

INDIENINGSVEREISTEN & PROGRAMMA VAN EISEN



Van den Ackerterrein, Gemert

Datum: 27 juni 2024

Vastgesteld op: 9 juli 2024

Inleiding

Het college van B&W van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 20 juni 2023 het woningbouwplan Van den Ackerterein te Gemert geprioriteerd. Het geprioriteerde plan voorziet in circa 155 wooneenheden, waarvan circa 30 zorgappartementen.

Op 31 oktober 2023 hebben de gemeente Gemert-Bakel en Vrijborg Vastgoedontwikkeling B.V. een intentieovereenkomst gesloten ten aanzien van het woningbouwplan Van den Ackerterein te Gemert. Met het ondertekenen van deze intentieovereenkomst geven partijen aan in nauwe samenwerking te willen onderzoeken in hoeverre gekomen kan worden tot een, voor beide partijen, aanvaardbaar plan. De eerste stap in dit proces is het vaststellen van een programma van eisen. In voorliggend programma van eisen zijn de eisen, wensen en randvoorwaarden beschreven, waar het plan aan moet voldoen (hoofdstuk 1). De voor Vrijborg Vastgoedontwikkeling B.V. aan te leveren (deel)producten, zoals het stedenbouwkundig plan en de planologische procedure, worden getoetst aan dit programma van eisen.

Op basis van dit voorliggend programma van eisen wordt allereerst een stedenbouwkundig plan opgesteld. In hoofdstuk 2 is beschreven waar een stedenbouwkundig plan aan moet voldoen en welke onderbouwingen en/of onderzoeken hieraan ten grondslag dienen te liggen. Als partijen het eens zijn over het stedenbouwkundig plan wordt deze ter vaststelling voorgelegd aan het college van B&W.

Het door het college van B&W vastgestelde stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de op te starten planologische procedure. In hoofdstuk 3 is beschreven waar de planologische procedure aan moet voldoen en welke onderbouwingen en/of onderzoeken hierbij aangeleverd dienen te worden. De planstukken worden door de gemeente getoetst en na akkoord aan het college van B&W voorgelegd. Met instemming van het college, worden de planstukken ter inzage gelegd. Na afloop van de inzagetermijn worden eventuele ingediende zienswijzen behandeld en waar nodig (ambtshalve) wijzigingen doorgevoerd. Het definitieve plan wordt vervolgens ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Hoofdstuk 1: Programma van eisen

Algemeen

Openbare ruimte

- Ten behoeve van de kwaliteitsborging van de openbare ruimte in de gemeente Gemert-Bakel, dient de ontwikkelaar te voldoen aan het Handboek Ontwerp Openbare Ruimte (HOOR).
- De nieuw in te richten openbare ruimte sluit aan op en draagt bij aan de kwaliteit van het nieuwbouwplan en sluit goed aan op de bestaande openbare ruimte.
- Het terrein wordt (semi)openbaar toegankelijk en met betrekking tot het eigendom wordt er nog bekeken welke gronden er aan de gemeente worden overgedragen. Met betrekking tot de gronden boven het parkeerdek wordt aangegeven dat deze niet worden overgenomen door de gemeente.
- Geadviseerd wordt om rekening te houden met nutsaansluitingen, aangezien het gebied vooral toegankelijk zal zijn voor langzaamverkeer en de halfverdiepte parkeerkelder.

Centrumvisie

- Er dient rekening te worden gehouden met de Centrumvisie Gemert 2022-2032, zoals vastgesteld in de raad van 18 maart 2021. Per deelgebied moet de uitwerking naar de raad. In figuur 1 zijn de deelgebieden weergegeven.

