

Toelichting Bestemmingsplan

Ripseweg 9, Elsendorp

September 2013

Toelichting Bestemmingsplan

Ripseweg 9, Elsendorp

Initiatiefnemer:

Behandelcentrum Geertgen B.V.
Pater Rossaertstraat 3
5424 TG Elsendorp
T: 0492-366634

Contactpersoon:

Dhr. M. van Heugten

Locatie:

Ripseweg 9
Elsendorp

Gemeente: Gemert-Bakel
Sectie: C
Nummer(s): 2332, 3648, 4506

Opgesteld door:

ROBA Advies
Ir. D. Derks
Postbus 330
5750 AH Deurne
tel. 0493-326030

September 2013

Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Planopzet	5
2.	Planbeschrijving	6
2.1.	Initiatief.....	6
2.2.	Plangebied	7
3.	Beleid	8
3.1.	Rijksbeleid.....	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	11
4.	Uitvoerbaarheid	12
4.1.	Cultuurhistorie & Archeologie	12
4.2.	Flora en fauna	14
4.3.	Kabels en leidingen	14
4.4.	Milieu.....	14
4.4.1.	Bodem.....	14
4.4.2.	Externe veiligheid	15
4.4.3.	Geluid.....	16
4.4.4.	Lucht	17
4.5.	Milieuzonering	17
4.6.	Natuur en landschap	18
4.7.	Verkeer en parkeren.....	18
4.8.	Water	19
4.9.	Economische uitvoerbaarheid	19
4.9.1.	Financiële uitvoerbaarheid	19
4.9.2.	Planschade	19

Bijlage bij Toelichting

- Bijlage 1 Kwantitatieve risicoanalyse (QRA)
- Bijlage 2 Advies Veiligheidsregio Brabant Zuidoost
- Bijlage 3 Akoestisch Rapport
- Bijlage 4 Watertoets
- Bijlage 5 Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant
- Bijlage 6 Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas
- Bijlage 7 Nota van vooroverleg

1. Inleiding

1.1. *Aanleiding*

Ten behoeve van de locatie Ripseweg 9 te Elsendorp is momenteel het bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden april 2012' geldend waarbij de locatie wordt aangeduid met de bestemming 'Bedrijf'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeente Gemert-Bakel op 5 juli 2012.

In de correspondentie omtrent de aangevraagde omgevingsvergunning, ten behoeve van het oprichten van een behandelcentrum voor de locatie Ripseweg 9 te Elsendorp, is middels een brief (kenmerk: RO/OTH/jdW/603468) aangegeven dat bij de aangevraagde situatie wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Het initiatief voldoet niet aan dit bestemmingsplan omdat:

- Volgens artikel 3.2.1 de voorgevel van een hoofdgebouw in de naar de weg toegekeerde bouwgrens dient te worden gebouwd dan wel maximaal 3 meter daar uit;
- Volgens artikel 3.2.2.a mag de goothoogte niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte tenzij anders op de verbeelding aangeduid.

Doordat in de directe omgeving van de locatie een LPG tankstation is gelegen, is tevens de uitgevoerde kwantitatieve risicoanalyse (QRA) een belangrijk onderdeel van deze toelichting.

Om het initiatief mogelijk te maken, is onderliggend bestemmingsplan 'Ripseweg 9, te Elsendorp' opgesteld.

