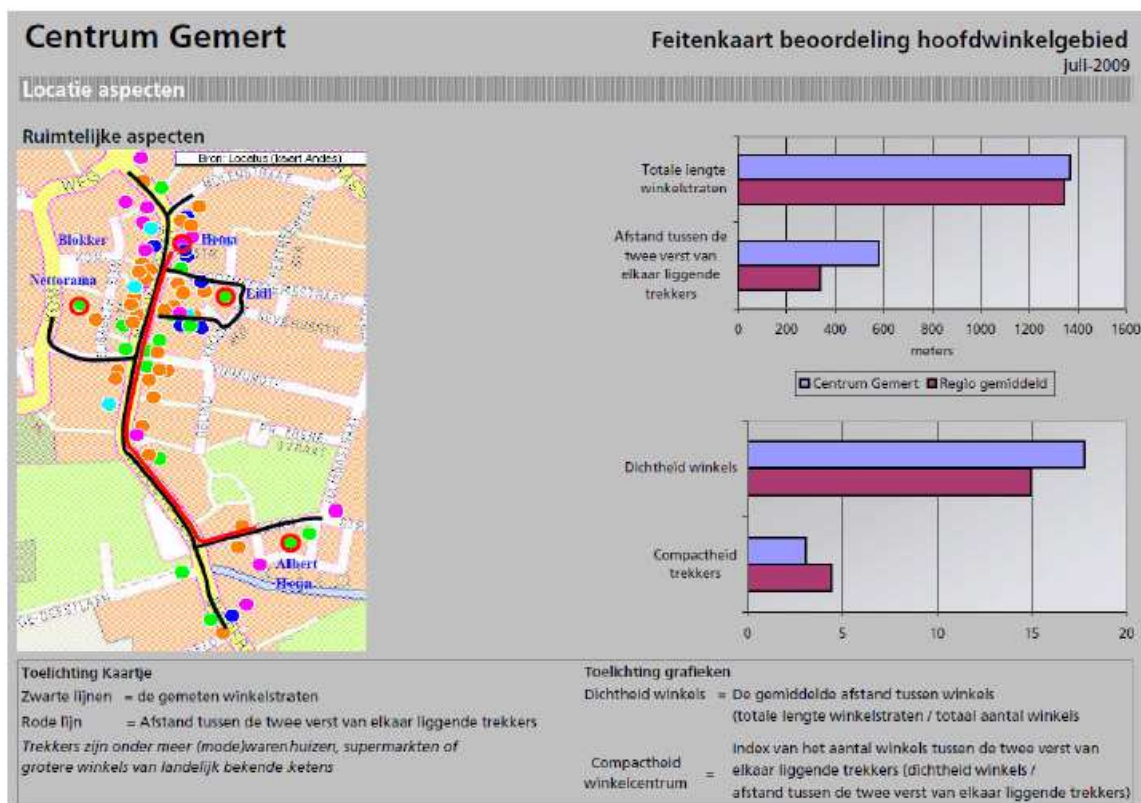
- te investeren in omgevingskwaliteit (verblijfsklimaat, routing, inrichting, verkeersmaatregelen). Met een goede bereikbaarheid van winkels en horeca voor klanten en bevoorrading;
- meer ruimte voor voetgangers en fietsers in de hoofdstraat te maken.
- de detailhandel te concentreren aan de Nieuwstraat, Haageijk, Elisabethplaats, Vroonhof, Virmundtstraat en Ruijschenberghstraat, zodat er een winkelroute ontstaat die niet alleen uit de hoofdstraat bestaat.

Ruimte voor winkels met dagelijkse boodschappen

De omzet per vierkante meter winkelloppervlak is voor dagelijkse boodschappen aanzienlijk hoger dan het regionale gemiddelde. Daarom wordt mogelijk ook ruimte geboden aan een eventuele nieuwe supermarkt of uitbreiding van bestaande supermarkten en voedingswinkels. Voor de niet dagelijkse boodschappen is de omzet per m² in centrum Gemert aanzienlijk minder dan het regiogemiddelde. Daarom wordt in die branche een krimp verwacht. Verwacht wordt dat de betreffende ondernemers ervoor kiezen de eigen winkel te verkleinen (en de vrijkomende ruimte te verhuren) of hun marketingstrategie te wijzigen en zo de omzet per m² te verhogen. Daarbij werkt de gemeente flexibel mee aan creatieve oplossingen.

Meer kopers met meer omgevingskwaliteit

De belangrijkste reden om inkopen in de eigen gemeente te doen voor de eigen inwoners is dat de winkels dichtbij zijn. Het centrum van Gemert is bij de beoordeling door klanten in alles gemiddeld ten opzichte van de regio: de kwaliteit van de winkels, de keuze mogelijkheden, de sfeer, de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheden. De keuze mogelijkheid van winkels is maar één factor van belang, hoewel daar vaak de oplossing wordt gezocht, bij het vergroten van de concurrentiekracht van het centrum. Uit onderzoek blijkt dat er ook investeringen nodig zijn in kwaliteit en vergroten van het onderscheidende vermogen tussen winkelcentra. Op grond hiervan is de visie: versterking van de omgevingskwaliteit door een beter verblijfsklimaat, routing, inrichting en maatregelen m.b.t. verkeer en parkeren.



Locatie aspecten Centrum Gemert. Uit: Rapport "Eindhoven, regionaal koopstromenonderzoek SRE" (2009)

Conclusie

Belangrijkste speerpunten voor dit bestemmingsplan zijn:

- a. Ingezet wordt op het in stand houden en stimuleren van nieuwvestiging van winkels voor niet dagelijkse boodschappen;
- b. detailhandel concentreren aan de Nieuwstraat, Haageijk, Elisabethplaats, Vroonhof, Virmundtstraat en Ruijschenberghstraat;
- c. detailhandel op bedrijventerreinen en buitengebied niet toestaan.

4.3. Horeca

Er ontbreekt onderzoek die specifieke maatregelen adviseert voor de versterking van de horeca in Gemert-centrum. Maar er zijn algemene tendensen te bespeuren. Het gaat niet erg goed met de omzetten in die bedrijfstak op dit moment. De verwachting is dat nog een aantal horecazaken in Gemert verdwijnen. De kunst zal zijn levensvatbare bedrijven voor het centrum te behouden. Daarom worden horecabedrijven in het centrum uitbreidingsmogelijkheden gebonden in het deelgebied Ridderplein en Kerkstraat. Elders worden deze beperkt. De klanten van de Gemertse centrumhoreca komen voor een deel eten en drinken in combinatie met winkelen. In het bestemmingsplan wordt daar ruimte voor gemaakt. De dagelijkse toename van de geraamde circa 1000 gasten als gevolg van onder andere de ontwikkeling van het vakantiepark de Rooye Asch zal de komende 5 jaar, zo is de verwachting, zijn beslag krijgen. In dat geval zijn uitbreidingen in de horecasector gewenst om aan de vraag te voldoen. Om het winkelpubliek te bedienen wordt er meer ruimte gemaakt voor daghoreca in de omgeving van de Nieuwstraat en Elisabethplaats.

Conclusie

Belangrijkste speerpunten voor dit bestemmingsplan zijn:

- a. horeca concentreren in de omgeving van Ridderplein en Kerkstraat;
- b. uitbreidingsmogelijkheden alleen in het concentratiegebied voor horeca (Ridderplein en Kerkstraat);
- c. daghoreca in de omgeving van de Nieuwstraat en Elisabethplaats.

4.4. Recreatie

Om de gemeentelijke economie te versterken is veel hoop gevestigd op een stijgend aantal recreanten. Per persoon wordt volgens de statistieken gemiddeld circa € 25, - per dag besteed. Zij kunnen voor een economische impuls zorgen die de andere sectoren zoals de verblijfsrecreatie, horeca en detailhandel stimuleren. Tot 2015 wordt er een landelijke groei verwacht van 5,5 % in de werkgelegenheid binnen de vrijetijdsindustrie. In hun vrije tijd en als toerist kiezen mensen niet voor combinaties van voorzieningen en omgeving: het hotel, winkelcentrum, natuurgebied en museum vormen onderdeel van een weekendtrip.

Hoopgevend is dat velen in Gemert potentie zien omdat er nog veel mogelijkheden zijn om cultuurhistorie, landschap en natuur te vermarkten.

De vereniging Gemert Bakel Toerisme en recreatie (GBT) is het afgelopen jaar opgericht om de vermarkting te bevorderen en te stroomlijnen. Op dit moment zijn er genoeg plaatsen voor overnachting. In en om het dorp maar er zijn nog te weinig dagactiviteiten voor goed en slecht weer. De gemeente wil de recreatieve dagactiviteiten bevorderen en faciliteren. Boerenbondmuseum, Aardbeienhof en VVV-rondleidingen zijn de toppers van dit moment in en nabij het centrum. In de lift zit de VELT-tuin met rondleidingen en workshops. Nieuw is de golfbaan in Bakel- Milheeze die qua maat en schaal zo groot is dat dat uitstraalt op Gemert.

Meer mensen kunnen toeristisch mee genieten van Gemert-centrum en de omgeving omdat camperplaatsen zijn aangelegd. De gemeente stimuleert de aanleg op particulier terrein.

Conclusie

De belangrijkste speerpunten voor dit bestemmingsplan zijn:

- a. het stimuleren van recreatieve dagactiviteiten.

4.5. Wonen

4.5.1. Woningbouwprogramma

Woonvisie gemeente Gemert-Bakel

De gemeente beschikt over een eigen woonvisie. In november 2003 heeft Companen in opdracht van de woningbouwcorporatie Goed Wonen en de gemeente het Periodiek Woningmarktonderzoek uitgebracht. Doel ervan was om met inachtneming van het provinciale beleid, zoals verwoord in het Provinciaal Bestuursakkoord, te bepalen hoeveel woningen tot het jaar 2010 in elk van de 7 kernen binnen de gemeente Gemert – Bakel gebouwd dienen te worden. De resultaten van dat onderzoek laten zien dat er in de periode 2003 tot 2010 1350 woningen nodig zijn om in die periode de eigen natuurlijke bevolkingsgroei te kunnen opvangen. Uitgangspunt daarbij is geweest 'bouwen voor migratiesaldo nul'. Deze woonvisie getiteld 'Een brede kijk op wonen' is vastgesteld door de Raad in december 2004.