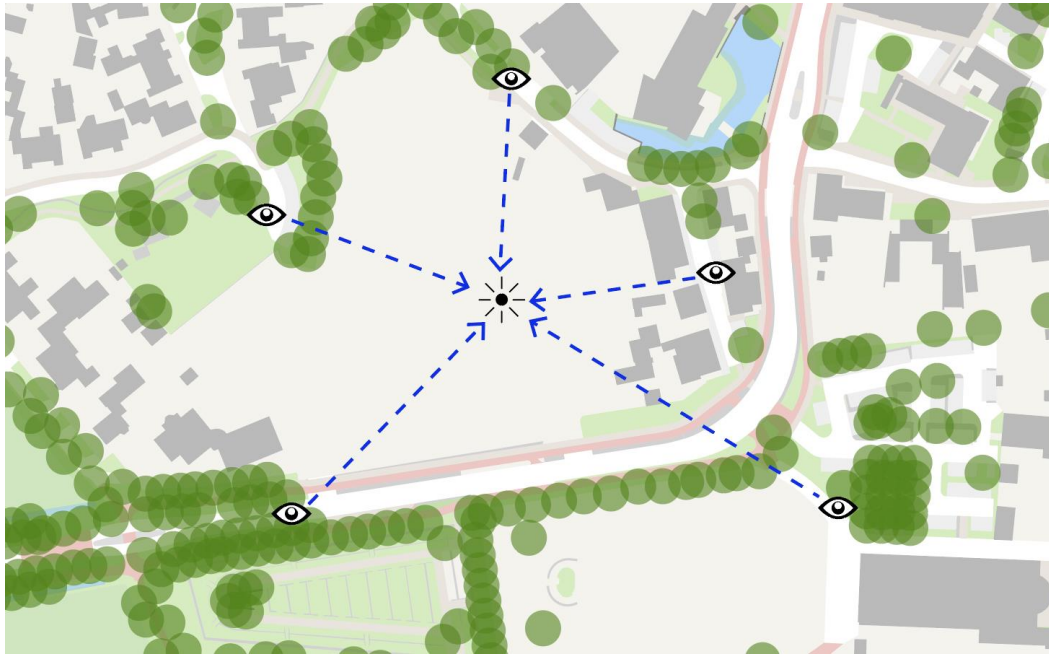


Figuur 1 Deelgebieden Centrumvisie

- De volgende deelgebieden zijn relevant voor de ontwikkeling op het Van den Ackerterrein:
 - Deelgebied 5 – Komweg met bypass
 - Het herinrichten van de Komweg/ West-Om. Dit traject wordt dit jaar verder opgepakt, maar zo lang er geen besluit hierover is genomen is het uitgangspunt handhaven van de huidige Komweg. Er is wel reeds een besluit genomen over het afwaarderen van alle wegen in de bebouwde kom Gemert van 50 km/u naar 30 km/u;
 - De bypass, oftewel het verleggen van de doorgaande (autoverkeers)route Komweg/ West-Om, ten westen van het plangebied, is vermoedelijk achterhaald met de komst van het woningbouwplan op het Van den Ackerterrein. Hierover zal de gemeenteraad nog een besluit moeten nemen;
 - Vergroenen centrum, waar de ontwikkeling Van den Ackerterrein ook aan bij kan dragen;
 - Vergroend profiel Komweg, dus hier moet voldoende ruimte voor zijn, mogelijk voor een klein deel binnen het plangebied Van den Ackerterrein;
 - Neerslag berging en minder hittestress;
 - Langparkeren t.b.v. centraal parkeren voor bezoek van buiten om parkeerdruk elders in het centrum te ontlasten. Parkeerdruk centrum mag niet verder toenemen door het project Van den Ackerterrein.
 - Deelgebied 7 – Van den Acker fabrieksterrein
 - Behoud gebouwde textielhistorie van Gemert;
 - Behoud schoorsteen en oudere panden;
 - Behoud industrieel karakter van het gebied (o.a. door behoud plakkasten en logo's van de voormalige textielfabriek);
 - Structuur van fabrieksstraat opnieuw gebruiken door de toegangsweg/steeg vanaf de Schoolstraat tot het centrale plein te benadrukken door wegstructuur aan te brengen middels de positionering van de gebouwen;
 - Fabrieksmodel voor nieuwbouw gebruiken oftewel industrieel karakter behouden/terugbrengen;
 - Zoeklocatie voor cultuurhuis en OV-Hub lijkt niet meer aan de orde nu woningbouw op deze locatie voorstelbaar wordt gevonden.

Stedenbouw en beeldkwaliteit

- Bestaande kenmerkende (historische) bebouwingsstructuren dienen, waar mogelijk, herkenbaar te zijn in het stedenbouwkundig plan. Dit zijn o.a. de Schoolstraat en de steeg in westelijke richting vanuit de Schoolstraat.
- De ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied is van invloed op de bestaande omgeving. Dit betekent dat de omgeving die in invloedssfeer van het te ontwikkelen gebied is gelegen, niet alleen onderdeel uitmaakt van de gebiedsanalyse, maar dat de aangrenzende randen van het bestaande gebied ook onderdeel zijn van de stedenbouwkundige opzet.
- Een nieuwe ontwikkeling staat nooit op zichzelf, uit de gebiedsanalyse dient te blijken welke andere ontwikkelingen/ bestaande gebieden binnen de ruimtelijke invloedssfeer van het plangebied gelegen zijn. In de stedenbouwkundige opzet wordt duidelijk wat de wederzijdse ruimtelijke invloeden zijn en in welke mate en op welke manier (ruimtelijke) kansen worden benut om ontwikkelingen en bestaand gebied met elkaar te verbinden.
- Gebiedseigen kwaliteiten, kenmerken en/of elementen (groenstructuren/ groenelementen/ monumenten/ beeldbepalende objecten, landmarks e.d.) dienen behouden te blijven als identiteitsdragers in de nieuwe stedenbouwkundige opzet. De schoorsteen is het belangrijkste uitgangspunt en dient zichtbaar te zijn vanaf de vijf plaatsen die zijn aangeduid op figuur 2.



