

Ontwerpbestemmingsplan

Herziening bedrijventerrein Bolle Akker 2013

Gemeente Gemert-Bakel



Ontwerpbestemmingsplan

Herziening bedrijventerrein Bolle Akker 2013

Gemeente Gemert-Bakel

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

februari 2013

Projectgegevens:

TOE01-0252311-01B

REG01-0252311-01B

SVB01-0252311-01A

TEK01-0252311-01B

Identificatienummer:

NL.IMR0.1652.Bolleakker2013-ON01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Planuitgangspunten	3
2.3	Wijziging in stedenbouwkundig plan	4
3	Beleidskader	5
3.1	Rijksbeleid	5
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	9
4.1	Bedrijven en milieuzonering	9
4.2	Archeologie	9
5	Het bestemmingsplan	11
5.1	Inleiding	11
5.2	De regels	11
5.3	De verbeelding	12
6	Haalbaarheid	13
6.1	Financiële haalbaarheid	13
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	13

Separate bijlage:

- Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, BAAC, juli 2011



Topografische kaart met een globale aanduiding van het plangebied



Het plangebied en de directe omgeving

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 15 december 2010 is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel' gewijzigd vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld om uitbreiding van het bedrijventerrein Bolle Akker in het zuiden van Bakel mogelijk te maken, zodat in de toekomst voldoende werkgelegenheid geboden kan worden voor bewoners van zowel binnen als buiten de gemeente.

De Raad van State heeft in haar uitspraak van 1 februari 2012 de bestemming vernietigd van een gedeelte van het plangebied ten zuiden van de woningen aan de Overschot. Het betreft een deel van het perceel, kadastraal bekend gemeente Gemert-Bakel, sectie N, nummer 2148 (hierna perceel 2148). Het betreffende perceel was in het vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel' bestemd als 'Bedrijf'. Dit betekent dat naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State de oorspronkelijke bestemming uit het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied 2006' weer van kracht werd, namelijk 'Agrarisch'.

De gemeente Gemert-Bakel heeft het perceel 2148 vervolgens meegenomen in het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips', waarin het bestemd was als 'Agrarisch'. Per abuis is hierbij echter ook een gedeelte van de toegangsweg van het bedrijventerrein Bolle Akker bestemd als 'Agrarisch'. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips' heeft de gemeenteraad besloten het bestemmingsplan vast te stellen zonder het perceel 2148. Het gedeelte van de toegangsweg van het bedrijventerrein maakte echter wel deel uit van het vastgestelde bestemmingsplan, waardoor dit gedeelte nog steeds de bestemming 'Agrarisch' had. In het bestemmingsplan 'Partiële herziening 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012'' heeft de gemeente Gemert-Bakel de gemaakte fout met betrekking tot de toegangsweg hersteld.

In voorliggend bestemmingsplan wil de gemeente Gemert-Bakel de bestaande bestemming van het perceel 2148 inpassen. Daarnaast heeft het college een aantal nieuwe inzichten ten aanzien van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel'. Mede door de economische situatie is er behoefte ontstaan aan een plan met meer flexibiliteit. Het is gewenst de maximale kavelgroottes op te rekken naar 5.000 m² en enkele bouwregels aan te passen. Daarnaast moet een aantal beeldkwaliteitscriteria in de regels van het bestemmingsplan vertaald worden, omdat de gemeente afstand wil doen van het beeldkwaliteitplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern Bakel en sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker.

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het bestaande bedrijventerrein en de percelen aan de Overschot en in het zuiden vormt een smalle waterloop, de Fabrieksloop, in combinatie met de perceelsgrens tussen de bebouwing aan de Hollevoort 3a en 5 de grens van het plangebied. De westelijke plangrens wordt gevormd door de Hilakker. De Hollevoort vormt de oostelijke plangrens.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor voorliggend plangebied vigeren 3 bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel'. Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 15 december 2010. Bij uitspraak van de Raad van State d.d. 1 februari 2012 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden, op het perceel 2148 na.
- Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2006'. Dit plan vigeert voor een gedeelte van het perceel 2148 (agrarisch deel). Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 20 december 2006. Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant heeft op 21 augustus 2007 het plan gedeeltelijk goedgekeurd. Bij uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan in augustus 2008 onherroepelijk geworden.
- Bestemmingsplan 'Partiële herziening 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012''. Dit plan vigeert voor een gedeelte van het perceel 2148 (toegangsweg). Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 10 januari 2013.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een (analoge) verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorwaarden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke milieuaspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 aandacht besteed aan de wijzigingen in de uitgangspunten en het stedenbouwkundig plan voor bedrijventerrein Bolle Akker. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 5 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan ter sprake.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel' is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Inmiddels is de wegenstructuur van het bedrijventerrein aangelegd en is gestart met de realisatie van de bedrijfsbebouwing.