Prognose provincie

De provincie verwacht dat er in de periode 2008-2020 nog 230 inwoners in de hele gemeente bijkomen door natuurlijk aanwas. Dat zou maar beperkte nieuwbouw betekenen maar omdat steeds meer mensen alleen gaan wonen, jong en oud, zijn er circa 930 extra woningen in totaal nodig van 2010 tot 2020. Gemiddeld 93 woningen per jaar. Die woningen worden verdeeld over 7 kernen. Naar verhouding komt de meeste nieuwbouw in Gemert, waarvan een groot deel in Doonheide.

Nieuwbouwwoningen in het centrum

Op basis van het huidige gemeentelijke grondbezit, in en direct om het centrum, van ruim 3 ha en talrijke particuliere initiatieven is er voldoende plaats voor nieuwbouw van woningen. Het voornemen is allereerst dat de gemeente grondbezit inzet voor nieuwbouwwoningen. Er is ook een aantal

particuliere initiatieven om winkels met daarboven woningen te bouwen in het centrum. Dit is geen doel op zich maar past in de visie van een levendig centrum. Om activiteit buiten de winkeltijden te bevorderen en het aanbod van winkels te vergroten door nieuwbouw wordt wonen boven winkels gestimuleerd.

Conclusie

Het onderhavige plan is een beheersplan waarin de bestaande situatie aan de hand van de diverse geldende bestemmingsplannen dan wel andere gevoerde planologische procedures wordt geactualiseerd. Het plan voorziet niet in de bouw van extra aan de woningvoorraad toe te voegen woningen. De verwachting is wel dat er ruimte is voor woningbouw, gedacht wordt dan aan enkele tientallen woningen. De voorwaarden zijn in deze toelichting geschetst en nader in de centrumvisie. Echter de concrete invulling van een woningbouwproject in het centrum waarbij meerdere specifieke planologische aspecten een nadere afweging behoeven, zal middels een nieuw (postzegel) bestemmingsplan tot uitvoering moeten worden gebracht.

4.5.2. Woon- en leefklimaat

Voor een prettige woonomgeving in het centrum geldt dat deze gebaat is bij een goede mix van jong en oud. Dat zorgt voor een levendig centrum. Echter in het centrum ontbreekt het aan starterswoningen. De prijzen van huizen in het centrum zijn te hoog en er zijn te weinig goedkope huurwoningen. Ongeveer 250 starters doen per jaar een beroep op de woningmarkt in de gemeente. Als ze hier niet terecht kunnen, vertrekken ze noodgedwongen naar elders. Het vertrekoverschot van jongeren leidt tot extra vergrijzing van de gemeente die het meest wordt gevoeld in het centrum, er wonen naar verhouding meer ouderen.

Ouderen

Voorkomen wordt dat ouderen naar het centrum moeten verhuizen vanwege de noodzakelijke voorzieningen. Doel is dat mensen die oud worden zo lang mogelijk in hun eigen huis kunnen blijven wonen. Door de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), die zelfredzaamheid stimuleert, komen minder mensen in een verzorgingshuis terecht. Het voorzieningenniveau moet dan wel omhoog in diverse wijken en dorpen buiten het centrum zodat gehandicapten en ouderen langer in hun eigen huis kunnen blijven wonen.

Duurzaamheid en rust en ruimte

Gemert-Bakel heeft als Millenniumgemeente oog voor duurzaamheid. Behalve de keuze voor duurzame bouwmaterialen stimuleert de gemeente energiebesparende maatregelen en start met woningbouwcorporatie Goed Wonen een proefproject voor duurzame woningen. Leefbaarheid in het centrum vraagt om rust en ruimte, licht en lucht tussen de woningen. Zuinig ruimtegebruik betekent dan in dit geval dat niet alle groene plekken worden volgebouwd. Het biedt ruimte voor ontmoeting en ontspanning in de vorm van rust en ruimte. Daarom worden de komende 10 jaar, gedurende de

reikwijdte van deze visie, geen nieuwe woningen gebouwd in de ommuurde tuin van het kasteel, aan de Heilige Geestlaan en Kasteellaan, aan de Hoef, in Schoorswinkel en aan de Witte Brug.

Veiligheid

In het centrumgebied van Gemert, waar veel evenementen plaatsvinden en waar eveneens een uitgaanscentrum is gevestigd met diverse restaurants en cafés met terrassen, beoordelen de inwoners (subjectief) de leefbaarheid als “goed”. De veiligheid wordt als “redelijk” beoordeeld.

Dat wijkt weinig af van de andere wijken in het dorp. Als oorzaak van een onveilig gevoel noemen centruminwoners: ruzie tussen bewoners, vervuilde openbare ruimte, geluidsoverlast, woninginbraak, vernieling (van auto's) en alcohol- en drugsmisbruik. De burgers van het centrum hebben meer overlast in hun woonomgeving dan inwoners elders in de gemeente door vervuilde openbare ruimte en geluidsoverlast. De oorzaak is de drukke rondom winkels, horeca en gemeentehuis. Circa één op de tien inwoners voelt zich wel eens onveilig.

Om de veiligheid in het centrum op peil te houden en te verbeteren wordt naast beleidaanpassing overwogen blijven extra toezicht te organiseren. De dorpswachten worden projectmatig ingezet in het centrum.

Prostitutiebeleid

Op 31 augustus 2000 is de Nota Prostitutiebeleid Gemert-Bakel vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel. De nota bevat een weergave van de gevolgen van de wetswijziging tot opheffing van het algemeen bordeelverbod per 1 oktober 2000 en de regulering en beheersing van de exploitatie van prostitutie.

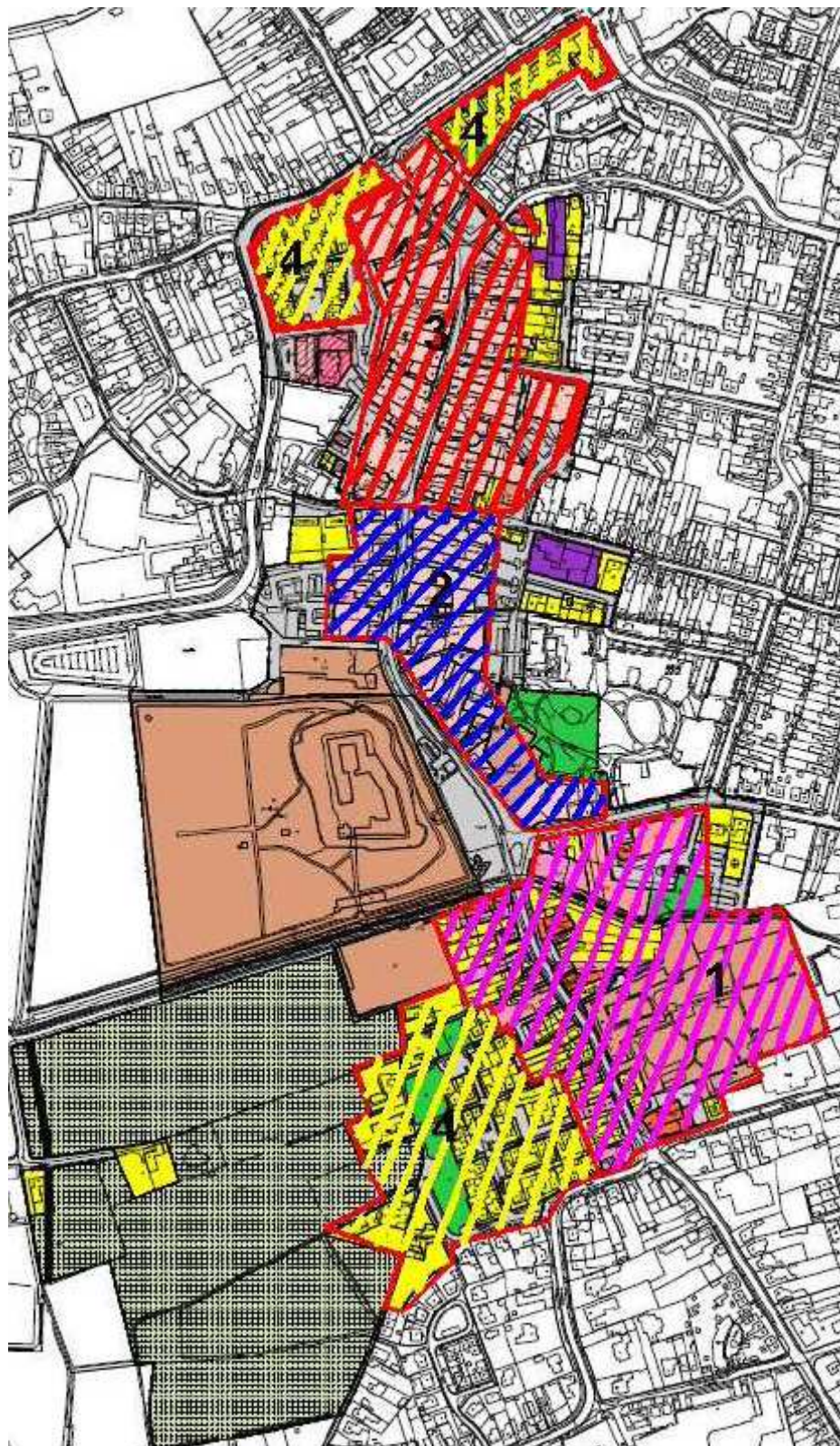
Op dit moment is geen seksinrichting in de gemeente gevestigd. Gelet op het karakter van de gemeente Gemert-Bakel als plattelandsgemeente heeft de gemeenteraad het aantal seksinrichtingen en escortbedrijven op grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel beperkt tot één. Verstoring van de openbare orde en veiligheid, aantasting van het woon- en leefklimaat en toename van overlast en criminaliteit wordt hiermee zoveel mogelijk voorkomen. Op grond van de nota is een dergelijk bedrijf enkel buiten de bebouwde kom toegestaan, mits dit planologisch mogelijk is en exploitant in bezit is van een vergunning.