Figuur 2 Zichtlijnen schoorsteen

- De bebouwing dient parallel aan de Komweg gelegen te zijn, evenals in de huidige situatie. De afstand van de voorgevel tot de Komweg dient nog nader bepaald te worden waarbij een afweging moet worden gemaakt o.b.v. stedenbouw, groen en verkeer.
- De bebouwing in stedelijk gebied is altijd georiënteerd op het openbaar gebied. Dit betekent dat erfafscheidingen en gevels van bebouwing, die grenzen aan en oriënterend zijn op het openbaar gebied, altijd representatieve zijden zijn.
- De nieuwe bebouwing hoeft qua massa en verschijningsvorm niet aan te sluiten op omliggende bebouwing buiten het plangebied. De bebouwing dient namelijk een industrieel karakter (in o.a. materialisering) te hebben dat refereert naar het voormalig gebruik, zonder overdaad aan kenmerkende details. Hiervoor dient een beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden.
- Vanuit beeldkwaliteit wordt ervoor gepleit dat de sheddaken niet de overhand krijgen in het plan. Het toepassen ervan wordt overigens niet uitgesloten.
- De korrelgrootte dient passend te zijn bij de industriële uitstraling.
- Kenmerkende elementen in het bestaande gebied op een zorgvuldige en juiste wijze interpretatie geven in de nieuwbouw. Repeterende kappen en gevelgeledingen zijn daarbij niet wenselijk.
- Het minimaal of maximaal aantal te realiseren woningen binnen een plan wordt beoordeeld aan geldend beleid/ regels/ visies en aan de mate waarin een plan ruimtelijk (massa/ volume/ korrelgrootte e.d.) aansluiting vindt en daarmee voorstelbaar en passend is binnen haar bestaande omgeving.
- De woningtypologie dient aan te sluiten bij het industriële karakter. Hierbij is een stedelijk karakter wenselijk met gestapelde woningen en eventueel aangevuld met rijwoningen.
- Vanuit stedenbouw worden 4 bouwlagen op deze locatie haalbaar geacht en op enkele plaatsen worden 5 bouwlagen mogelijk geacht. Er moet nog een afweging worden gemaakt over het aantal bouwlagen per bouwmassa en de aansluiting op de omgeving (o.a. centrum en bestaande woonwijk).

Groen en landschap

Ruimtelijk:

- De waardevolle bomen en groenstructuren dienen behouden te blijven en versterkt te worden. Verbind bestaande groengebieden/- structuren ook in relatie met nieuwe bebouwing:
 - De gemeente acht het wenselijk om de bomenrij ter hoogte van het Van den Ackerterrein aan de Komweg door te trekken. Hiervoor dient ruimte gereserveerd te worden, waarbij er gronden binnen het plangebied mogelijk moeten worden ingericht als openbare ruimte. Dit kan van invloed zijn op de afstand van de voorgevel tot de erfgrans aan de Komweg. De mogelijke herprofilering van de Komweg biedt kansen voor extra vergroening en het realiseren van aansluitingen op bestaande groenstructuren.
 - De groene zone aan het Hagenhof/ Vorsterpad (richting Het Hoogh Huys) dient behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden, met inachtneming van de BEA.
 - De bomenrij aan de Ruijschenberghstraat moet waar mogelijk behouden blijven. Indien er voor een toegangsweg en/of stedenbouwkundige invulling een boom moet wijken geldt een terugplantplicht (waar mogelijk binnen dezelfde boomstructuur).
 - De kastanjabomenrij aan de noordwestzijde van het plan (net buiten plangebied, zie rode lijn in figuur 3) wordt afhankelijk van de uitkomsten van de BEA en de situering van de bebouwing waar mogelijk behouden en versterkt. Het is wenselijk dat deze bomenrij doorgetrokken wordt tot aan de Komweg. Indien een boom moet wijken geldt een terugplantplicht.



Figuur 3 Behoudenswaardige bomen en groenzone

- Er dient voldaan te worden aan de groennorm; 75 m² per woning/ wooneenheid.
 - Het plan voorziet in ca. 155 woningen/ wooneenheden, waardoor er in eerste instantie 11.625 m² aan groen bestemmingsplanmatig dient te worden aangelegd.
 - Het plan ligt echter binnen de bebouwde kom (centrum) en is in de huidige situatie voor circa 57% bebouwd. Dit betekent dat er verrekend mag worden met de groennorm, aangezien dit percentage boven de 50% ligt. Op het moment van het vaststellen van het programma van eisen is circa 7.450 m² bebouwd (enkel te slopen bebouwing kan worden verrekend met de groennorm, niet te slopen verharding).