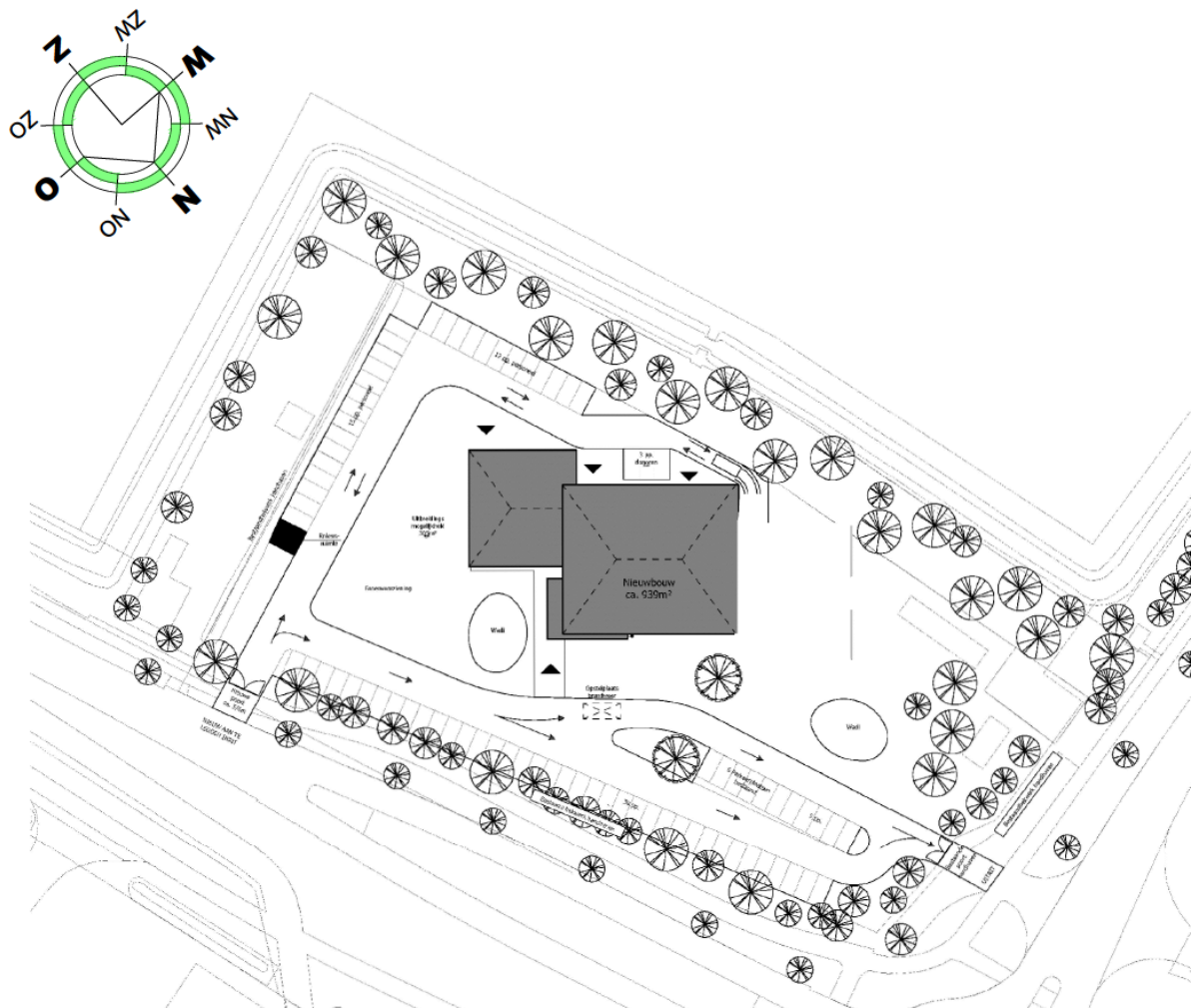
1.2. *Planopzet*

Van het initiatief is in het tweede hoofdstuk een beschrijving gegeven van het plan en de locatie. Hoofdstuk drie gaat in op het beleid vanuit nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk vier wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan vanuit diverse oogpunten.

2. Planbeschrijving

2.1. *Initiatief*

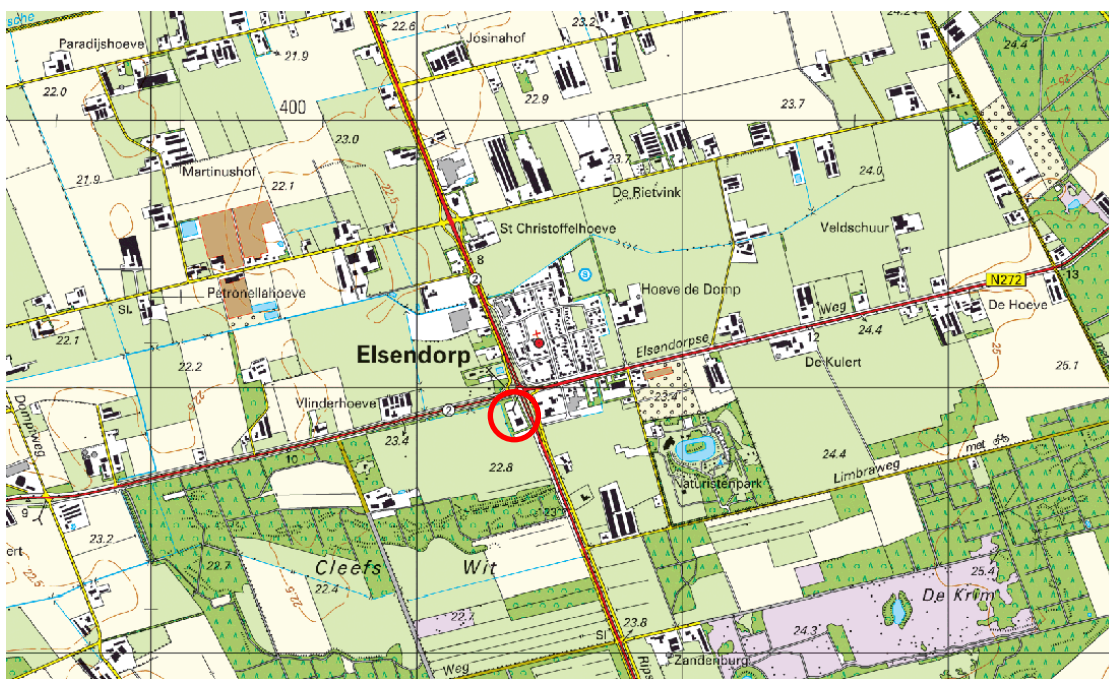
Behandelcentrum Geertgen is gevestigd aan de Ripseweg 9 te Elsendorp en wil haar bedrijfsruimte uitbreiden op het bestaande terrein. De inrichting omvat een bedrijfsgebouw en een parkeerplaats voor bezoekers en personeel en wordt ontsloten met twee toeritten. Figuur 1 geeft een indicatie op welke manier het terrein zal worden ontwikkeld.



Figuur 1 Situatie tekening

2.2. Plangebied

De inrichting is gelegen aan de Ripseweg 9 in Elsendorp. Deze locatie staat kadastraal bekend als gemeente: Gemert Bakel, sectie: C, nummers: 2332, 3648, 4506 (figuur 2).