Conclusie

De belangrijkste speerpunten voor dit bestemmingsplan zijn:

- a. wonen boven de winkels toestaan;
- b. nieuwbouwwoningen toestaan doch op basis van een nieuw bestemmingsplan;
- c. seksinrichtingen worden uitgesloten.

Samenvatting ontwikkelingsmogelijkheden



Gebied 1

Omschrijving gebied: Binderseind en Kapelaanstraat

Omschrijving mogelijkheden:

- a. Bestaande functie mag blijven bestaan (wonen, detailhandel, dienstverlening (zakelijk of overig) en horeca);
- b. Er mag wel een ander bedrijf/persoon op een locatie gevestigd worden, mits dit past binnen de bestaande functie. Een winkel mag vervangen worden door een andere winkel of een dienstverlenend bedrijf mag vervangen worden door een ander dienstverlenend bedrijf;
- c. Voor de ontwikkelingen op het terrein Nazareth wordt later een apart bestemmingsplan opgesteld en worden nu de huidige bestemmingen overgenomen.

Gebied 2

Omschrijving gebied: Ridderplein en Kerkstraat

Omschrijving mogelijkheden:

- a. Bestaande functie mag blijven bestaan;
- b. Er mag wel een ander bedrijf/persoon op een locatie gevestigd worden, mits dit past binnen de bestaande functie. Een winkel mag vervangen worden door een andere winkel of een dienstverlenend bedrijf mag vervangen worden door een ander dienstverlenend bedrijf;
- c. Omschakeling is alleen mogelijk naar de functie "horeca";
- d. Voor de ontwikkelingen bij het kasteel wordt later een apart bestemmingsplan opgesteld en worden nu de huidige bestemmingen overgenomen.

Gebied 3

Omschrijving gebied: Nieuwstraat en Haageijk

Omschrijving mogelijkheden:

- a. Bestaande functie mag blijven bestaan;
- b. Er mag wel een ander bedrijf/persoon op een locatie gevestigd worden, mits dit past binnen de bestaande functie. Een winkel mag vervangen worden door een andere winkel of een dienstverlenend bedrijf mag vervangen worden door een ander dienstverlenend bedrijf;
- c. Omschakeling is mogelijk naar de functie "detailhandel" of "winkelondersteunende dienstverlening";
- d. Het toevoegen van "detailhandel" of "winkelondersteunende dienstverlening" op onbenutte locaties is mogelijk.

Gebied 4

Omschrijving gebied: Schoorswinkel, Komweg, Vondellaan en Watermolen

Omschrijving mogelijkheden:

- a. Wonen;
- b. Er mag onder voorwaarden een aan huis gebonden beroep gevestigd worden.

Overig

Omschrijving gebied: alle niet aangeduide percelen binnen het plangebied

Omschrijving mogelijkheden:

- a. Deze locaties krijgen de bestemming welke aansluit bij het huidige gebruik (Bedrijf, Maatschappelijk of anders)
- b. De mogelijkheden voor deze percelen zijn gelijk met het huidige bestemmingsplan.

4.6. Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit in de toekomst

De linten in het centrumgebied bestaan uit lage en hoge gebouwen en hebben onderling een grote variatie in verhoudingen, maatvoering, kapvormen en situering. Ogenschoonlijk georganiseerde (sociale) wanorde, maar de ruimtelijke ervaring is prettig, sfeervol, logisch en vooral heel vertrouwd. De ontsierende schaalvergroterende gebouwen zijn aangepast aan de context, dus historisch geïnspireerd.

De oude linten worden zoveel mogelijk hersteld. In de tweede en derde linten aan de achterzijde van de hoofdstraat is nieuwe bedrijvigheid. Daarboven wordt gewoond in eigentijdse herenhuizen of staat koopwaar opgeslagen in magazijnen. De openbare ruimte is prettig, sfeervol en toegankelijk voor iedere passant en gebruiker.

Het hele dorp Gemert rond 1850 vormt nu min of meer het huidige centrum. De structuur is goed herkenbaar maar ook veel gebouwen uit die periode en van daarvoor zijn door de eeuwen heen behouden.

Behoud door ontwikkeling

Hieronder zijn de belangrijkste centrumlinten in verschillende kleuren ingetekend. Wat willen deze kleuren zeggen? Naast eventuele grotere nieuwe ontwikkelingen in het centrumgebied geldt voor de linten behoud door ontwikkeling. Dit kan op verschillende manieren. Hieronder wordt toegelicht welke uitgangspunten gehanteerd worden voor de linten.



- Het historische en gave centrum- en woonlint. Voor dit lint geldt op basis van de bestaande gaafheid, monumentaliteit en historische stedenbouw dat nieuwbouw, verbouw en aanpassingen altijd een historiserende verschijningsvorm hebben.
- Het historische winkellint. De bestaande karakteristieken en de winkelfuncties moeten met elkaar verenigd worden. De ééndimensionale winkelfunctie dient in balans te komen met het gevelbeeld.
- Historische centrum- en woonlinten. De bebouwing is historisch of op zijn minst karakteristiek. De gaafheid en monumentaliteit zijn minder groot, maar voldoende om nieuwe ontwikkelingen te verplichten het historische lint in beleving en kleinschalige verschijningsvorm te behouden.
- Deze linten zijn in de loop van de tijd behoorlijk gewijzigd en verbouwd. De schaalvergroterende en eigentijdse nieuwbouw worden meteen uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Eigentijds wordt daarmee dus de norm, maar de voorgevelrooilijn blijft behouden.

Monumenten

Natuurlijk is er een monumentenlijst, met rijks- en gemeentelijke monumenten. Hiermee kan sloop worden voorkomen en kunnen er eisen worden gesteld aan verbouwingen. Rijksmonumenten in het centrum zijn o.a. de begraafplaats bij de kerk St. Jansonthoofding, de tuinen van het kasteel, de lanen in de Hoef en de weide tussen Scheidiuslaan en de kasteeltuin en de kapel van Klooster Nazareth. Gemeentelijk monument is o.a. het klooster Nazareth met de tuinaanleg. Het beeldkwaliteitplan voor het centrum beschermt historische structuren en daarnaast vooral de gevelopbouw en geeft richtlijnen t.a.v. de vormgeving bij verbouwingen en nieuwbouw zodat deze geen afbreuk doen aan het oude Gemert. Het geeft handvatten voor zowel historiserende bouw als voor inpassingnormen voor moderne bebouwing.

Conclusie

De belangrijkste speerpunten voor dit bestemmingsplan zijn:

- a. In een uitvoerig en gedetailleerd beeldkwaliteitplan worden richtlijnen gegeven met betrekking tot vormgeving, verhoudingen, maatvoering en situering.

4.7. Groen en landschap

Bijzonder landschap en natuur

De natuur uit het buitengebied wordt het dorp binnen geleid via de Ripsoevers, Schoorswinkel, De Hoef en de Kasteeltuin.

Naast cultuurhistorische gebouwen is de open groen ruimte karakteristiek voor het dorp Gemert. De aanwezigheid van zoveel buitengebied met kasteel tegen het dorpscentrum is bijzonder en uniek. Juist in het centrum huist op verschillende plekken bijzondere natuur. En is naar verhouding in een dergelijke stedelijke omgeving veel natuur. Vanwege de nabijheid van water (o.a. Zwanenbloem en watervleermuis), de oude muren gemetseld met kalkcementmortel (muurvarens o.a. steenbreek, bijzondere korstmossen) of schrale ondergronden (grasklokje en schurftkruid), afwisseling van bossage en open weilanden (o.a. groene specht, goudhaantje, havik en buizerd). En dan nog een hele collectie vleermuizen. Om deze bijzondere natuur te laten ontwikkelen worden maatregelen genomen.

Lanen en bomen

In het gemeentelijke beleid voor de buitenruimte “7 kernen in het groen” is vastgesteld dat de doorgaande lanen die vanuit het buitengebied het dorp insteken geaccentueerd worden. In het centrum van Gemert geldt dat alleen voor de Kasteellaan en de Heilige Geestlaan. In de hoofdstraat hoort geen volledige laan maar wel laanbomen die op markante plekken langs de straat staan, bijvoorbeeld bij uitritten op een hoek bij dwarsstraten en dergelijke. Extra aandacht en waardering krijgen bomen die de mogelijkheid hebben uit te groeien tot volwassenheid (10 jaar en ouder) met extra aandacht voor de reeds monumentale bomen.

Slechts op enkele plaatsen in de kern is nog oude boombeplanting aanwezig. In vroeger tijden toen de agrarische gronden in het bezit waren van het Kasteel werden de pachters niet verplicht om representatieve lanen te onderhouden tussen de akkers. De enige locaties waarop nog sprake is van waardevolle oude bomen, zijn:

- Prinses Beatrixplantsoen
- Kasteeltuin met H. Geestlaan
- Scheidiuslaan (buiten plangebied)

Dorpsbeek de Rips

In het centrum is de Rips met oevers belangrijk. Voor het beekje de Rips is al eerder een visie gemaakt. Op het moment dat duidelijk is welke gronden er vrij komen kan dat plan uitgevoerd worden. Langs de Rabobank wordt de Rips weer zichtbaar gemaakt en met een wandelpad erlangs of er overheen word het Binderseind verbonden met de Stroom en verder, zodat men deze historische dorpsbeek kan beleven.

Kasteeltuin

De kasteeltuin bevat momenteel verschillende tuinstijlen. De sobere rechte lijnen zijn de meest oorspronkelijke stammend uit de Middeleeuwen. Veel van de inrichting rondom het kasteel aan de voorkant is niet ouder dan ongeveer 100 jaar. De functie van het kasteel verandert door de eeuwen heen en daarmee de tuin.