- Er dient volgens een eerste inschatting $11.625 \text{ m}^2 - 7.450 \text{ m}^2 = 4.175 \text{ m}^2$ aan groen te worden gerealiseerd. Mits, dit niet met openbaar (toegankelijk) groen behaald kan worden, dienen extra bomen van de 1^e of 2^e orde grootte toegepast te worden en/of dak-groen en/of gevel-groen.
- Het groennorm-beleid wordt op dit moment geactualiseerd, als dit beleid eerder is vastgesteld dan het woningbouwproject Van den Ackertterrein in procedure wordt gebracht dan kan hieraan worden getoetst.
- De exacte groennorm moet nog berekend worden op basis van het stedenbouwkundig plan.
- De groennorm en het mogelijk verschuldigde bedrag wordt berekend aan de hand van de volgende formule:

$$\text{Formule: } ((75*W - S - G^d) - G^r)*187 - (7000*B^1 + 4250*B^2) = G^b$$
 Waarbij:
 W = aantal wooneenheden
 S = aantal vierkante meters sloop
 G^d = aantal vierkante meters groene daken en gevels
 G^r = aantal vierkante meters groen gerealiseerd
 B¹ = aantal bomen van de 1e orde grootte
 B² = aantal bomen van de 2e orde grootte
 G^b = bedrag te betalen voor de groennorm in euro's
- In het stedenbouwkundig plan dient een groenplan opgenomen te worden dat toeziet op de oppervlakten groen en de positie van de bomen. Aan de hand van dat groenplan kan herleid worden of er anterieur afspraken gemaakt dienen te worden wanneer niet wordt voldaan aan de groennorm.

Functioneel:

- Er dient een robuuste groenstructuur gerealiseerd te worden, die goed beheersbaar is en die voldoet aan duurzame cultuurtechnische uitgangspunten.
- Er dient voldoende ruimte geboden te worden voor spelen (medegebruik openbare ruimte of voorziening conform gemeentelijk beleid).
- Er dient een bomeneffectanalyse (BEA) gemaakt te worden. Er zal daarnaast worden bekeken of en hoe de bomen in het stedenbouwkundig plan opgenomen kunnen worden.
- Bij bronnering dient rekening gehouden te worden met behoud van de bestaande waardevolle bomen en/of waardevol groen.
- Dubbelgebruik van ruimte voor groen en water geniet de voorkeur.

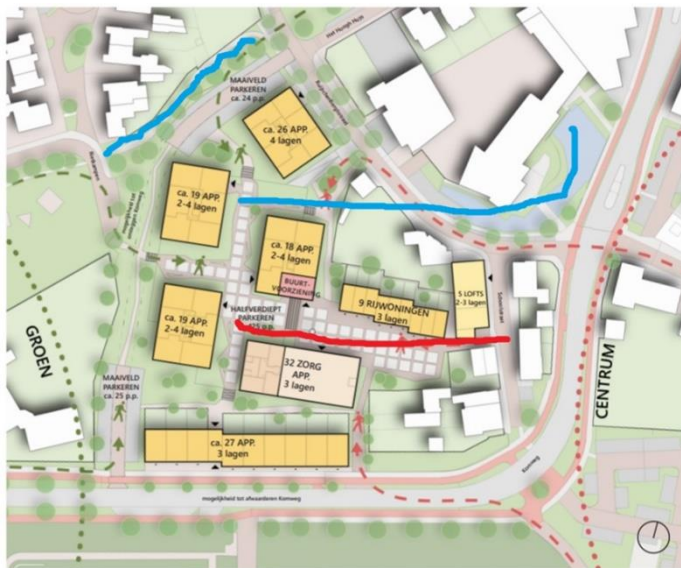
Klimaatadaptief/ natuurinclusief:

- Hittestress dient zoveel als mogelijk gereduceerd te worden, dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld:
 - Aanplant van (opgaand) groen en schaduwvormende bomen;
 - Toepassing van bij- en vlindervriendelijke (cultuur)planten (vergroten bloeihoogte);
 - Vergroten van de biodiversiteit door diverse soorten aan (inheemse, gebiedseigen) beplanting toe te passen;
 - Toepassing van halfverharding zoals grasklinkers in plaats van volledige verharding;
 - Realisatie van groene daken;
 - Vanuit het sociaal domein is het een wens om voor ouderen een verkoelende plek te realiseren.
- Er dient zoveel als mogelijk natuurinclusief gebouwd te worden, om de biodiversiteit te verbeteren/vergroten (conform groenstructuur- en beleidsplan), met de volgende aandachtspunten:
 - Realisatie van permanente verblijfsplaatsen voor vleermuizen;
 - Ontwikkel huismus- en gierzwaluwvriendelijk, onder andere door het inbouwen van nestkasten in de spouwmuren;

- Bekijk of de schoorsteen mogelijkheden biedt voor de vleermuis en/of andere fauna.
- Er dient klimaat robuust ontworpen te worden. Vanuit de circulaire gedachten worden materialen waar mogelijk hergebruikt.