Figuur 2 Locatie Ripseweg 9

De inrichting is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Elsendorp. De voornaamste functie van de kern Elsendorp is 'wonen' al dan niet in combinatie met bedrijvigheid aan huis. Daarnaast zijn ook enkele bedrijven (zakelijke dienstverlening en horeca) en maatschappelijke voorzieningen gevestigd aan de ontsluitingswegen Elsendorpseweg en de Zeelandsedijk. Deze wegen verzorgen een ontsluiting vanuit het dorp naar Gemert/Boxmeer en naar Zeeland en Venray. Ook zijn deze wegen van belang ter ontsluiting van andere dorpen en aanliggende bebouwing in de Peelstreek (N272 en N277).

3. Beleid

3.1. *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig, daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Deze tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts een van de instrumenten die worden ingezet. Ook kennis, bestuurlijke afspraken en kaders worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. Een actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende (wereldwijde) omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Deze aspecten komen dan ook in deze toelichting aan de orde.

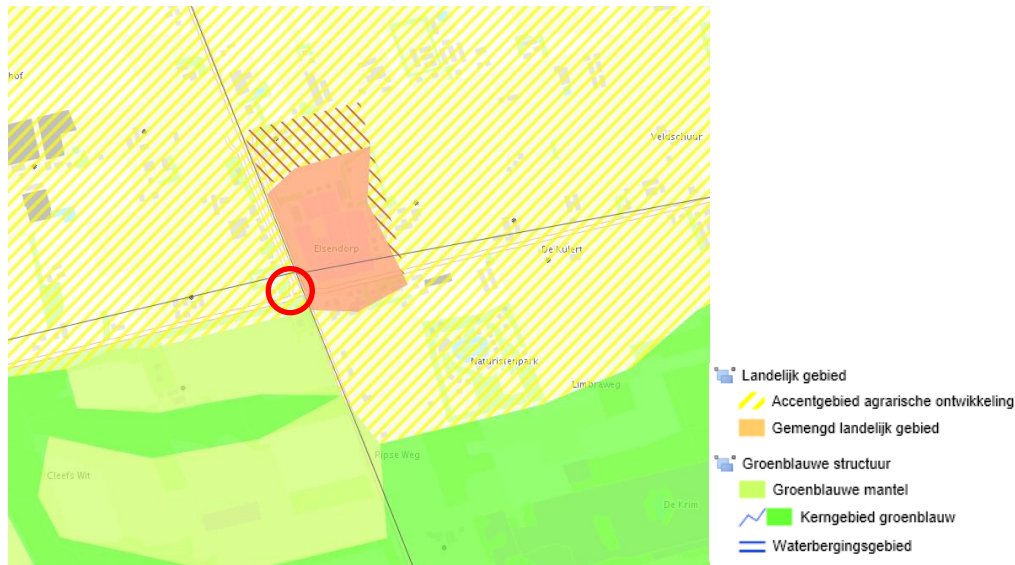
3.2. *Provinciaal beleid*

Structuurvisie Ruimtelijk Ordening (SVRO)

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.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend; De groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. De

inrichting is gelegen in zowel het landelijk gebied waarbij de inrichting is aangeduid voor 'agrarische ontwikkeling' als in de groenblauwe structuur waarbij de inrichting is aangeduid voor 'groenblauwe mantel'.

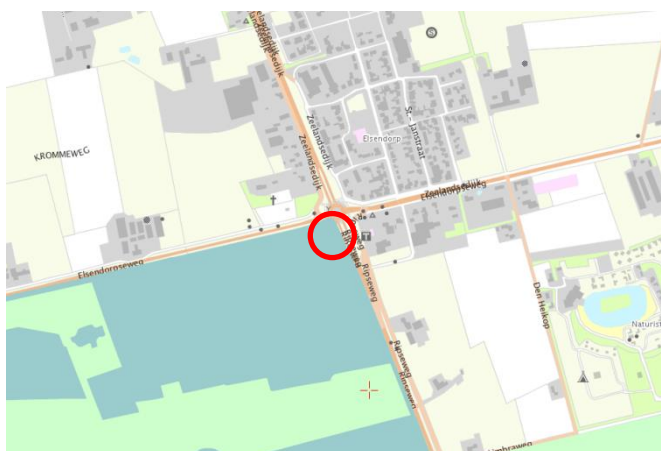


Figuur 3 Uitsnede structuurvisiekaart

Verordening ruimte (fase 1 en fase 2)

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en het rijk. 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 2011'.

De inrichting is aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Het plangebied ligt echter al sinds 2003 in het bestaand stedelijk gebied en in bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied. Het betreft een bestaande bedrijfskavel. Stedelijke ontwikkelingen, intensivering en herstructurering moeten in principe in stedelijke gebied plaatsvinden. Om deze reden past de voorgenen ontwikkeling binnen de Verordening ruimte.



Figuur 4 Uitsnede kaart Verordening Ruimte

Algemene schets kern

In de kern Elsendorp zijn ongeveer 90 ondernemingen gevestigd. De focus ligt op de bouwnijverheid, handel en reparatie en zakelijke dienstverlening. Ongeveer de helft van de omzet wordt behaald binnen 20 kilometer afstand en het overgrote deel van de werknemers is afkomstig uit Gemert-Bakel (62%). De ondernemers sponsoren gemiddeld bijna 4 verenigingen waarbij per vereniging een bedrag tussen de 200 en 300 euro wordt besteed. De lokale binding van deze bedrijvigheid is dan ook groot.