De visie op een kasteeltuin is de ontwikkeling van wilde natuur te bevorderen door delen te laten verwilderen terwijl andere delen juist geknipt en geschoren worden in de oorspronkelijke Hollandse tuinstijl. Symmetrisch met een haaks padenpatroon en beeldentuin. Zodat opnieuw van verre het kasteel gezien wordt; zowel vanaf het Ridderplein als vanuit De Hoef en het daardoor alleen al meer publiek wordt. De coniferen, veel esdoorns en laurierkers kunnen in deze visie worden verwijderd om vervolgens per boom en struik te bekijken wat de waarde is ten opzichte van de gestelde ruimtelijke en beleavingsdoelen van de tuin. In de ommuurde tuin wordt met zorg de bijzondere korstmossen en varens op de oude muur in stand gehouden. Die tuin is niet bedoeld om te bebouwen.

Conclusie

De belangrijkste speerpunten voor dit bestemmingsplan zijn:

- a. bestaande openbare (groene) ruimten worden behouden;
- b. (monumentale) bomen worden beschermd tegen aantasting middels een vergunningstelsel;
- c. kasteeltuin en ommuurde tuin worden beschermd tegen bebouwing;
- d. de Rips wordt beschermd tegen aantasting.

4.8. Water

Gemert betekent "plaats aan het water"

Diverse onderzoeken door de lokale Heemkundekring maken aannemelijk dat Gemert "de plaats aan het water of moeras" betekent. Dat is bijzonder voor een dorp 18 meter boven zeeniveau. Waar komt het water vandaan? De dorpsbeek de Rips wordt gevoed door wijstwater. Dat wijstwater komt van de veel hoger gelegen Peelhorst. Het meeste water van de horst loopt niet weg via sloten en beken maar trekt langzaam door diepe en ondiepe bodemlagen als grondwater, richting de Peelrandbreuk die door Gemert loopt. De Peelrandbreuk is een scheur in de aardkorst. Door versmering van leem, het lang geleden aangewaaide fijne zand en ijzerbanken wordt daar het ondergronds afstromend water geremd en komt dan naar boven aan de oostkant van het dorp. Daar vormde dat wijstwater in het verleden natte weides waaruit de dorpsbeken ontsprongen. In wijstwater hoopt zich vaak roest op en is daarom rood gekleurd. Dit is het gevolg van oerbacteriën die de meegevoerde ijzerzouten omzetten. De bedoeling is dat bijzondere water te tonen, te benutten en overlast te voorkomen. In overeenstemming met de afspraken met de hogere overheden wordt veel neerslag in de eigen bodem opgeborgen en afstroming geremd.

Bodem centrum geschikt voor infiltratie

Vanwege de nieuwbouw (onder andere zorgcentrum Ruijschenbergh en de Stroom) is een aanzet gemaakt om regenwater gescheiden van het afvalwater af te voeren en in de bodem te laten trekken. Aan de oostzijde van de winkelstraat (Ridderplein-Kerkstraat-Nieuwstraat) is al veel infiltratie riolering aangelegd. De visie is nog meer af te koppelen in de toekomst zodat de gemengde vuilwateroverstorten op de Rips kunnen verdwijnen en plaats maken voor schone regenwateroverstorten vanuit het infiltratiestelsel. Het ondergronds bergen geeft het minste gevoel van wateroverlast, in plaats van straatgoten en bergingsvijvers.

Overstort in Beatrixplantsoen en op de grachten

Rondom het kasteel ligt een gracht, nu hoger gelegen dan het waterpeil in de Rips en wordt tegenwoordig gevoed door middel van een pomp. In het Beatrixplantsoen is nog een vijver aanwezig die ook neerslag bergt. Bij extreme neerslag kan het regenwater ter hoogte van het Beatrixplantsoen overstorten op de vijver en ter hoogte van het Ridderplein overstorten op de gracht van het Kasteel en de Rips.

Voorheen werd de gracht gevuld met water uit de Rips met behulp van een sluizensysteem. Vanwege de huidige overstorten in de Rips kan het waterpeil niet hoog meer worden opgevoerd. Wanneer de bodem van de grachten wordt afgedicht met bijvoorbeeld leem kan worden volstaan met voeding van regenwater ten tijde van hevig neerslag uit de directe omgeving zoals de tuin en het Ridderplein.

Wateroverlast in de Molenstraat

In het centrum van Gemert is er regelmatig wateroverlast in de Molenstraat en Watermolen door een gebrekkige afvoercapaciteit via de riolering en een gebrekkige afvoer via sloten achter de overstort op de Pandelaar. Dit wordt opgelost door het vergroten van de afvoercapaciteit van de sloten in de Pandelaar. Op de lange termijn staat een aparte hemelwaterleiding gepland vanaf de St. Annastraat richting de Bloemerde, dat het rioolstelsel ontlast.

Conclusie

De belangrijkste speerpunten voor dit bestemmingsplan zijn:

- a. ter bescherming van de Rips en deze expliciet bestemmen.

4.9. Verkeer

Verkeersveiligheid

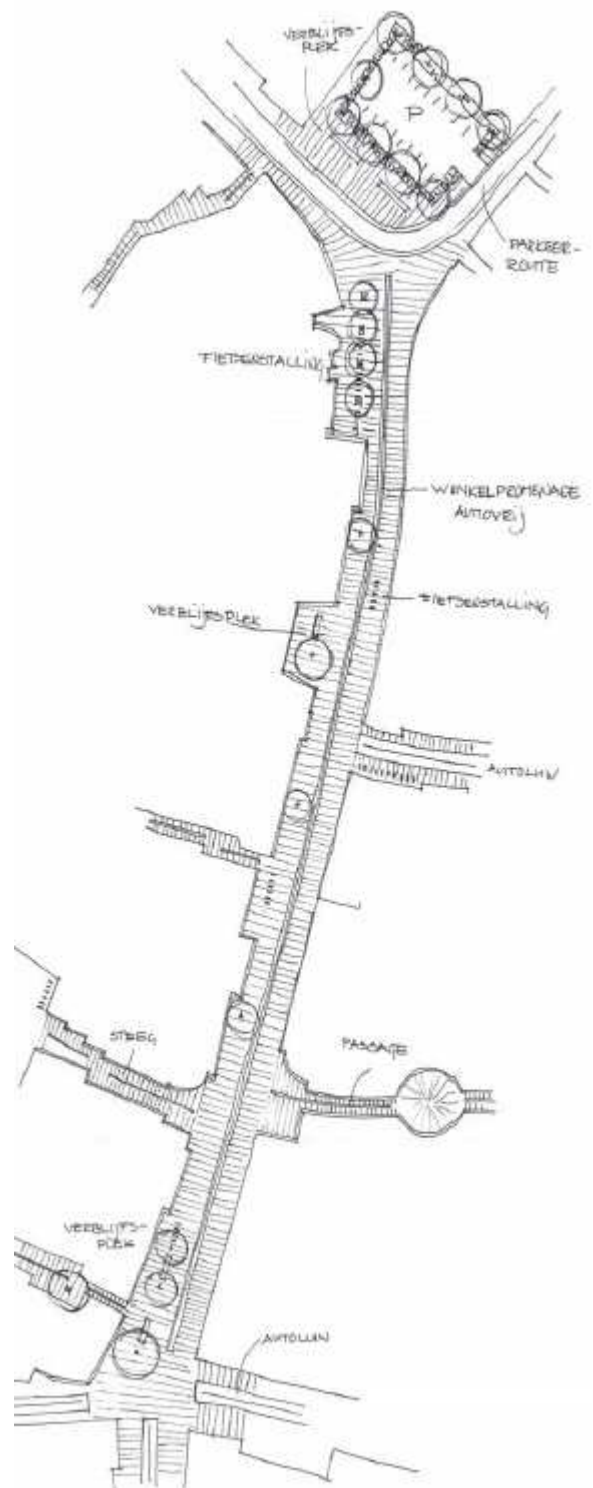
Een leefbaar centrum waar bewoners en winkelend publiek elkaar kunnen ontmoeten moet toegankelijker worden voor voetgangers en fietsers. Maar ook de winkels moeten goed bereikbaar zijn voor bevoorrading. Het centrum van Gemert is aangeduid als verblijfsgebied. Dat betekent dat alleen bestemmingsverkeer gewenst is. In het centrum zijn twee locaties die verbetering vragen om redenen van veiligheid: het kruispunt Nieuwstraat/Kerstraat/Virmundtstraat en de rotonde Haageijk. Inmiddels is de Nieuwstraat afgesloten en dat zorgt voor een veiliger kruispunt.

Fietsbeleid

Betere fietsvoorzieningen in het centrum kunnen bijdragen aan een lagere parkeerdruk. Het beleid nu (fietsbeleidsplan 2005) pleit voor een betere samenhang tussen fietspaden maar ook een grotere directheid naar de omliggende wijken met aantrekkelijke en veilige fietsroutes. Voor het centrum van Gemert betekent o.a. een suggestiestrook voor fietsers op het Binderseind en onderzoek naar ongelukken op de route Oudestraat t/m Haageijk om te bezien om inrichtingsmaatregelen of snelheidsbeperking het traject veiliger kunnen maken. Het centrum ligt voor alle inwoners van de bebouwde kom op redelijke afstand. Het ontbreekt vooral aan voldoende stallingmogelijkheid voor de fiets in het centrum. Deze moet worden uitgebreid met grote stallingen aan de uiteinden van de Nieuwstraat en meerdere kleine stallingsmogelijkheden in de hoofdstraat zelf. De ouderenbonden en gehandicaptenverenigingen uit Gemert hebben herhaaldelijk aangegeven dat de toegankelijkheid van het centrum wordt bemoeilijkt door op de stoep geparkeerde fietsen en winkelwaren.

Parkeerbeleid

Wanneer er gebouwd wordt, horen bij de functie van dat gebouw een aantal parkeerplaatsen. De initiatiefnemer dient dat voorgeschreven aantal parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen of mee te betalen aan realisatie elders. Voor Gemert-centrum geldt een bijdrage van €



8.000 per parkeerplaats. Wanneer in de loop van de tijd het gebruik van een gebouw verandert geldt de parkeernorm van de nieuwe functie.