Cultuurhistorie en Archeologie

- Cultuurhistorische waarden dienen in het ontwerp geïntegreerd te worden.
- Historische landschapspatronen dienen hersteld of herkenbaar gemaakt te worden, zoals:
 - Uit archeologisch en/of cultuurhistorisch onderzoek zal moeten blijken waar de waterloop De Rips gelegen heeft. De mogelijke locatie voor de waterloop is in figuur 4 middels blauwe lijnen aangegeven. Indien uit onderzoek blijkt dat de Rips door het plangebied liep wordt er aandacht gevraagd voor herstel van de waterloop, die gebruikt kan worden voor waterberging of op een andere creatieve wijze terug kan komen.
- Historische routes, paden en wegen dienen hersteld te worden, zoals:
 - Het steegje dat aansluit op de Schoolstraat, welke herkenbaar op het terrein aanwezig is, dient behouden te blijven en waar mogelijk hersteld te worden. In figuur 4 is middels een rode lijn het steegje aangegeven.



Figuur 4 Mogelijke locatie De Rips (blauw) en steegje Schoolstraat (rood)

- Er dient aangesloten te worden op historische bebouwing(structuur) waarin in overweging wordt genomen om gebruik te maken van de bestaande bebouwingscontour.
- Er dient gebruik gemaakt te worden van landmarks (monumenten, beeldbepalende panden). Grootschalige bebouwing wordt voorstelbaar geacht, vanwege het industriële karakter en de ligging nabij het centrum van Gemert.
- De maatschappelijke waarde van monumenten en beeldbepalende panden dienen behouden en versterkt te worden. Voor deze panden is de restauratieladder van toepassing (behoud gaat voor vernieuwing):
 - Schoolstraat 18: kantoorgebouw/ magazijn
Het kantoorgebouw/ magazijn bezit hoge cultuurhistorische waarden vanwege de uitdrukking van de ontwikkeling van de textielindustrie en is een representant van de welvarende textielindustrie in Gemert. Deze vertegenwoordigt een bijzondere herinneringswaarde. Het is in traditionele bouwstijl ontworpen en vormt een ensemble met de schoorsteen, de arbeiderswoningen aan de Schoolstraat 12, 14 en 16 en de directeurswoning aan de Ruijschenberghstraat 14.

- ➔ Behoud kenmerkende elementen, zoals het bord met bedrijfsnaam en openingsuren bij roldeur en gedenksteen achtergevel.
- ➔ Ophogen van het pand aangrenzend aan de directeurswoning aan de Ruijschenberghstraat is niet gewenst vanwege het representatieve karakter van de directeurswoning die niet overschaduwd mag worden.
- ➔ De drie vensters rechts naast de roldeur doen afbreuk aan de oorspronkelijke staat. Aanpassing van de vensters is gewenst.
- Schoorsteen;

De schoorsteen is van hoge cultuurhistorische waarden als vertegenwoordiging en beeldmerk van de periode van de industrialisatie en de ontwikkeling van de textielindustrie aan de Schoolstraat. Het heeft daarmee een belangrijke herinneringswaarde. Daarnaast is het een zeldzaam object aangezien het nog de enige overgebleven schoorsteen is van de textielindustrie in Gemert. Het is door de hoogte een landmark voor Gemert.

 - ➔ Behoud schoorsteen.
 - ➔ Houd rekening met de 5 zichtlijnen naar de schoorsteen, zie figuur 2 onder paragraaf stedenbouw en beeldkwaliteit.
 - ➔ Geef de schoorsteen ruimte. Gebruik maken van een binnenplein is een suggestie.
- Toekennen van een aanduiding 'beeldbepalend pand' of 'gemeentelijk monument', afhankelijk van verzoek tot aanwijzing gemeentelijk monument.
- Er dient rekening gehouden te worden met het ensemble van de bebouwing aan de Schoolstraat (directeurswoning, kantoor/magazijn, arbeiderswoningen en schoorsteen). Nieuwe bebouwing dient qua karakter aan te sluiten bij dit ensemble.
- Het industriële karakter van de locatie dient behouden en versterkt te worden. De textielnijverheid in Gemert vindt zijn oorsprong al in de zeventiende eeuw, en was voor lange tijd een belangrijke inkomstenbron voor het dorp. Textielfabriek Van den Acker was één van die fabrieken, kenmerkend voor Gemert.
- Bijzondere elementen, zoals belettering van het fabrieksgebouw, dienen behouden en hergebruikt te worden.
- Een informatiepaneel over de textielgeschiedenis dient toegepast te worden.
- Mits de ontwikkelaar overeenstemming vindt met de Heemkundekring om een museum te realiseren in het plangebied, is het een aanbeveling om het thema 'industriële geschiedenis' toe te passen.
- De onbebouwde delen van het plangebied heeft een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5. Er dient rekening gehouden te worden met archeologische resten.
- Archeologische waarden moeten behouden blijven in gebieden waar geen diepe bodemverstoringen gaan plaatsvinden (bijvoorbeeld waar groen of maaiveld parkeren komt).