Er is behoefte aan uitbreidingsruimte. Er zijn een klein aantal ondernemers (3 stuks) die samen zeer veel ruimte nodig hebben (7,5 hectare). De overige ondernemers hebben ook behoefte aan ruimte om te groeien maar deze is in omvang zeer beperkt.

Toekomstvisie kern

- Elsendorp krijgt niet de beschikking over een eigen volwaardig bedrijventerrein.
- De groei van de plaatselijke bedrijvigheid zal worden gefaciliteerd.
- Bij het faciliteren van de groei zal na overleg met de ondernemersvereniging en het dorpsoverleg de voorkeur worden gegeven aan ondernemers met een beperkte ruimtevraag boven grote ruimtevragers. Dit vanuit de gedachte om startende ondernemers te kunnen faciliteren in Elsendorp zelf, waar bestaande (vaak grotere) bedrijven gemakkelijker naar het bedrijventerrein Wolfsveld kunnen verplaatsen. Het kan echter voorkomen dat het voor de leefbaarheid in de kern belangrijk is om te overwegen ook aan grotere ruimtevragers ontwikkelingsruimte te bieden.

Verordening ruimte 2014 (ontwerpversie)

Bij de in ontwikkeling zijnde herziening van de Verordening ruimte wordt een volgende stap gezet, nu met name in de leesbaarheid en de toegankelijkheid. Omdat de Verordening ruimte in twee fasen tot stand is gekomen, blijkt in de praktijk dat de opzet niet altijd duidelijk is. Er is daarom gekozen om de verordening anders op te bouwen, waarbij de systematiek van bestemmingsplannen is gevolgd. Dit vergroot de (her)kenbaarheid van de regels die in de Verordening ruimte zijn opgenomen. Daarnaast is de tekst van de verordening beter toegankelijk gemaakt door het gebruik van kortere zinnen, opsommingen en eenvoudiger taalgebruik. Ook de toelichting is herschreven waarbij de tekst meer lezersgericht is opgebouwd. Tot slot zijn er beleidsrijke wijzigingen doorgevoerd vanwege nieuw beleid uit de afgelopen periode.

De belangrijkste beleidsrijke wijzigingen met de vorige verordening zijn:

- nieuwvestiging: er is een algehele mogelijkheid voor nieuwvestiging opgenomen in geval dat er een verplaatsing nodig is vanwege openbaar belang, maar ook binnen de EHS voor kleine bouwwerken;
- regionale afstemming ingeval van de ontwikkeling van detailhandel;
- compensatiebeleid: indien een ruimtelijke ontwikkeling aantasting geeft van de EHS, dan is niet alleen fysieke, maar ook financiële compensatie mogelijk. Bij fysieke compensatie geldt dat deze binnen de nog niet gerealiseerde delen van de EHS moet plaatsvinden. Deze verandering is het gevolg van de wijzigingen van het natuurbeleid zoals opgenomen in Brabant Uitnodigend Groen;
- beleid voor de agrarische sector: De afgelopen jaren is er veel gebeurd rondom het beleid voor veehouderijen, te beginnen met het zogenaamde megastallen debat. De provincie wil dat er een transitie op gang komt naar een zorgvuldige veehouderij. Dit heeft gevolgen voor het beleid rondom agrarische bedrijven. Er worden nu vier soorten agrarische bedrijven onderscheiden en de integrale zonering voor de

intensieve veehouderij op grond van de reconstructiewet verval. Verder is er nieuw beleid voor mestverwerking in de verordening opgenomen;

- aanpassingen vanwege gewijzigd rijksbeleid, zoals het opnemen van de ladder voor duurzame verstedelijking, het vervallen van de aanduidingen nationaal landschap en een aantal aanduidingen op het gebied van water.

Deze wijzigingen hebben geen betrekking op de ontwikkeling zoals deze plaatsvindt op de Ripseweg 9 te Elsendorp. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling op de Ripseweg 9 past binnen de in ontwikkeling zijnde Verordening ruimte 2014.

3.3. Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden april 2012'. In het huidige bestemmingsplan is het perceel Ripseweg 9 in Elsendorp in zijn geheel bestemd als 'bedrijf' t.b.v. milieucategorie 3,1 en 3.2. Echter voldoet de aangevraagde situatie op een tweetal punten niet aan het geldende bestemmingsplan. Dit zijn:

- Volgens artikel 3.2.1 de voorgevel van een hoofdgebouw in de naar de weg toegekeerde bouwgrens dient te worden gebouwd dan wel maximaal 3 meter daar uit;
- Volgens artikel 3.2.2.a mag de goothoogte niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte tenzij anders op de verbeelding aangeduid.