Parkeerroute

Om het autoverkeer zo snel mogelijk naar de beschikbare parkeerplaats te laten rijden wordt een bewegwijzering gerealiseerd. Voor zover dat al niet is gebeurd, vanaf de belangrijkste aanvoerstraten. Dat geeft de minste verkeersbewegingen en dus de minste overlast. De parkeerplaatsen zelf worden onderling verbonden met een herkenbare weginrichting op basis van bestrating en beplanting aan de achterkant van de hoofdstraat. Het vormt een U-vormige route voor het traject: Prinses Irenestraat, Gelind, Vroonhof, Rentmeestersstraat, Molenstraat, De Haasstraat, Vondellaan, Komweg en Elisabethplaats.

Verkeer weren uit de hoofdstraat

De belangrijkste winkelstraten van het Gemertse centrum zijn voor het (auto)verkeer vrij toegankelijk, behalve de Nieuwstraat. De Kerkstraat en Nieuwstraat zijn van oudsher een onderdeel van de doorgaande weg van Deurne naar Veghel en s' Hertogenbosch. Het autoluw maken van het centrum levert een belangrijke bijdrage aan het leefbaar maken en houden van het centrum.

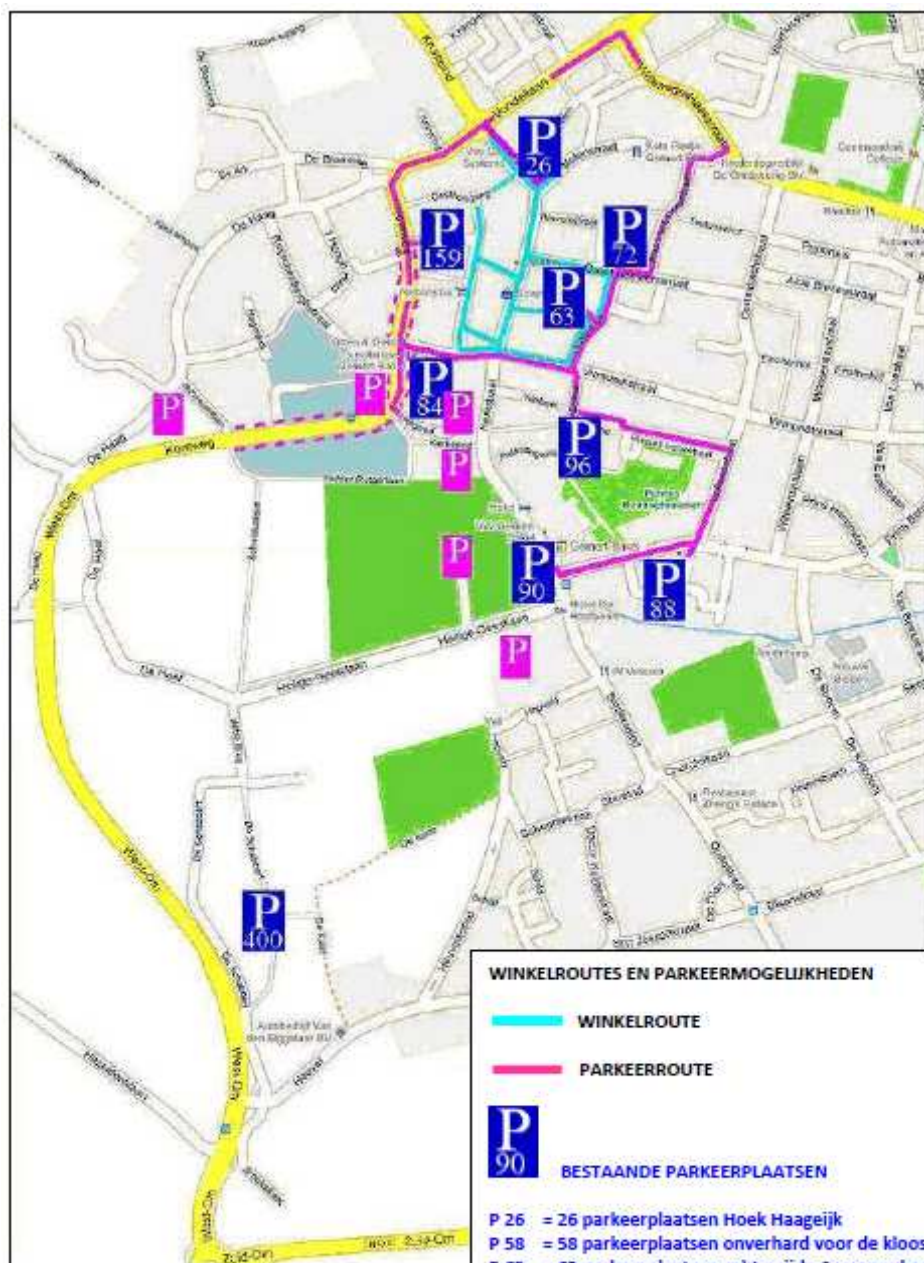
De groei van het doorgaande verkeer staat op gespannen voet met de verblijfsfuncties van deze straat; winkelen, terrasje pikken, markt, muziek op straat enzovoorts. Sinds 2009 loop als proef de afsluiting van de Nieuwstraat.

Het idee is zoveel mogelijk autoverkeer om het centrum heen te laten rijden en gericht toe te leiden naar de verschillende parkeerplaatsen aan de achterkanten van de hoofdstraat. Daarom is het voornemen op langere termijn het Ridderplein, Kerkstraat en Nieuwstraat zodanig te reconstrueren dat alles gelijkvloers wordt aangelegd met rijlopers. De weg moet eenrichtingsverkeer worden.

Conclusie

De belangrijkste speerpunten voor dit bestemmingsplan zijn:

- a. centrum bestemmen als verblijfsgebied;
- b. ruimte bieden voor voldoende parkeergelegenheid voor het centrum.



WINKELROUTES EN PARKEERMOGELIJKHEDEN

— WINKELROUTE

— PARKEERROUTE



BESTAANDE PARKEERPLAATSEN

- P 26 = 26 parkeerplaatsen Hoek Haageijk
- P 58 = 58 parkeerplaatsen onverhard voor de kloostermuur
- P 63 = 63 parkeerplaatsen achterzijde Commandeur/Lidl
- P 72 = 72 parkeerplaatsen Kanarieplaats
- P 84 = 84 parkeerplaatsen Hofgoed
- P 88 = 88 parkeerplaatsen achterzijde Albert Heijn
- P 90 = 90 parkeerplaatsen Ridderplein
- P 96 = 96 parkeerplaatsen Gelind
- P 159 = 159 parkeerplaatsen Elisabethplaats
- P 400 = 400 parkeerplaatsen onverhard evenemententerrein



MOGELIJKE TOEKOMSTIGE PARKEERPLAATSEN

4.10. Archeologie

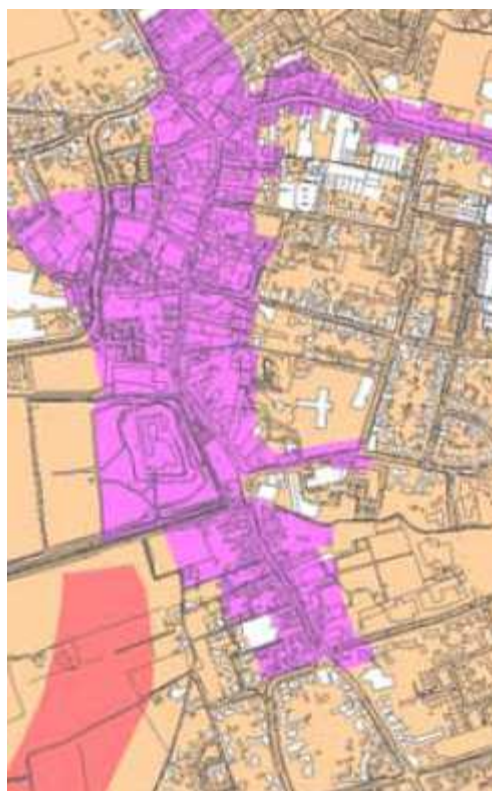
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Deze wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de verplichtige activiteiten en ontgroningen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, toetst de provincie Noord-Brabant niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden). Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. Indien dit beleid nog niet voorhanden is, kan teruggevallen worden op de provinciale richtlijnen zoals verwoord in de uitvoeringsnotitie Zorgen voor Archeologisch Erfgoed.

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de daarbij behorende archeologie beleidskaart vastgesteld. Deze archeologie beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke kaart is tot stand gekomen op basis van recente onderzoeken van archeologische waarden en verwachtingen en is daardoor recenter en meer gedetailleerd.



- Cat. 3 Gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern
Onderzoeksplichtig bij bodemingrepen groter dan
250 m² en dieper dan 40cm -maaiveld
- Cat. 4 Gebied met een hoge archeologische verwachting
Onderzoeksplichtig bij bodemingrepen groter dan
500 m² en dieper dan 40cm -maaiveld
- Cat. 5 Gebied met een middelhoge archeologische verwachting
Onderzoeksplichtig bij bodemingrepen groter dan
2500 m² en dieper dan 40cm -maaiveld

Op grond van de gemeentelijke archeologie beleidskaart vallen delen van het plangebied in gebieden met een hoge archeologische verwachting dorpskern (cat. 3), gebieden met een hoge archeologische verwachting (cat. 4) en met een middelhoge archeologische verwachting (cat. 5). Locaties met een monumentale status zijn beschermd in categorie 1. Deze categorie ligt echter niet in het plangebied.

Conclusie

De belangrijkste speerpunten voor dit bestemmingsplan zijn:

- b. ter bescherming van de archeologische waarden een dubbelbestemming opnemen.

4.11. Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarde van de kom van Gemert is terug te voeren op de aanwezigheid van een groot aantal monumentwaardige panden en gebouwen, maar zeker ook op de ruimtelijke opbouw van het stratenpatroon. Het grillige verloop van de rooilijn, de hoogte en diversiteit van de bebouwing langs de oude linten bepaalt in sterke mate het karakter van Gemert. Oude boomgroepen of solitaire bomen, hagen en muren zijn op sommige plaatsen een essentieel onderdeel van het stedenbouwkundig ensemble, en behoren daarom evenzeer tot het culturele erfgoed van de kern Gemert. Deze kwaliteiten moeten zoveel mogelijk worden gehandhaafd. De uitgangspunten voor het beleid met betrekking tot de cultuurhistorische bebouwing spitsen zich dan ook toe op de volgende twee aspecten:

1. zoveel mogelijk vastleggen van monumenten, beeldbepalende panden en overige cultuurhistorisch relevante delen van het centrum;

2. het maken van afspraken over hoe omgegaan moet worden met verandering van de onder 1 genoemde elementen.