Verkeer

Wegen en knooppunten:

- Bij de inrichting van wegen en kruispuntoplossingen dient voldaan te worden aan de uitgangspunten van CROW (ASVV 2021 en het HOOR).
- De functie, inrichting en gebruik van wegen en kruisingen dienen op elkaar afgestemd te worden. Het plangebied ligt aan de Komweg, een 50 km/uur gebiedsontsluitende weg en de Ruijschenberghstraat, een 30 km/uur erftoegangsweg type 2.
- De hoofdstroom van het autoverkeer dient afgewikkeld te worden aan de zuidzijde van de ontwikkeling (Komweg). De ontsluiting van de parkeerkelder wordt aangesloten op de Komweg, wat zoekverkeer in de achterliggende wijk aan de Ruijschenberghstraat moet voorkomen.
- De Ruijschenberghstraat kan worden gebruikt als calamiteitenroute.

- Het langzaam verkeer dient zoveel mogelijk afgewikkeld te worden aan de noordzijde van de ontwikkeling (via de Ruijschenberghstraat) en aan de oostzijde (via de Schoolstraat) op basis van de huidige omstandigheden. Eventuele afwaardering van de Komweg op basis van de Centrumvisie zou tot andere inzichten kunnen leiden voor in ieder geval de voetganger.
- Het eventuele sluipverkeer door de Ruijschenberghstraat, Hagenhof of Het Hoogh Huys dient voorkomen te worden.
- Er dient voldoende ruimte gereserveerd te worden in profielen voor alle benodigde functies, inclusief groen, water, etc.
- Langerechtenstanden in 30 km/u zones dienen voorkomen te worden in verband met de verkeersveiligheid (snelheid).

Langzaam verkeer

- Verkeerroutes naar het centrum en maatschappelijke voorzieningen dienen veilig, prettig en langzaam ingericht te worden.
- Er dient gebruik gemaakt te worden of aangesloten te worden op bestaande routes, kerkenpaden en/of gangen.
- Er wordt aandacht gevraagd voor de huidige (onveilige) voetgangersoversteekmogelijkheden aan de Komweg, gelegen op gemeentelijk eigendom.
- De langzaamverkeersroutes in het plangebied dienen ook toegankelijk te zijn voor personen die minder goed ter been zijn.

Parkeren

- Er dient voldaan te worden aan de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017, waarbij het uitgangspunt is dat parkeren wordt opgelost binnen de ontwikkeling én dat nieuwe voorzieningen niet leiden tot toename van de parkeerdruk.
- Parkeervoorzieningen (plek en inrit) dienen op een ruimtelijke logische en veilige plek gepositioneerd te worden ten opzichte van de bijbehorende functies (houd daarbij rekening met de loopafstanden die worden gehanteerd).
- Parkeren dient ondergeschikt te zijn aan het park/ de pleinfunctie.
- Het ontwerp van de parkeervoorzieningen dient te voldoen aan de publicaties van het CROW (ASVV 2021), het Handboek parkeren en de NEN 2443 "Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages".
- Parkeervoorzieningen (plek en inrit) dienen in relatie tot het groen (voldoende afstand tot bomen, groenstructuren, etc.), water en straatmeubilair ontworpen te worden.

Water

- Er dient ruimte voor water ingepast te worden in het plan.

Regenwater en afvalwater:

- Er dient op eigen terrein regenwaterberging gerealiseerd te worden, conform het gemeentelijk watertakenplan (2019-2023) en het beleid, regels en de Keur van Waterschap Aa en Maas.
 - o Een regenwaterberging voor het (tijdelijk) vasthouden van water heeft een capaciteit van minimaal 60 liter (60 mm) per vierkante meter verhard oppervlak in de nieuwe situatie (Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023).
 - o De regenwaterberging dient binnen 1 tot 5 dagen weer volledig beschikbaar te zijn.
 - o Lediging van de regenwaterberging gebeurt bij voorkeur door infiltratie in de bodem. Afvoer op oppervlaktewater of regenwaterriolering is mogelijk, mits infiltratie niet mogelijk is. Afvoer op de gemengde riolering is voorstelbaar in uitzonderlijke gevallen.

- De regenwaterberging dient voorzien te worden van een overloopvoorziening voor het geval dat de berging vol is. Het overtollige water dient te worden afgevoerd naar oppervlaktewater of regenwaterriolering. Afvoer naar gemengde riolering of vuilwaterriolering is voorstelbaar in uitzonderlijke gevallen.
- Waterberging bij voorkeur bovengronds.
- Eventuele waterknelpunten dienen opgelost te worden, waarbij rekening gehouden wordt met de waterstromen (reliëf).
- De waterveiligheid dient gegarandeerd te worden.
- Er dient een rioleringssysteem ontworpen te worden. Nieuwe ontwikkelingen hebben altijd een gescheiden riolering, waarbij rekening gehouden wordt met bestaande ondergrondse bergings- en afwateringsstructuren.
- Benut koppelkansen om het gemeentelijk riool te ontvlechten conform Hemelwaterstructuurplan.
- Het is niet toegestaan om grondwater te onttrekken (voor bijvoorbeeld het sproeien van tuinen, etc.).