4. Uitvoerbaarheid

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

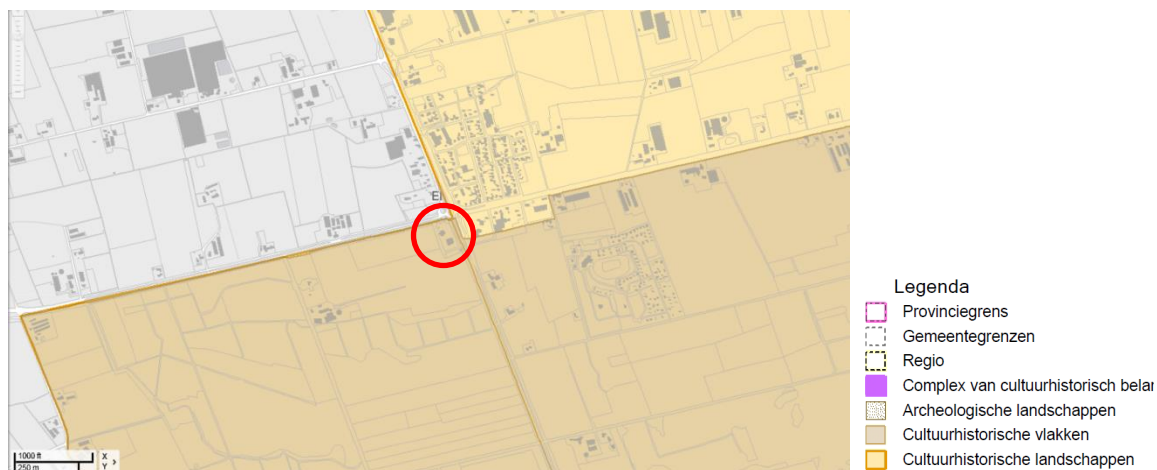
4.1. Cultuurhistorie & Archeologie

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De locatie valt niet onder een UNESCO-werelderfgoed, kenmerkend stads- en dorpsgezicht, nationaal landschap, rijksmonument of cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem. Zodoende zijn er vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen belemmeringen op de gewenste ontwikkelingen.

Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Provincie Noord-Brabant

In 2010 is door de provincie Noord-Brabant een nieuwe cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. De cultuurhistorische waardenkaart 2010 is hieronder opgenomen. Deze kaart behandelt cultuurhistorische regio's, -vlakken, -landschappen en -complexen. De planlocatie is gelegen binnen de regio 'Peelkern', vlak 'Landgoed Cleefs Wit – De Strijp' en landschap 'Landgoederenzone in de Peel'.



Figuur 5 Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Provincie Noord-Brabant

'De Peelkern' is een grootschalig en primair landbouwgebied. Het landschap kenmerkt zich door uitgestrekte akkers met bebouwing en bebossingen die belangrijk zijn voor natuur en recreatie. De intensieve veehouderij heeft zich in dit gebied krachtig ontwikkeld. Door ruilverkaveling heeft schaalvergroting plaatsgevonden. De ontwikkelingsstrategie voor deze regio is als volgt:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.

2. De cultuurhistorische waarden van de Peelkern in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de Peel-Raamstelling en de cultuurhistorische landschappen: "Griendtsveen-Helenaveen" en "Landgoederenzone in de Peel" (Groote Slink-De Bunthorst, Stippelberg, Cleefs Wit - De Sijp, Princepeel).

'Landgoed Cleefs Wit - De Sijp' is een jonge heideontginning uit de eerste decennia van de 20e eeuw, bestaande uit landbouwgronden en productiebossen. De strategie voor dit vlak bestaat uit het planologisch beschermen van de waarden/kenmerken.

Het landschap van 'Landgoederenzone in de Peel' bestaat uit een ensemble van landgoederen. Bijzonder voor dit gebied zijn de grootschalige, jonge ontginningen waarvan de landgoederen deel uitmaken. De lange rechte lijnen worden grotendeels bepaald door laatmiddeleeuwse dorpsgrenzen. De laanbeplantingen zijn vaak monumentaal. De strategie voor dit landschap bestaat uit het behoud en beter beleefbaar maken van monumentaal ontginningslandschap met grote lijnen, zoals lanen. De natuurontwikkeling, waterberging en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit. Het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.

In de huidige situatie is er al sprake van de bestemming 'Bedrijf', deze bestemming blijft tezamen met de bestaande groenstrook vlakken gehandhaafd. Daarmee is er in de gewenste situatie geen sprake van het aantasten van eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden.

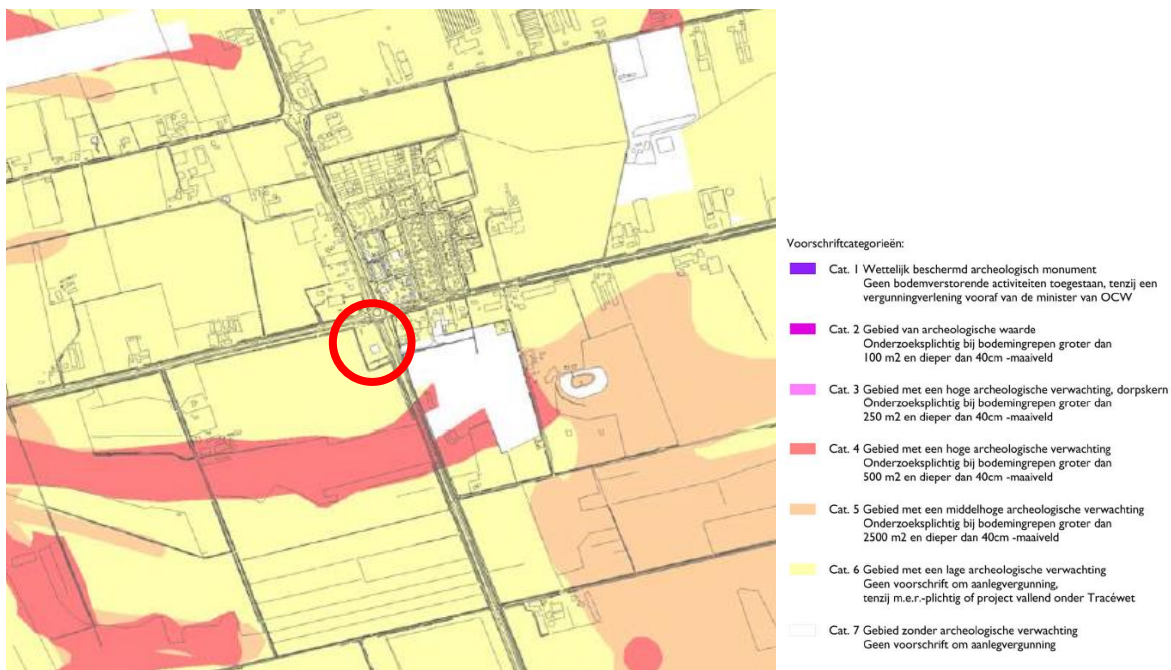
Archeologische beleidskaart Gemeente Gemert-Bakel