De monumentwaardige bebouwing concentreert zich rondom het Ridderplein, Binderseind, Kerkstraat, Ruijschenberghstraat en het zuidelijk deel van de Nieuwstraat. In de overige delen van het plangebied komen meer incidenteel waardevolle panden voor.

Het Ridderplein is in de opbouw van de ruimtelijke structuur van Gemert, zowel in architectonisch als stedenbouwkundig opzicht, het meest waardevolle element. De wanden van het plein, gevormd door historische bebouwing als het Kasteel en het Raadhuis, maar ook het oude bomenbestand en de specifieke pleinvorm dragen daaraan bij. De ouderdom van de relevante bebouwing is verschillend. Er is geen sprake van een historisch bepaalde omgeving, er kan eerder gesproken worden van een weerslag van een rijke geschiedenis.

Conclusie

De belangrijkste speerpunten voor dit bestemmingsplan zijn:

a. In een uitvoerig en gedetailleerd beeldkwaliteitplan worden richtlijnen gegeven met betrekking tot vormgeving, verhoudingen, maatvoering en situering.

4.12. Milieu

4.12.1. Bodem

Het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk een beheersplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Voor zover deze aan de orde zijn worden deze separaat in een herziening van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt en is in het kader daarvan een bodemonderzoek per locatie verplicht gesteld. Voor de ontwikkelingslocaties heeft een separaat onderzoek bodemkwaliteit plaatsgevonden waar geen belemmeringen zijn geconstateerd.

4.12.2. Luchtkwaliteit

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, en 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.

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.

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.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg en 1.500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij

sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3.000 woningen van toepassing. Op grond van dit plan worden geen nieuwe aan de woningvoorraad toe te voegen woningen gerealiseerd welke de bovengenoemde grens halen. Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

4.12.3. Geluid

Wegverkeerslawaaai

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidgevoelige objecten echter niet overschreden worden, tenzij door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde is vastgesteld.

Akoestisch onderzoek is, in het kader van dit bestemmingsplan, daarom in principe alleen noodzakelijk indien nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen direct worden toegestaan binnen de onderzoekszone (200 meter) van die wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer geldt.

Binnen dit bestemmingsplan als hoofdzakelijk conserverend plan worden op directe wijze geen nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) gerealiseerd. Een akoestisch onderzoek is in het kader van dit plan niet nodig. Voor zover de bouw van geluidgevoelige objecten wel aan de orde is wordt eventueel separaat per locatie wel een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaai noodzakelijk geacht. Voor de ontwikkelingslocaties heeft waar nodig een gescheiden onderzoek wegverkeerslawaaai plaatsgevonden waar geen belemmeringen zijn geconstateerd.

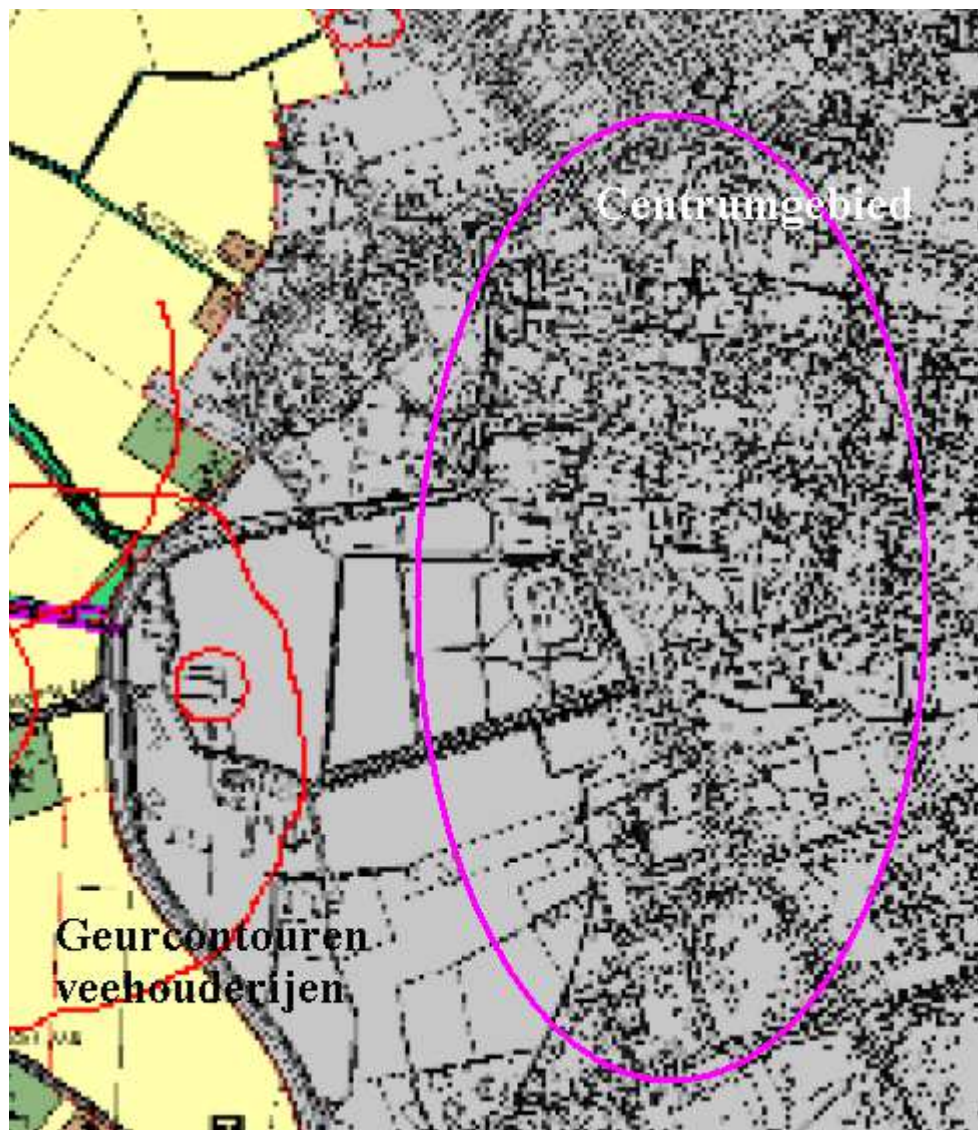
Voor de kom van Gemert heeft het bureau Goudappel en Coffeng in het kader van de planvoorbereiding wel een algemeen akoestisch onderzoek verricht. Met het onderzoek zijn de geluidscontouren van de hoofdwegen vastgesteld. De resultaten van dit onderzoek, dat zich heeft beperkt tot die wegen waar een maximumsnelheid van 50 km/h of meer geldt, zijn weergegeven op een waarschuwingskaart die als bijlage bij dit plan is gevoegd.

4.12.4. Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten. Het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk een conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt geactualiseerd. Het plan voorziet niet in de

nieuwbouw van geurgevoelige objecten zoals woningen, kantoren en scholen. Voor de ontwikkelingslocaties heeft een aparte toetsing plaatsgevonden waarbij geen belemmeringen zijn geconstateerd.

Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. De gemeente Gemert-Bakel beschikt thans nog niet over een geurverordening of geurgebiedsvisie welke van toepassing is voor het centrum van Gemert. Omdat niet uit te sluiten dat gedurende de planperiode nieuwe geurgevoelige objecten zullen worden gerealiseerd is in het kader van de inventarisatie nader bekeken in hoeverre in het plangebied geurcontouren aanwezig zijn. Aangezien er in de nabijheid van het centrum geen veehouderijen aanwezig zijn, zijn er ook geen geurcontouren aanwezig welke gerespecteerd dienen te worden.



4.12.5. Bedrijven en milieuzonering

Binnen het plangebied worden enkele bedrijfsactiviteiten uitgeoefend, die in milieuhygiënisch opzicht invloed hebben op het onderhavige bestemmingsplan.

In het algemeen zijn in een woonomgeving uitsluitend toegestaan bedrijven die behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage). Bedrijven die behoren tot milieucategorie 3 of meer zijn uit milieuhygiënisch opzicht in beginsel binnen een woonomgeving ongewenst. Dit kan ertoe leiden dat deze bedrijvigheid ter plaatse moet worden beëindigd. Het gemeentebestuur staat voorts nog handhaving van de bestaande categorie 3 bedrijven binnen het plangebied voor uit een oogpunt van behoud van de werkgelegenheid, vanwege de hoge kosten van een eventuele verplaatsing alsmede het feit dat de aanwezige bedrijven in de praktijk in milieuhygiënisch opzicht niet tot een onaanvaardbare overlast zorgen.

Het voorafgaande betekent dat bedrijven behorende tot milieucategorie 3 specifiek op de plankaart zijn aangegeven en in de planregels zijn geregeld. Deze bedrijven hebben voor hun activiteiten een milieuvergunning en kunnen worden gehandhaafd. Bij bedrijfsbeëindiging c.q. -verplaatsing kunnen ter plaatse alleen bedrijven vestigen die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Binnen het plangebied komen de volgende bedrijven voor:

	Bedrijf	Activiteit	Adres	Milieu categorie
1.	Ambachtelijke meubelstoffeerderij Vervoort V.O.F.	Meubelstoffering	Binderseind 22 (achterzijde nummer 26-28)	1
2.	Autobedrijf Jan van Houtert	Autohandelaar	Virmundtstraat 17	2
3.	Willemsen Metaal B.V.	Leverancier en producent onderdelen machinebouw	Molenstraat 27	3.1

4.12.6. Externe veiligheid

Gevaarlijke inrichtingen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In het plangebied komen geen inrichtingen voor waar in het kader van Bevi rekening mee moet worden gehouden.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleiding (Bevb).

In het centrumgebied zijn geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen aanwezig.

Vuurwerkopslagplaatsen

In het plangebied komen een tweetal objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Het gaat hierbij om de volgende locaties:

- Kerkstraat 27 – Vuurwerkopslagplaats
- Kapelaanstraat 11 – Vuurwerkopslagplaats

De desbetreffende gevarencontouren staan op de verbeelding van onderhavig plan nader aangeduid.