2.2 Planuitgangspunten

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel' zijn diverse planuitgangspunten geformuleerd. Het grootste deel van de planuitgangspunten is onveranderd. In voorliggend bestemmingsplan zijn echter enkele aanpassingen doorgevoerd ten gevolge van gewijzigde uitgangspunten.

- De maximale perceelsoppervlakte is opgerekt van 2.500 m² naar 5.000 m².
- Het maximale bebouwingspercentage is verhoogd van 80% naar 85%.
- De maximale toegestane inhoud van de vrijstaande bedrijfswoning is verhoogd van 600 m³ naar 750 m³. De maximale toegestane inhoud van een in pandige bedrijfswoning is verhoogd van 400 m³ naar 500 m³.
- In het vigerende bestemmingsplan is het minimale bebouwingspercentage 40% op bedrijfsperven met een oppervlakte kleiner dan 1.500 m² en 50% op bedrijfsperven met een oppervlakte groter dan 1.500 m². In voorliggend bestemmingsplan is voor het zuidelijk deel van het plangebied een afwijking opgenomen voor het verlagen van het minimale bebouwingspercentage, mits voldaan wordt aan enkele voorwaarden, onder andere dat dit bebouwingspercentage noodzakelijk is in het licht van de bedrijfsvoering.
- In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat de afstand van (bedrijfs)gebouwen tot zijdelingse perceelsgrenzen en de achterste perceelsgrens minimaal 3 meter dient te bedragen in verband met brandveiligheid. Alleen op kleine bedrijfsperven mag aan één zijde in de perceelsgrens worden gebouwd. Deze eis is vervallen. Voor alle bedrijfsperven geldt dat er geen regels meer zijn voor de minimale afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens.
- Het beeldkwaliteitplan is niet meer van toepassing. Dit betekent dat er geen welstandstoets plaatsvindt. Qua beeldkwaliteit is er sprake van meer flexibiliteit ten opzichte van het vigerende plan. Alleen beeldkwaliteitscriteria die direct vertaald kunnen worden in de regels van het bestemmingsplan (stedenbouwkundige criteria) blijven van toepassing. Op enkele punten zijn deze eisen versoepeld:
 - In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat ondergeschikte kantoorfuncties aan de straatzijde gesitueerd moesten worden. Deze eis is vervallen.
 - In het vigerende bestemmingsplan is geregeld dat buitenopslag achter de achtergevellijn moet plaatsvinden, zodat het straatbeeld niet verrommelt. In voorliggend bestemmingsplan is buitenopslag in het gehele achtererfgebied toegestaan.

- In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat de voorgevel van een bedrijfsgebouw voor minimaal 50% in, dan wel tot maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd mag worden. In voorliggend bestemmingsplan is voor het zuidelijk deel van het plangebied een afwijking opgenomen voor het bouwen van bedrijfsgebouwen op meer dan 5 meter achter de voorgevelrooilijn, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, onder andere dat het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt aangetast.
- In het vigerende bestemmingsplan zijn gebruiksregels met betrekking tot het aantal inritten opgenomen. Deze regels zijn vervallen.

2.3 Wijziging in stedenbouwkundig plan

Naar aanleiding van de uitspraak van Raad van State (zie paragraaf 1.1) is het noordelijk deel van het perceel 2148 bestemd als 'Agrarisch', conform het vigerend bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied 2006'. Het zuidelijk deel van dit perceel is bestemd als 'Verkeer' om hiermee de ontsluiting van de bedrijfskavel aan de Hollevoort mogelijk te maken. De afstand van de bestemming 'Bedrijf' tot de woonkavels aan de Overschot bedraagt hierdoor minimaal 30 meter. Een verantwoording van deze afstand is opgenomen in paragraaf 4.1.

3 Beleidskader

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel' is een beschrijving opgenomen van het relevante beleid. Het betreft beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Inmiddels is dit beleid geactualiseerd. Hierna is een samenvatting van het actuele beleid opgenomen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen.

Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat er, gezien de schaal van het plan, geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Voorliggend bestemmingsplan heeft geen invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

De ontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen een gebied dat op de Structuurenkaart is aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'.

3.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening Ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening Ruimte 2012 op 11 mei 2012. Deze is in werking getreden op 1 juni 2012.

Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het grootste deel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied is op de kaarten, behorende bij de Verordening Ruimte 2012, inmiddels aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Dit betreft een wijziging ten opzichte van de Verordening Ruimte 2010 (waarin het plangebied was aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'), naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel'. Dit bestemmingsplan maakt immers de ontwikkeling van het bedrijventerrein Bolle Akker mogelijk.

In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel' is de maximale toegestane perceelsoppervlakte 2.500 m². In voorliggend bestemmingsplan is dit opgerekt tot 5.000 m². In artikel 3.8 van de Verordening Ruimte 2012 is aangegeven dat bestemmingsplannen die zijn gelegen in een kern in landelijk gebied (waaronder Bakel valt) uitsluiten dat bedrijven gelegen zijn op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m².

3.2.3 Conclusie

De uitbreiding van het bedrijventerrein Bolle Akker is reeds planologisch en juridisch mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel'. Het oprekken van de maximale toegestane kavelgrootte naar 5.000 m² past binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

De Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021, vastgesteld in juni 2011, is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. Het is een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het plangebied van dit bestemmingsplan is in de Structuurvisie+ aangeduid als 'uitbreiden bedrijventerrein'. Bolle Akker is in de Structuurvisie+ aangeduid als één van de ontwikkelingslocaties binnen de gemeente. Dit terrein wordt ontwikkeld om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de ontwikkelingsbehoefte van bedrijven.

Conclusie

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Bolle Akker past binnen het gemeentelijk beleid, zoals beschreven in de Structuurvisie+.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel' is inzicht geboden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van dit plan op enkele onderdelen. In dit plan hoeven dan ook niet alle aspecten opnieuw verantwoord te worden. Ten gevolge van de wijzigingen in het bestemmingsplan is een nadere motivatie met betrekking tot bedrijven en milieuzonering en archeologie noodzakelijk. Hierna is deze motivatie opgenomen.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel' is inzichtelijk gemaakt welke bedrijfscategorieën (maximaal) kunnen worden toegestaan. Vanuit de woonbebouwing die aanwezig is in de omgeving van het plangebied zijn indicatieve afstanden uitgezet. Hierbij is gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Voor de hele omgeving van het nieuwe bedrijventerrein is uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied, met uitzondering van de toekomstige woonwijk Neerakker.

In het stedenbouwkundig plan was rekening gehouden met uitbreidingsruimte ten behoeve van één van de bestaande bedrijven aan Overschot. De eigenaar van dit bedrijf heeft aangegeven zijn bedrijf te willen verplaatsen naar een andere locatie op of nabij het bedrijventerrein in plaats van uitbreiding van zijn bestaande bedrijf in zuidelijke richting. Als gevolg hiervan is de eerder beoogde bedrijfsbestemming overbodig.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State (zie inleiding) is het stedenbouwkundig plan zodanig gewijzigd, dat de afstand van de bestemming 'Bedrijf' tot het perceel van de betreffende ondernemer minimaal 30 meter bedraagt. Er is dus uitgegaan van de minimale richtafstand tot een woning in gemengd gebied, zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Het resterende gebied, tussen het perceel aan de Overschot en het nieuwe bedrijventerrein, is deels bestemd als 'Agrarisch' en deels als 'Verkeer'.

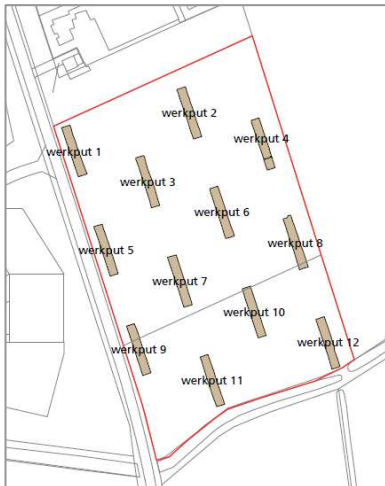
4.2 Archeologie

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel' was voor het westelijk deel van het toekomstig bedrijventerrein een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. De reden was dat er nog geen archeologisch onderzoek in dit deel van het plangebied was verricht.

In 2011 heeft BAAC, in opdracht van de gemeente Gemert-Bakel, een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven verricht in het westelijk deel van het plangebied.

Het onderzoek is verricht op basis van een Programma van Eisen, opgesteld door het SRE. De bijbehorende rapportage (d.d. juli 2011) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Op onderstaande afbeelding is het onderzochte gebied te zien met de werkputten.