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De Wet schrijft onder meer voor dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de archeologische (verwachtings)waarden van de gronden. Vanaf de inwerkingtreding van de wet zijn de gemeenten bevoegd gezag op het gebied van archeologie. De raad van de gemeente Gemert-Bakel heeft binnen dit kader in 2010 een archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Op deze kaart is te zien aan welke gebieden archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden (hoog, middelhoog, laag) zijn toegekend. Daarnaast heeft de raad een onderzoekskader vastgesteld. Afhankelijk van de aan de gronden toegekende (verwachtings)waarden wordt hierbij aangegeven in welke gevallen archeologisch onderzoek vereist is. In dat verband zijn van belang de diepte van de bodemingreep en de omvang van het plangebied respectievelijk de omvang van de bodemingreep.

Volgens de gemeentelijke archeologiebeleidskaart ligt het plangebied in een zone met een lage archeologische verwachting, categorie 6. In onderstaande uitsnede is deze verwachting aangegeven met een gele kleur. Voor deze verwachting geldt enkel een onderzoeksplicht in het geval van een MER procedure of als het project valt onder de Tracé wet. Dit is hier niet het geval. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Mochten er archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen dan moet dit gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel¹.

¹ Conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.



Figuur 6 Uitsnede archeologische beleidskaart

4.2. Flora en fauna

De bescherming van de Nederlandse natuur is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 -gebiedsbescherming - en de Flora en Faunawet – soortenbescherming.

Momenteel zijn er geen objecten meer aanwezig binnen het plangebied, welke worden gesaneerd en waar zich beschermde soorten in kunnen bevinden. De bestaande groenstroken blijven gehandhaafd en worden als groen bestemd.

4.3. Kabels en leidingen

Bij de Ripseweg 9 in Elsendorp is een zendmast van KPN aanwezig. Deze is niet bestemd. Deze blijft gehandhaafd en zal op de verbeelding worden aangegeven.

4.4. Milieu

4.4.1. Bodem

Archimil is momenteel bezig met de grondwatersanering. Zij hebben een plan van aanpak opgesteld welke door zowel de Provincie Noord-Brabant als de gemeente Gemert-Bakel is goedgekeurd.

Na de grondwatersanering zal er een brie rapport opgesteld worden waarin de uitvoer en resultaten vermeld zullen worden. Dit rapport zal naar de Provincie Noord-Brabant worden gestuurd.

Als er na de grondwatersanering nog verontreinigingen aanwezig zijn, dan zal een monitoringsprogramma (zoals vermeld in het plan van aanpak) ingaan waarbij vastgesteld gaat worden of de verontreiniging stabiel blijft.

Monitoringsprogramma

Wanneer de gehalten aan chloride de terugsaneerwaarde van 100 mg/l nog overschrijden, zullen de onttrekkingspunten onder de zuigput naast de toekomstige bebouwing aanwezig blijven, zodat ook nadat de nieuwbouw is gerealiseerd nog altijd onttrokken kan worden. Op dat moment zal tweejaarlijks gedurende een periode van zes jaar een monitoring van het grondwater plaatsvinden waarbij grondwater in de kern van de verontreiniging wordt onderzocht op het gehalte aan chloride. Mocht blijken dat de concentratie aan chloride slechts beperkt fluctueert (verhouding minimum en maximum minder dan een factor 2) dan wordt de verontreiniging als stabiel beschouwd.

Indien geen sprake is van een stabiele situatie zal de monitoring worden doorgezet tot dat een volgende fase van de sanering kan worden uitgevoerd of totdat blijkt dat alsnog sprake is van een stabiele situatie (3 opeenvolgende metingen minder dan een factor 2 spreiding).

4.4.2. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het groepsrisico (hierna: GR) en het plaatsgebonden (hierna: PR). Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Ten behoeve van de aanwezigheid van een LPG vulpunt in de nabijheid van de Ripseweg 9 heeft TOP-Consultants een onderzoek (bijlage 1) uitgevoerd naar de effecten van de aanwezigheid ervan op de planontwikkeling. Daarnaast heeft de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost advies (bijlage 2) uitgebracht inzake het voorgenomen ruimtelijke besluit. Uit dit rapport en advies kunnen de volgende conclusies getrokken worden.