4.12.7. Radarverstoringsgebied

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel.

Dit houdt in dat teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl geldt, gemeten vanaf de positie van de radar.

Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel hoger dan 65 meter boven N.A.P. te worden berekend of er verstoring van de radar zou kunnen optreden. Het centrum van Gemert ligt gemiddeld 15,5 meter boven N.A.P.

Dit bestemmingsplan, dat voornamelijk een beheersplan is waarin de actuele planologisch- juridische situatie wordt vastgelegd, worden echter geen obstakels met een hoogte van meer dan 65 boven N.A.P. meter mogelijk gemaakt.

4.12.8. Kabels en leidingen

Nader geïnventariseerd is of en zo ja waar in het plangebied leidingen aanwezig zijn die een planologische bescherming behoeven.

In een deel van het plangebied ligt een belangrijke riool transportleiding ten behoeve voor de afvoer van afvalwater afkomstig uit Gemert. Ook deze leiding is planologisch beschermd en als zodanig op de verbeelding aangeduid.

4.12.9. Waterhuishouding

In dit bestemmingsplan vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats dan welke al eerder planologisch zijn geregeld. Daarom kan worden volstaan met het opnemen van de waterhuishoudkundige aspecten in de regels voor verkeer, groen, natuur en water zodat uitvoering van het beleid kan worden gewaarborgd. Voor de ontwikkelingslocaties heeft een separate watertoets plaatsgevonden waar geen belemmeringen zijn geconstateerd.

5. ONTWIKKELINGEN

5.1. Ontwikkelingslocaties

In het onderhavige beheersplan is één locatie die een ruimtelijke ontwikkeling ondergaat: Nieuwstraat 2 in Gemert.

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 paste niet binnen het bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert' uit 1997. 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.

Deze locatie krijgt een directe bestemming. De motivering dat er ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening is als bijlage aan onderhavig plan toegevoegd.

6. JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN

6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een uiteenzetting gegeven omtrent de juridische vorm van het bestemmingsplan, de systematiek van de planregels en de wijze waarop het beleid ten aanzien van de verschillende bestemmingen is vormgegeven.

Het juridisch deel van een bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, evenals de functie van visualisering van de bestemmingen.

De verbeelding (schaal 1:1000) vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan bezit in overwegende mate een beheersgericht en conserverend karakter waarin bestaande functies merendeels worden beschermd. Centraal uitgangspunt voor de planinrichting is dat de bestaande situatie op een adequate wijze in een nieuw actueel bestemmingsplan met een flexibele bestemmingsregeling wordt opgenomen. Dat houdt in dat het plan in een zodanige vorm gegoten wordt dat het kan dienen voor een op het plangebied toegesneden ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan omvat de volgende hoofdbestemmingen:

1. Agrarisch met Waarden
2. Bedrijf
3. Centrum - A
4. Centrum – B
5. Detailhandel
6. Dienstverlening
7. Groen
8. Horeca
9. Maatschappelijk
10. Verkeer
11. Verkeer – Verblijfsgebied
12. Water

13. Wonen

Beeldkwaliteitplan

Naast het invullen van een plan met de juiste woning op de juiste plek, voldoende parkeren, voldoende lantaarnpalen, speelgelegenheden e.d., dient veel aandacht besteed te worden aan de beeldkwaliteit, waarbij het accent ligt op de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving en inrichting van de bebouwing en de openbare ruimte. Aan de ene kant betekent dit zorg voor de directe (woon)omgeving, aan de andere kant zijn hier ook begrippen als herkenbaarheid, identiteit, oriëntatie e.d. onder te verstaan.

De beoogde beeldkwaliteit van het centrumgebied van Gemert wordt voor wat betreft de inhoudelijke component vastgelegd in een Beeldkwaliteitplan, dat als aparte nota bij het bestemmingsplan wordt gevoegd. In dit bestemmingsplan zijn de programmatische, ruimtelijke en functionele hoofdlijnen van het gebied vastgelegd. Het Beeldkwaliteitplan bevat aanknopingspunten en concrete richtlijnen voor de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving en de beeldkwaliteiten van het centrumgebied.

Tot slot nog een juridische kanttekening. Het beeldkwaliteitplan is niet in de wet geregeld, maar kan in de praktijk een handzaam instrument zijn. In dit bestemmingsplan is het beeldkwaliteitplan met betrekking tot stedenbouwkundige maten en schaal in reguliere bestemmingsplanvoorschriften vertaald.

6.2. Beschrijving op hoofdlijnen per bestemming

De in het plan opgenomen bestemmingen sluiten waar mogelijk aan bij de bestemmingen zoals deze voorkomen in de diverse vigerende bestemmingsplannen en met name het bestemmingsplan “Woongebied Gemert” voor betreft de vergelijkbare bestemmingen. De regelgeving en de opzet van de bestemmingen is wel aangepast aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008) welke op grond van de huidige Wro verplicht is. Wel zijn een aantal nieuwe (dubbel) bestemmingen toegevoegd zoals Waarde – Archeologie en Leiding – Gas en Waarde- Oude Akker.

Alle bestemmingen bevatten een bestemmingsomschrijving, waarin wordt aangegeven wat er op de gronden is toegestaan. De regulering van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde vindt plaats door middel van de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. Daarnaast zijn burgemeester en wethouders bevoegd om in bepaalde bestemmingen af te wijken van de bouwregels en de gebruiksregels. Tevens is er één specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Agrarisch met waarden

Deze bestemming is van toepassing op het perceel ten zuiden van de Heilige Geestlaan. De planregels zijn gericht op het (grondgebonden) agrarische grondgebruik in samenhang met behoud en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast is het mogelijk door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid onder bepaalde voorwaarden het terrein incidenteel te gebruiken voor manifestaties en evenementen in samenhang met het gebruik van het Ridderplein. Door middel van het opnemen van een stelsel voor vergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden worden maatregelen genomen om regulerend op te treden tegen activiteiten die afbreuk doen aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied.

Bedrijf

Binnen het plangebied zijn een aantal ambachtelijke en industriële bedrijven gevestigd naast woningen en panden met een dienstverlenende functie. Deze functiemenging kan in het algemeen leiden tot het ontstaan van in milieuhygiënisch opzicht ongewenste situaties.

De in het plangebied aanwezige bedrijven blijken in de praktijk in milieuhygiënisch opzicht niet tot onaanvaardbare overlast te zorgen. In het algemeen geldt echter dat bedrijven niet thuishoren in een centrumgebied, met name in de directe omgeving van een winkelgebied.

Aan de hand van de inschaling van de bestaande bedrijven in de Bedrijven en milieuzoneringslijst van de VNG, evenals het feit dat het hier gaat om een centrumgebied, is bepaald dat alleen de ten tijde van de tervisielegging aanwezige bedrijven zijn toegestaan evenals bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 op de daarvoor bestemde percelen.

Voor de aanwezige bedrijven geldt dat de bebouwing gelet op de perceelsgrootte en de ligging ten opzichte van de aangrenzende (woon)bebouwing al de maximale omvang heeft bereikt.

Centrum – A en Centrum - B

De bestemming Centrum is onderverdeeld in 'Centrum - A' (voor het winkelzwaartepunt - kernwinkelgebied) en 'Centrum - B' (overig winkelgebied).

Het gemeentebestuur streeft een flexibel beleid na met betrekking tot mogelijke nieuwe economische activiteiten.

Het 'Centrum – A' gebied betreft het winkelzwaartepunt; het gebied waar de winkelfuncties zijn geconcentreerd en waar het streven is gericht op de versterking van die positie. Dit betekent, dat de vestiging van winkelfuncties en winkelondersteunende voorzieningen in grote mate worden gestimuleerd. De overige centrumfuncties worden zoveel mogelijk gedirigeerd naar het 'Centrum – B' gebied dan wel naar de overige gebieden.

Binnen de 'Centrum' bestemming zijn de volgende functies aanwezig: winkels (detailhandel), supermarkt, horecabedrijven en bedrijven met een sterk publiekgericht karakter, dienstverleningsfuncties alsmede woningen. De vestiging van andere bedrijven dan de genoemde is uitgesloten. Het karakter daarvan moet als strijdig met het karakter van het winkelconcentratiegebied worden aangemerkt. Op de

verdiepingen wordt gewoond. Door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid kan eventueel op de verdieping(en) ook een centrumfunctie uitgeoefend worden.

De opzet van de bestemmingsregeling laat ruimte voor uitwisseling van functies welke passend zijn binnen de ontwikkelingsruimte voor het Centrum – A gebied. Essentieel daarbij is, dat in de bestemming 'Centrum - B' andere mogelijkheden tot functieverandering aanwezig zijn dan in bestemming 'Centrum - A'. Zo is nieuwvestiging van winkels in het gebied met de bestemming 'Centrum - B' niet toegestaan buiten de bestaande percelen met een detailhandelsfunctie. Wel kunnen in dit gebied meerdere horecafuncties worden uitgeoefend dan in het gebied met de bestemming 'Centrum - A'. In laatstgenoemd gebied is uitsluitend winkelgebonden horeca toegestaan welke ten tijde van de tervisielegging van het plan reeds aanwezig zijn.

Detailhandel / Dienstverlening

Deze functies komen voor op de gronden binnen het centrumgebied buiten het (kern)winkel- gebied met winkelvoorzieningen en hebben daarom een specifieke bestemmingsregeling gekregen. Deze bestaande functies kunnen worden gehandhaafd vanwege het aanvullende karakter van de voorzieningen. Een combinatie met wonen is toegestaan, evenals een functieverandering van detailhandel naar zakelijke dienstverlening, overige dienstverlening en wonen.

De bebouwingsregeling komt in grote lijnen overeen met die welke in de bepalingen voor 'Centrumdoeleinden - A/B -' is gegeven.

Groen

Onder ander het Prinses Beatrix plantsoen achter het gemeentehuis is bestemd tot 'Groen'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, die passen in een groenvoorziening zoals voorzieningen voor wandelgelegenheid en kleine bouwwerken van openbaar nut.