Grondwater:

- Er dient rekening gehouden te worden met grondwaterverontreiniging wanneer bronnering nodig is.
- Er dient rekening gehouden te worden met ontwateringsdiepte van minimaal 80 cm onder het straatpeil van de openbaar toegankelijke ruimte (ook wanneer de openbare ruimte niet door de gemeente wordt overgenomen).
- Er dient rekening gehouden te worden met een ontwateringsdiepte van 1,2 meter onder vloerpeil van woningen en andere gebouwen (bovenkant niet afgewerkte vloer).
- Er dient rekening gehouden te worden met afwijkingen op de ontwateringseis vanwege de wijstgronden (deze dienen nadrukkelijk opgenomen te worden in het waterhuishoudings- en/of rioleringsplan). Het is hierbij van belang de grondwaterstanden middels peilbuizen over een zo lang mogelijke periode in beeld te brengen om tot een goed technisch ontwerp te komen.
- Eventuele waterknelpunten dienen opgelost te worden, waarbij rekening gehouden wordt met grondwaterstromen.
- Voor de voorgenomen nieuwbouw kan het zijn dat grondwateronttrekking noodzakelijk is (verlagen grondwater ten behoeve van bouwpeil of aanleggen parkeerkelders).

Milieu

Bodem:

- Voer voorafgaand bodemonderzoek uit, bestaande uit een historisch vooronderzoek conform NEN5725 én eventuele vervolgonderzoeken conform NEN5740 (verkennend bodemonderzoek), NEN5707/NEN5897 (asbest in grond/puin onderzoek) en NTA5755 (nader bodemonderzoek).
 - Dit is een vereiste voor het bouwen op een bodemgevoelige locatie én voor het graven in én saneren van de bodem.
- Voer alleen graafwerkzaamheden in de bodem uit (bij totaal graafvolume >25m³) na melding en goedkeuring van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant;
 - Milieubelastende activiteit graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (paragraaf 3.2.21 Bal);
 - Milieubelastende activiteit graven in bodem met een kwaliteit boven interventiewaarde bodemkwaliteit (paragraaf 3.2.22 Bal).
- Voer een bodemsanering uit bij het aantreffen van een eventuele bodemverontreiniging (>interventiewaarde) na melding en goedkeuring van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant;

- Milieubelastende activiteit saneren van de bodem (paragraaf 3.2.23 Bal)
 - Bodem: afdekken als saneringsaanpak;
 - Bodem: verwijderen van verontreiniging als saneringsaanpak;
 - Bij afwijken van de standaard saneringsvarianten kan verzocht worden om maatwerkvoorschriften.
- Onttrek zo min mogelijk grondwater in verband met eventuele grondwaterverontreiniging en voorkom verplaatsing van verontreiniging. Een onttrekking met invloed op een grondwaterverontreiniging dient gemeld te worden bij de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (Milieubelastende activiteit saneren van de bodem).
- Het toepassen van grond is enkel toegestaan na melding en goedkeuring van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. De toepassing dient te voldoen aan de eisen uit de Nota bodembeheer Gemert-Bakel 2021.
 - Milieubelastende activiteit toepassen van grond of baggerspecie (paragraaf 3.2.26 Bal).
- In het kader van de BSB-operatie zijn in 1994, 1998, 2001, 2002 reeds bodemonderzoeken uitgevoerd. De adviseur bodem van de gemeente ontvangt graag deze onderzoeken.
- Een gesloten bodemsysteem is vanaf 2024 niet meer mogelijk conform regelgeving provincie Noord-Brabant. De mogelijkheid tot een open bodemsysteem dient nader onderzocht te worden in verband met het open bodemsysteem dat is toegepast bij het kasteel.

Overige milieuaspecten:

- Voer een akoestisch onderzoek en hogere waarde procedure geluid uit. Hierbij uitgaande van het geldende snelheidsregime op o.a. de Komweg.
- Stel een nadere onderbouwing voor geurhinder (voor- en achtergrondbelasting) op.
- Stel een nadere onderbouwing op voor bedrijven en milieuzonering waaruit blijkt dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Woningbouwsegmentering

- Ten aanzien van het te realiseren woningbouwprogramma wordt voldaan aan de volgende woningbouwsegmentering:

Woningbouwsegmentering	Aandeel
Sociale huur	30% (minimaal)
Middenhuur	10%
Betaalbare koop (lage segment)	10%
Betaalbare koop (midden segment tot grens betaalbaar)	25%
Overige (hoger segment)	25%

Prijzen conform regionale begrippenlijst wonen MRE. Deze prijzen worden jaarlijks geactualiseerd.