Groepsrisico (GR)

In 2010 is door de SRE Milieudienst een Risicoanalyse met behulp van de REVI 2007 rekentool gemaakt. Gezien de hoogte van het berekende groepsrisico met deze methode beveelt zij aan dat, indien zich nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied (150 meter vanaf het vulpunt en reservoir) van het LPG-tankstation Joosten plaatsvinden, het groepsrisico via de meer nauwkeurige methode Safeti-NL te berekenen. In geval van het Behandelcentrum Geertgen is deze berekening nu opportuun geworden.

Uit deze berekening blijkt dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarden (factor 0,45) ligt en als gevolg van de uitbreidingsplannen niet significante veranderd.

Plaatsgebonden risico (PR)

De huidige locatie van het Behandelcentrum Geertgen, momenteel een beperkt kwetsbaar object, heeft binnen het bestemmingsplan een tijdelijke status. Het gebouw wordt door het

college van Burgemeester en Wethouders toegestaan tot uiterlijk eind december 2013. Daarna dient het gebouw gesloopt te worden ten zij de status naar definitief wordt gewijzigd.

Het wijzigen van de status van het gebouw binnen het bestemmingsplan van een tijdelijke naar een definitieve situatie, wordt beschouwd als een nieuwe situatie. Voor nieuwe situaties geldt een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jaar) van 45 meter vanaf het vulpunt van LPG-tankstation Joosten tot de bebouwing.

Geertgen is verder voornemens het behandelcentrum aan de zuidzijde uit te breiden. Dit nieuwe deel ligt verder van het LPG-tankstation af. Echter beide gebouwen, tijdelijke en uitbreiding, vormen daarmee te samen één nieuwe inrichting. Ook hiervoor geldt het afstandscriterium weer van 45 meter. Gezien de grootte van de inrichting wordt zij bovendien gezien als een kwetsbaar object.

Doordat de nieuwe inrichting gedeeltelijk is gelegen binnen een afstand van 45 meter van het LPG-tankstation, ontstaat in beide gevallen na wijziging van het bestemmingsplan en/of uitbreiding van de inrichting een knelpunt/saneringssituatie. Derhalve lijkt sloop van de tijdelijke locatie aan de orde.

Aan de hand van bovenstaande conclusie is het voornemen aangepast. Hierbij is gekozen om de bebouwing buiten de plaatsgebonden risicocontour van 45 meter te realiseren, waardoor geen formele belemmering aanwezig zijn.

4.4.3. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen een onderzoekszone liggen een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden. Er dient te worden gekeken naar twee bronnen van geluid, namelijk: wegverkeerslawaaï en industrielawaai.

Voor de geplande ontwikkeling geldt dat bedrijfsgebouwen in milieucategorie 3.1 of 3.2, en daarmee geen geluidsgevoelige bestemmingen, kunnen worden opgericht. Dit betekent geen beperkingen voor de bouwlocatie. Een nader akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Als blijkt dat toch geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht, dan zal bij afgifte van de omgevingsvergunning een akoestisch onderzoek moeten worden overgelegd.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning aanvraag is echter een akoestisch onderzoek uitgevoerd door db/a consultants v.o.f. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder beschreven.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en piekgeluidsniveau (L_{Amax}) vanwege het Behandelcentrum Geertgen aan de Ripseweg 9 blijft in de representatieve bedrijfssituatie beneden de richt- en grenswaarden die krachtens de 'Nota geluid voor bedrijven Gemert-Bakel' van toepassing zijn.

Indirecte hinder:

Het equivalente geluidniveau L_{etmaal} vanwege de verkeersbewegingen van de auto's, die via de openbare weg van en naar de inrichting rijden, bedraagt op de gevel van de woning

Ripseweg 42 dB(A) en voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde die krachtens de VROM-circulaire van 29 februari 1996 geldt.

Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

4.4.4. Lucht

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met name paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat paragraaf 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe paragraaf 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de regeling 'niet in betekende mate bijdragen'.

Doordat er geen stoffen naar de lucht worden uitgestoten is het aannemelijk dat bij de geplande ontwikkeling sprake is van een 'klein' project welke minder dan 3 procent bijdraagt aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide. Hierdoor kan de ontwikkeling doorgaan zonder toetsing.

4.5. Milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en –gevoelige functies dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- Het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Het bedrijf dat gevestigd kan worden aan de Ripseweg 9, zal uitsluitend een bedrijf zijn conform categorie 3.1 of 3.2 van de indicatieve lijst 'Bedrijven en milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (2009). Dat is de milieucategorie die ook nu, in de vigerende situatie, hier van toepassing is. Gesteld kan worden dat het woon- en leefklimaat van de omgeving als gevolg van de vestiging van een bedrijf zodoende niet zal worden aangetast.

4.6. *Natuur en landschap*

Het terrein van de provinciale werf Ripseweg 9 Elsendorp is langs de perceelsranden voor een groot deel omgeven door een dichte singelbeplanting. De boomsoorten en struiken zijn veelal inheems, groeien hier goed, zijn daardoor gezond en vitaal en passen in deze omgeving. Voor de herinrichting zijn door de gemeente randvoorwaarden voor het groen opgesteld. Deze komen voort uit een aantal beleidsnota's:

- Zeven kernen in het groen: In de visie op het groeibeleid en groenstructuur 2009-2018 (Zeven kernen in het groen) is de houtsingel opgenomen en aangemerkt als structuurgroen. Dit groen sluit aan bij de beplantingen ten noorden van de Elsendorpsweg. Met name het vogelbosje van de gemeente, en de beplanting rond de R.K. begraafplaats. Deze beplantingsvormen bepalen voor een groot deel de randbeplanting van dit kleine dorp en dienen daardoor in stand gehouden te worden.