Werkputten inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (Baac, juli 2011)

In het noordwesten van het onderzochte gebied werden één spoor en een aantal scherven uit de vroege ijzertijd gevonden. Het spoor en de vondsten zijn in verband te brengen met de in 2008 op de Neerakker, direct ten westen van het plangebied, opgegraven ijzertijd nederzetting. In vrijwel het gehele plangebied is onder het esdek een begraven middeleeuwse akkerlaag aanwezig. Deze akkerlaag kenmerkt zich door de spitssporen aan de onderzijde en de aanwezigheid van diepere zones. Mogelijk heeft de akker de vorm van een 'hochäcker' gehad, bestaande uit ruggen en dalen die voor een betere afwatering moesten zorgen. Op grond van het in de akkerlaag aangetroffen middeleeuwse aardewerk is deze in verband te brengen met het op de Neerakker opgegraven hof uit de tweede helft van de 12^e en de eerste helft van de 13^e eeuw.

Conclusie

Voor het plangebied wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd vanwege het zeer geringe aantal sporen uit de ijzertijd en de geringe informatiewaarde van de middeleeuwse akkerlaag.

Selectiebesluit bevoegd gezag (Gemeente Gemert-Bakel)

De gemeente Gemert-Bakel heeft het rapport en het selectieadvies getoetst en beoordeeld. De gemeente neemt hierop het selectiebesluit tot geen vervolgonderzoek en vrijgave van het westelijk deel van het plangebied 'Herziening bedrijventerrein Bolle Akker 2013' betreffende archeologisch onderzoek. Dit betekent dat de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' voor het westelijk deel van het plangebied is vervallen.

5 Het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan heeft tot doel een juridische regeling te treffen voor het Bedrijventerrein Bolle Akker. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling.

5.1 Inleiding

Vanwege het aanpassen van de bestemmingsplanregels op onderdelen als gevolg van een wijziging in de stedenbouwkundige uitgangspunten en het verwerken van de uitspraak van de Raad van State, is ervoor gekozen om voor de volledigheid en leesbaarheid toch een bestemmingsplan met een complete verbeelding en een volledige set regels op te stellen.

5.2 De regels

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. In de inleidende regels worden de gehanteerde begrippen gedefinieerd en is de wijze van meten bepaald.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin worden per bestemming regels gegeven voor gebruik en bebouwing van de grond. Deze bestemmingsregelingen worden hierna besproken.

Agrarisch

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor al dan niet agrarisch grondgebruik. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Via afwijking van de bouwregels zijn schuilgelegenheden wel toegestaan. Tevens zijn via afwijking onder voorwaarden evenementen toegestaan. Voor bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden is een verbod opgenomen.

Bedrijf

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijfsactiviteiten van de categorieën 2 tot en met 3.2 van de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan, met uitzondering van het meest zuidoostelijk perceel waar uitsluitend bedrijven van categorie 2 en 3.1 zijn toegestaan.

Een vrijstaande bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het gaat hier om een al bestaande bedrijfswoning. Daarnaast mag de bestemming worden gebruikt voor onder andere parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Binnen de bedrijfsbebouwing is op elk bouwperceel in pandig een bedrijfswoning toegestaan.

De maatvoering van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen (en bijbehorende bijgebouwen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is vastgelegd. In elk geval dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Ten aanzien van het gebruik van de gronden zijn ook enkele specifieke gebruiksregels opgenomen.

Groen

Op de gronden met de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten en nutsvoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Hiervoor zijn maatvoeringen in de regels opgenomen.

Verkeer

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Water

Op de gronden met de bestemming 'Water' zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer (zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen), groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf waaronder duikers en gelijksoortige voorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd met een maximale hoogte van 4 meter.

5.2.3 Algemene regels en overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn regels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen.

Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik en de titel van het bestemmingsplan.

5.3 De verbeelding

De analoge verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan bestaat uit 1 kaartbeeld, schaal 1:1.000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd getekend, conform IMRO2012.

6 Haalbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6, eerste lid en onder f, van het Bro, gaat een bestemmingsplan, alsmede een ontwerp hiervoor, vergezeld van een toelichting, waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Het gaat hierbij onder andere om de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Dit hoofdstuk beschrijft de financiële en maatschappelijke haalbaarheid.

6.1 Financiële haalbaarheid

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel' is de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond. De wijzigingen in voorliggend bestemmingsplan hebben geen gevolgen voor de financiële haalbaarheid.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Herziening bedrijventerrein Bolle Akker 2013' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas hebben aangegeven akkoord te zijn met het plan.

Omdat in het voortraject voldoende betrokkenheid is geweest van ondernemers en omwonenden bij het plan heeft de gemeente ervoor gekozen geen formele gemeentelijke inspraakprocedure te doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening bedrijventerrein Bolle Akker 2013' zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen, waarbij het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie wordt gelegd. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze toelichting opgenomen.