- Er wordt gefocust op de doelgroepen jongeren en (zorgbehoevende) ouderen op deze plek, aangezien het een van de weinige geschikte (herstructurerings)locaties is nabij het centrum.
- Voordat een WLZ zorglocatie gerealiseerd wordt is het van belang dat de zorgaanbieder ook de medische zorg waarborgt.
- Waar mogelijk levensloopbestendig bouwen en in appartementencomplexen nultredenwoningen.

Hoofdstuk 2: Indieningsvereisten stedenbouwkundig plan

Onderdelen stedenbouwkundig plan

- Plankaart/vlekkenplan: analyse vertaalt naar idee
- Lagenbenadering
- Motivering van gebiedsanalyse naar idee met ambitie van de ontwikkeling
- Referentiebeelden
- Bezonningsstudie
- Conclusies onderzoeken met belemmeringenkaart
- Ruimtelijke aanknopingspunten/kansen als raamwerk voor het ontwerp
- Onderbouwing dat het plan voldoet aan de gemeentelijke normen (o.a. groennorm, parkeernorm en norm voor waterberging en toetsing op planregels van het onderliggende moederplan)
- Bebouwing en erven inclusief bebouwings- en woontypologie
- Groenstructuur en waterstructuur
- Wegenstructuur (inclusief wegcategorisering), waarbij rekening gehouden wordt met het ruimtebeslag voor:
 - Rijbaan
 - Fietspad
 - Voetpad
 - Parkeervoorzieningen
 - Afwateringsvoorzieningen
 - Berm
 - Openbare verlichting
 - Ondergrondse infrastructuur (riolering, kabel en leidingen incl. afvalinzameling)
 - Speelvoorziening
- Gebruiksfuncties (o.a. maatschappelijk, spelen, sport)

Onderzoeken

- KLIC-melding
- Terreininmeting, inclusief locaties bomen (incl. boomkroon), groen en overige vaste punten in en direct grenzend aan het plangebied
- Geohydrologisch onderzoek (peilbuizen): gemeente wil afstemming vóór offerte uitraag want wil weten wat er onderzocht wordt en hoe. Mogelijk is een langdurig grondwaterstandsonderzoek noodzakelijk voor het bepalen van het bouwpeil.
- Bodemonderzoek; bestaande uit een historisch vooronderzoek conform NEN5725 én eventuele vervolgonderzoeken conform NEN5740 (verkennend bodemonderzoek), NEN5707/NEN5897 (asbest in grond/puin onderzoek) en NTA5755 (nader bodemonderzoek); verkennend bodemonderzoek NEN5740 en verkennend asbestonderzoek NEN5707 zijn reeds uitgevoerd, evenals nader bodem- en asbestonderzoek NTA5755 en NEN5707.
- Bodemonderzoeken in het kader van de BSB-operatie
- Verkennend milieuonderzoeken luchtkwaliteit
- Verkennend milieuonderzoek externe veiligheid
- Onderzoek naar een goed woon- en leefklimaat
- Verkennend akoestisch onderzoek
- Verkennend archeologisch onderzoek; is reeds uitgevoerd
- Archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit onderzoek moet uitgevoerd worden op basis van een door de gemeente goedgekeurd programma van eisen en door een archeologisch bureau dat gecertificeerd is voor het uitvoeren van proefsleuvenonderzoek.

- Cultuurhistorisch onderzoek
- Quickscan flora en fauna en aanvullend ecologisch onderzoek; is reeds uitgevoerd
- BEA (boomeffectanalyse)/ inmeting waardevolle bomen
- Modelleren verkeersstromen
- Waterhuishoudkundig plan

Hoofdstuk 3: Indieningsvereisten planologische procedure

- Ondertekende (exploitatie- en planschade)overeenkomsten
- Indieningsvereisten zijn nog niet uitgekristalliseerd en worden op korte termijn nog vastgelegd in het handboek voor omgevingsplan(wijzigingen) en BOPA's
- Eventuele aanvullende onderzoeken naar aanleiding van de verkennende onderzoeken voor het stedenbouwkundig plan
- Beeldkwaliteitsplan (BKP) inclusief toelichting, met:

- *Gebiedsanalyse*
- *Relatie/toelichting stedenbouwkundig plan*
- *Streefbeeld, architectonische sfeer*
- *Woontypologieën*
- *Positie en oriëntatie bebouwing*
- *Bouwmassa en kapvormen; repetitie voorkomen*
- *Materialisatie en kleur bebouwing*
- *Stijl en vormgeving*
- *Hoeksituaties*
- *Erfinrichting/erfafscheidingen*
- *Referentiebeelden*
- *Openbare ruimte inclusief materialisatie*
- *Aanbeveling: duurzaamheid*

Waar mogelijk dienen onderdelen uit het BKP verankerd te worden in de planregels.

- Beplantingsplan (zowel stedelijk groen als landschappelijke inpassing)
- Omgevingsdialoog