- Bomenverordening: Op het terrein (midden gedeelte) staan twee grote platanen met een stamdoorsnee van ca. 55 cm. In de noordoosthoek staat aan de oostzijde van de twee bestaande bouwseltjes een inlandse eik met een stamdoorsnee van ca. 70 cm. Echter een vitaliteit stamonderzoek moet bepalen of deze eik gespaard kan worden. De houtsingel aan de westzijde bestaat over de volle lengte uit uitgegroeide en vitale inlandse eiken en acacia's van ca 30-35 cm dik. Deze beplantingstrook is erg geschikt om bouwwerken van enige omvang op een goede manier af te schermen. De noordzijde van het terrein bestaat voor een groot deel uit een dicht opgeschoten bomenbosje die de bestaande zendmast op een goede manier aan het oog onttrekt. Hiervoor komt geen betere oplossing. De westzijde langs de ventweg van de Ripseweg bestaat uit een dichte houtsingel van voornamelijk haagbeuken, een enkele acacia en een klein aantal inlandse eiken. Afhankelijk van de wens van deze houtsingel kan men deze voor een groot deel boven de grond af zagen. Hierdoor ontstaan weer nieuwe jonge takken die op hun beurt deze singel een blijvende dichte structuur geeft. Een andere mogelijkheid is om de mooi gevormde bomen in deze singel te sparen en de rest van een laagblijvende onder beplanting voorzien waardoor zichtbaar contact ontstaat met de Ripseweg. De beplanting aan de zuidzijde (langs het terrein Ripseweg 11) bestaat uit twee rijen hoog opgeschoten berkenbomen die weinig waarde hebben en ook geen afschermende functie meer hebben. Hiervoor kan men andere oplossingen bedenken.

4.7. *Verkeer en parkeren*

Aan de Ripseweg 9 te Elsendorp is een uitbreiding van het behandelcentrum Geergen gepland. Het bruto vloeroppervlak neemt toe met 939 m². Echter, gezien de tijdelijke situatie van het huidige gebouw dient het gehele gebouw als nieuw te worden geoordeeld. Dit betekent dat er sprake is van een bruto-oppervlakte van in circa 1400 m². De functie van de bedrijfsruimte "behandelcentrum" valt binnen de categorie "gezondheidszorg".

Op basis van de parkeerbeleidsnota 2009 dienen parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden. Het bedrijfsgebouw heeft een bruto-oppervlakte van 1400 m². Voor deze ruimte is de parkeerbehoefte afhankelijk van het aantal personeelsleden en aantal behandelkamers. Per behandelkamer geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Voor personeelsleden kan uitgegaan worden van 0,8 pp/p. Behandelcentrum Geertgen B.V. heeft in de gewenste situatie 30 personeelsleden en 10 behandelkamers. Daaruit komt voort dat er 44 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen

terrein aangelegd te worden conform de gemeentelijk parkeerbeleidsnota. Bij een eventueel toekomstige uitbreiding moet echter wel opnieuw worden getoetst aan de parkeernorm.

Er zal bekeken worden of er een tweede ontsluiting gerealiseerd kan worden aan de Ripseweg. Hiervoor zal de initiatiefnemer in eerste instantie een aanvraag voor een inritvergunning indienen bij de Provincie Noord-Brabant.

4.8. Water

Het Waterschap Aa en Maas heeft, in overleg met de gemeenten in haar beheergebied, een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water opgesteld:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer';
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. In deze situatie wordt geen verharding toegevoegd. Het gehele terrein aan de Ripseweg 9 is al geasfalteerd waardoor wordt voldaan aan Hydrologisch Neutraal Bouwen.

Omdat er echter sprake is van herbouw dient conform het gemeentelijk waterbeleid, het regenwater dat van de verharde oppervlaktes komt op het perceel worden verwerkt. Hiertoe is door het waterschap Aa en Maas een Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) ontwikkeld. In de watertoets (bijlage 4) is deze tool gebruikt om de omvang van de waterberging te berekenen. Hieruit blijkt dat een waterberging gerealiseerd dient te worden van circa 248 m² met een te bergen volume van circa 208 m³.

De waterberging zal gerealiseerd worden middels twee, op figuur 1 afgebeelde, wadi's. Deze wadi's bevinden zich ten noorden en oosten van de te realiseren bebouwing. Ze dienen beide een oppervlakte van circa 130 m² te hebben.

4.9. Economische uitvoerbaarheid

4.9.1. Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van het bouwplan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

4.9.2. Planschade

Bij de toepassing van een bestemmingsplanprocedure bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om planschade in te dienen indien zij denken schade te leiden door het besluit dat redelijkerwijs niet voor hun rekening zou moeten komen. Dit feit dient meegenomen te worden bij de afweging van de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten behoeve van het onderhavige project wordt een planschadeovereenkomst met de gemeente Gemert Bakel opgesteld.