Horeca

In verband met specifieke (milieu en overlast) problematiek die een horecavestiging met zich brengt, worden deze vestigingen apart bestemd. Mede in verband met de overlastaspecten (geluid, parkeren) is uitbreiding ruimtelijk en functioneel niet gewenst. Een functiewijziging naar andere vormen van horeca is mogelijk.

Maatschappelijk

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal voorzieningen met een maatschappelijke functie. Enkele van deze voorzieningen zijn met een specifieke bestemming opgenomen, omdat daar een verandering van de gebruiksfunctie immers niet te verwachten is. Zo zijn de kerk, het gemeentehuis en de basisschool 't Venster' specifiek bestemd. Ook openbare nutsvoorzieningen zijn als zodanig bestemd. De bebouwingsgrenzen zijn gelegd rond de bestaande bebouwing ter voorkoming van ongewenste uitbreidingen.

Verkeer

Binnen het plangebied is een onderscheid aangebracht in verkeers- en verblijfsdoeleinden gebaseerd op de functie van wegen en overig openbare straatgedeelten.

De bestemming 'Verkeer' is gericht op de interlokale routes, waartoe behoren de Komweg en de Vondellaan vanwege de doorstroomfunctie voor het verkeer.

De overig straten en weggedeelten worden gerangschikt onder de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Toegestaan zijn voorzieningen die passen binnen de specifieke functies zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen en bouwwerken welke passen bij de bestemming.

Verkeer – Verblijfsgebied

Binnen het plangebied is een onderscheid aangebracht in verkeers- en verblijfsdoeleinden gebaseerd op de functie van wegen en overig openbare straatgedeelten.

De straten die de hoofdas van het centrum vormen (Binderseind, Ridderplein, Kerkstraat, Nieuwstraat, Haageijk) en de straten aansluiten op deze hoofdas en de interlokale routes zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Onder deze categorie vallen de Willem de Haasstraat, Binderseind en de Kapelaanstraat. De straten die vallen binnen deze ring ontsluiten de aanliggende woningen en winkels en vormen een derde categorie: de ontsluitingsroutes in het centrum. Hieronder kunnen het Ridderplein, Kerkstraat, Ruijschenberghstraat, Virmundtstraat, Vroonhof en de doorsteek Grootmeestersstraat-Molenstraat worden gerangschikt.

Binnen de bestemming 'Verblijfsgebied' is een functiedeling aangebracht in verkeer en verblijf. De functie van het verkeersgebied richt zich op ontsluiting van het centrumgebied en het waarborgen van een soepele doorgang van het autoverkeer richting parkeervoorzieningen. In de ontsluitingsstructuur van het centrumgebied is een belangrijke functie toegedeeld aan de routes voor het langzaamverkeer. Het betreft hier doorgaande fietsroutes van en naar woongebieden en regionale fietsroutes evenals een uitgebreid stelsel van voetpaden vanuit de hoofdwinkelstraat naar de parkeergebieden.

Toegestaan zijn voorzieningen die passen binnen de specifieke functies zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen en bouwwerken welke passen bij de bestemming.

Water

In het zuidelijk deel van het plangebied ligt een watergang (de Rips) die voor het kwantitatieve waterbeheer van belang is. Om die reden is deze watergang apart bestemd. In de bestemmingsomschrijving is de functie voor het waterbeheer tot uitdrukking gebracht.

Wonen

In het centrumgebied komt woningbouw voor in combinatie met centrumfuncties. Boven winkels wordt veelal gewoond, hetgeen positief gewaardeerd wordt.

Binnen deze bestemming gaat het om de grondgebonden woningen.

Wro-zone – Wijzigingsgebied

Dit betreft, in tegenstelling tot de hierboven genoemde hoofdbestemmingen, een gebiedsaanduiding maar behoeft enige toelichting.

Bij de gemeente is in 2002 het verzoek binnengekomen om een appartementencomplex met AHOED ("Apotheek en Huisartsen Onder Een Dak") en andere medische en paramedische voorzieningen, genaamd 't Gasthuis, op te richten op het perceel aan de Komweg in Gemert. Het betreft een perceel ten westen van de Nieuwstraat en ten oosten van de Komweg. Momenteel staat op de locatie een gebouw waarin een centrale huisartsenpost is gevestigd.

Omdat het plan niet realiseerbaar was binnen de regels van het geldende bestemmingsplan heeft het college van burgemeester en wethouders op 14 juni 2006 besloten mee te werken aan een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 2 WRO.

Het plan heeft met ingang van 19 juni 2006 voor zes weken ter inzage gelegen. Hier zijn 7 zienswijzen op binnengekomen. Echter hebben de zienswijzen niet geleid tot aanpassing van het plan en heeft het college op 14 november 2007 bij het afgeven van de bouwvergunning tevens besloten de vrijstelling te verlenen.

Echter na het afgeven van de bouwvergunning in 2007 is vanwege (bedrijfs)economische redenen het plan nog niet feitelijk uitgevoerd. Tot op heden is nog niet bekend of dat het plan uitgevoerd zal worden.

Om de vrijstelling zoals deze in 2007 is verleend nog toepasbaar te maken, is gekozen om een wijzigingsbevoegdheid voor het college op te nemen in dit bestemmingsplan.

Hierdoor is het mogelijk om het huidige gebouw, conform de toegekende bestemming, te blijven gebruiken. Mocht het plan definitief niet worden uitgevoerd, dan is het bestemmingsplan in overeenstemming met het feitelijk gebruik van de gronden.

Tevens is het mogelijk om het plan uit 2007 uit te voeren conform de reeds afgegeven bouwvergunning van 14 november 2007. Het gerealiseerde gebouw zal dan in eerste instantie onder het overgangsrecht vallen.

De wijziging van het bestemmingsplan zal van toepassing zijn indien de huidige bouwvergunning wordt ingetrokken, er een ander bouwplan is welke wel voldoet aan de gestelde voorwaarden of als de huidige vergunning enigszins aangepast dient te worden.

Door het college een wijzigingsbevoegdheid toe te kennen, kan de eventuele toekomstige realisatie van het plan verankerd worden in het bestemmingsplan.

Voor het volledig, inhoudelijke plan wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1. Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hoofdstuk 6 van de Wro bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade (afdeling 6.1 Wro). In afdeling 6.4. zijn de mogelijkheden aangegeven die een gemeente heeft om kosten te verhalen en om eisen te stellen met betrekking tot de inrichting, kwaliteit en uitvoerbaarheid van bouwlocaties. In artikel 6.12 is bepaald dat bij de vaststelling van verschillende gemeentelijke plannen die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen, tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld op grond waarvan de gemeente de kosten van grondexploitatie kan verhalen. Dit is een verplichting die geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000m² of met een of meer woningen;
- 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 1000m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m².

Het onderhavige bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor bouwplannen die in deze opsomming zijn genoemd. In principe hoeft er dus geen exploitatieplan worden vastgesteld.

Woningen

Het bestemmingsplan kent echter wel enkele afwijkmogelijkheden. Als hiervoor een aanvraag wordt ingediend, is dat een particulier initiatief dat geheel voor rekening komt van de aanvrager en waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De ambtelijke kosten zijn verdisconteerd in de leges. Als er onverhoopt toch andere kosten zijn, dan dient ter zake een exploitatie- overeenkomst te worden afgesloten voordat de omgevingsvergunning kan worden afgegeven. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd.

7.2. Planschade

De aard van dit bestemmingsplan is in het voorgaande onderdeel beschreven. Bestaande rechten zijn gerespecteerd, nieuwe ontwikkelingen zijn behoudens de hiervoor concrete gevallen alleen mogelijk op basis van een flexibiliteitsbepaling. Zo nodig kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om

een verhaalsovereenkomst op het gebied van mogelijke planschade af te sluiten. Artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening maakt dit mogelijk.

7.3. Financiële uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk een beheersplan. Als zodanig zijn er geen kosten voor de gemeente aan verbonden. Voor wat betreft de ontwikkelingslocaties is per ontwikkeling de financieel economische uitvoerbaarheid aan de orde gesteld. Voor de kosten voor het onderhavige bestemmingsplan is een voorziening bepaald in de gemeentebegroting.

8. PROCEDURE

8.1. Vooroverleg

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, is het plan in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro ter advies vooraf aan verschillende instanties aangeboden. De resultaten van de overlegreacties zijn in onderhavige paragraaf samengevat.

Vooroverlegreacties

Op 24 januari is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd naar de provincie Noord Brabant en het Waterschap. Dit in het kader van het verplichte vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro. Eerder heeft de VROM-inspectie reeds per brief kenbaar gemaakt dat zij geen voorontwerpbestemmingsplannen hoeven in te zien, indien er geen nationaal belang in het geding is. Omdat er geen nationaal belang in het geding is bij dit plan, is het plan dan ook niet naar de inspectie toegezonden.

Op 29 februari 2012 hebben we van de provincie Noord Brabant reactie ontvangen. Hierin geven zij aan zich beperkt te hebben tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Daarbij hebben ze geconcludeerd dat het bestemmingsplan geen provinciale belangen raakt en hebben zij verder ook geen opmerkingen gemaakt op het plan.

Op 22 februari heeft de provincie tevens separaat gereageerd op het ontwikkelplan aan de Nieuwstraat 2 in Gemert. Ook hier hebben ze aangegeven dat er geen provinciale belangen in het geding zijn en ze verder geen opmerkingen hebben over het plan.

Op 28 februari 2012 heeft Waterschap Aa en Maas gereageerd op het plan. Hierin geven zij aan geen verdere opmerkingen te hebben nu het hier om een conserverend plan gaat en dat de waterloop "De Rips" voldoende is beschermd in het bestemmingsplan.

8.2. Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 2012" heeft van tot en met ter inzage gelegen ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Er zijn Ontvankelijke zienswijzen ingebracht. In bijlage 10 behorende bij dit bestemmingsplan is de Nota van beantwoording toegevoegd. Het bestemmingsplan is onder andere op basis van de Nota van beantwoording aangepast. Tevens zijn er ambtelijk enige aanpassingen doorgevoerd.

De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden op