

Ruimtelijke onderbouwing voor een aanvraag uitgebreide omgevingsvergunning

**Voor het aanpassen van gevellijn voor
de locatie Oost-Om ong. in Gemert**



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
1.3. Procedure	4
1.4. Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2. Planomschrijving	5
2.1. Beschrijving omgeving	5
2.2. Huidige situatie plangebied	5
2.3. Beoogde situatie	6
Hoofdstuk 3. Beleidskaders	7
Hoofdstuk 4. Milieu- en beleidskaders	8
4.1. Milieu- en omgevingsaspecten	8
4.2. Ruimtelijke inpassing	8
Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid	9
5.1. Financiële haalbaarheid	9
5.2. Maatschappelijke haalbaarheid	9
Hoofdstuk 6: Conclusie en afweging	10
Bijlage 1: Onderbouwing gevellijn	11

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de gemeenteraad is op 19 maart 2019 het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel stedelijke gebieden oktober 2019' vastgesteld. In dit plan is aan de Oost-Om een gevellijn opgenomen. De ruimtelijke wens is om niet in de gevellijn te bouwen, maar aan de voorzijde meer ruimte vrij te houden (zie tekeningen zoals bijgevoegd in de aanvraag omgevingsvergunning).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in het zuiden van het bedrijventerrein Wolfsveld, ten oosten en grenzend aan de Oost-Om. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummers 1327 en 1965. Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door bedrijfsbebouwing gelegen binnen het bedrijventerrein, aan de oostzijde door de Wolfsboscheweg en aan de westzijde door de Oost-Om.



Figuur 1 Plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plan is gelegen in de bestemming 'Gemert-Bakel stedelijke gebieden oktober 2019' met bestemming 'bedrijf'. Het plan is op 19 maart 2019 door de gemeenteraad vastgesteld.



Figuur 2 Bestemmingsplankaart

De strijdigheid van het bestemmingsplan is dat er aan de Oost-Om een gevellijn is opgenomen. Hierdoor dient de bebouwing te zijn gesitueerd aan deze gevellijn.

1.3. Procedure

De initiatiefnemer wil middels een aanvraag uitgebreide omgevingsvergunning activiteit 'bouwen' en 'afwijken bestemmingsplan' het planvoornemen realiseren. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. Om de gewenste woning te realiseren verzoekt de initiatiefnemer middels een aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse ontheffing (art. 2.12 lid 1 onder 3 Wabo) medewerking. Een aanvraag voor het buitenplans afwijken via artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. In het Besluit omgevingsrecht (art. 5.20 Bor) is aangegeven waaraan deze moet voldoen.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding gegeven van het plan. Hoofdstuk 2 geeft een planomschrijving. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 3 omschreven. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande milieu en omgevingsaspecten. In hoofdstuk vijf worden de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan besproken en het rapport sluit af met een conclusie.

Hoofdstuk 2. Planomschrijving

2.1. Beschrijving omgeving

De omgeving kenmerkt zich door de bestaande bedrijvigheid van het bedrijventerrein Wolfsveld. Het bedrijventerrein Wolfsveld bestaat uit meerdere opeenvolgend uitgegeven delen. Deze delen sluiten op elkaar aan, waardoor er één groot terrein met uiteenlopende kenmerken is ontstaan. Wolfsveld is met 67 ha bruto (50 ha netto) het grootste bedrijventerrein van Gemert-Bakel. Over het bedrijventerrein loopt de provinciale weg N272, Oost-Om, die het terrein in Wolfsveld I en II verdeelt en de hoofdontsluiting is voor het terrein. Deze weg is ten oosten van plangebied gelegen.

2.2. Huidige situatie plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2,8 ha. en is enerzijds ingericht ten behoeve van een compostering (noordelijk gedeelte) en anderzijds als te ontwikkelen bedrijfskavel (zuidelijk gedeelte). De locatie ligt ingeklemd tussen de Oost-Om in het westen en zuiden, de Wolfsboscheweg in het oosten en bestaande bedrijfsspercelen in het noorden. Ter plaatse van de compostering zijn geen gebouwen gesitueerd. Een deel van de gronden is wel verhard vanwege de aanwezige bedrijvigheid. De verharding bestaat uit enkele stelconplaten en vloeistofdichte asfaltverharding. De groencompostering is een van uit het verleden wat geïsoleerd gelegen terrein van ongeveer 1,5 hectare waar groen(snoei)afval wordt omgezet tot compost. Ook vindt er nog (beperkt) opslag plaats van overig rest materiaal. De aan en afvoer van het groen / compost vanuit en naar het buitengebied (grondveredeling) vindt plaats via de Wolfsboscheweg.



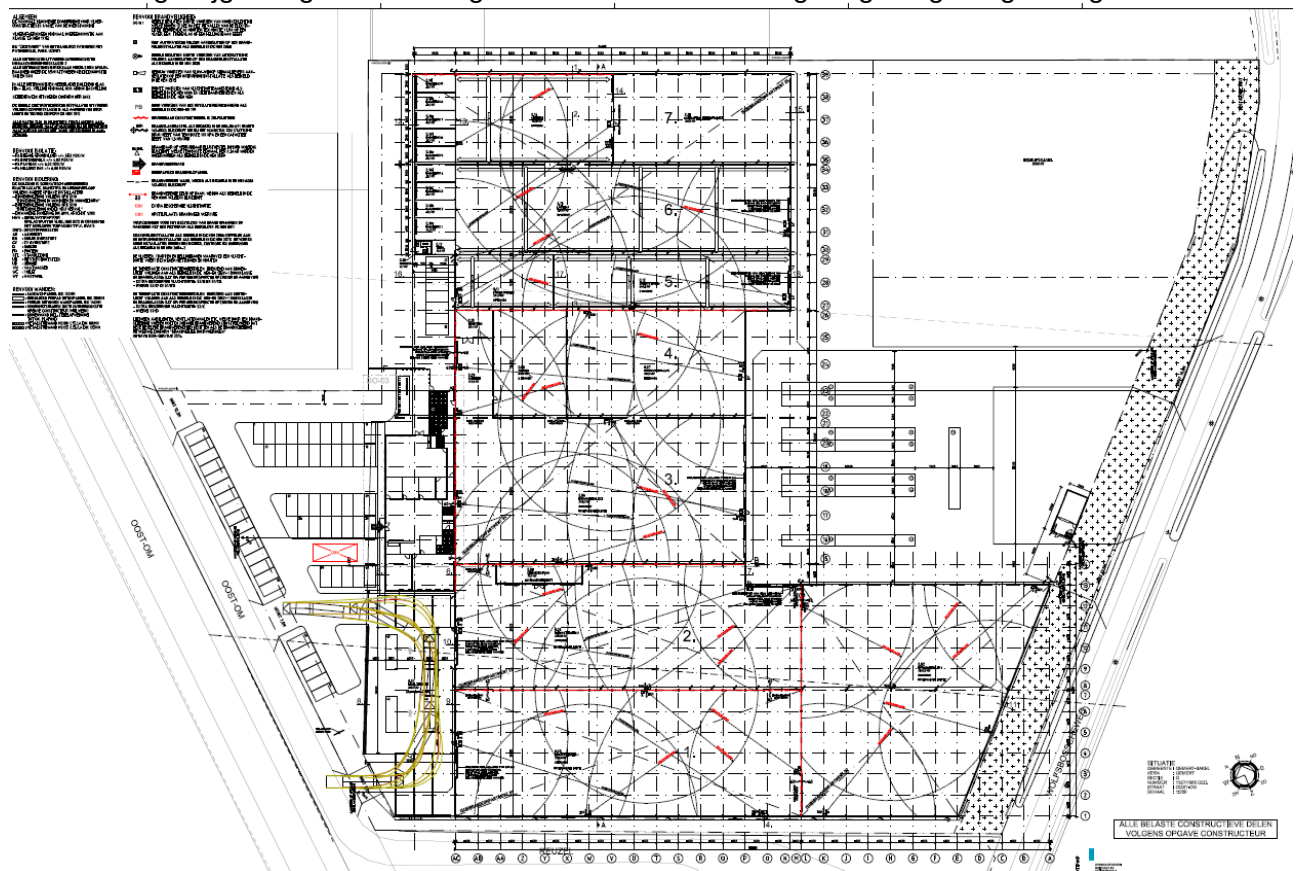
Figuur 3 Luchtfoto



Figuur 4 Satellietfoto met huidige aanwezige verharding

2.3. Beoogde situatie

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn de tekeningen toegevoegd van de gewenste ontwikkeling. Bijgevoegd enkele fragmenten van de aanvraag omgevingsvergunning.



Figuur 5 Plattegrond initiatief



Figuur 6 Impressie bebouwing

Zoals eerder toegelicht is de ruimtelijke wens om niet in de gevellijn te bouwen, maar de bebouwing terug te leggen. De 'drive through' is wel nagenoeg gesitueerd op de gevellijn. Qua opzet en gebruik wijkt het plan niet af van de uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Gemer-Bakel stedelijke gebieden 2019'.

Hoofdstuk 3. Beleidskaders

Voor de genoemde ontwikkeling is onderzocht of het plan kan voldoen aan de geldende beleidskaders. In dit hoofdstuk een toelichting dat het plan voldoet aan de gestelde kaders.

In de ruimtelijke onderbouwing van de herziening 'Gemert-Bakel stedelijke gebieden 2019' (locatie Oost-Om ong.) is een toelichting opgenomen dat het plan voldoet aan alle beleidskaders. Het plangebied en zelfs het bouwblok blijven ongewijzigd. De afwijking van het bestemmingsplan is het niet bouwen op de aangegeven gevellijn in het bestemmingsplan. Deze wijziging zorgt niet voor een andere visie op de omschreven beleidskaders in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel stedelijke gebieden 2019'.

Het plan voldoet aan de gestelde beleidskaders door gemeente, provincie en rijk.

Hoofdstuk 4. Milieu- en beleidskaders

Het al dan niet voldoen aan verschillende planologische en milieutechnische randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Enkel bij het aantonen van een goede ruimtelijke ordening kan de gemeente medewerking verlenen aan een uitgebreide omgevingsvergunning met activiteit 'bouwen'. In dit hoofdstuk worden de aspecten toegelicht.

4.1. Milieu- en omgevingsaspecten

In het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel stedelijke gebieden 2019' zijn de volgende milieuaspecten beoordeeld:

- Bodem;
- Water;
- Archeologie en cultuurhistorie;
- Flora en Fauna;
- Milieuzonering en bedrijven;
- Luchtkwaliteit;
- Geluid;
- Geur;
- Parkeren/verkeer;
- Natuur.

Uit de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan blijkt dat er vanuit deze milieuaspecten geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan het ruimtelijke initiatief. Aangezien het in dit geval enkel gaat om het aanpassen van de gevellijn, kan geconcludeerd worden dat ook voor dit ruimtelijk initiatief geen belemmeringen zijn om de aanvraag omgevingsvergunning te verlenen.

4.2. Ruimtelijke inpassing

Zoals aangegeven past het vestigen van het bedrijf niet binnen de huidige mogelijkheden van het bestemmingsplan. De ruimtelijke wens is om de bebouwing niet te situeren op de in het bestemmingsplan aangegeven 'gevellijn'. In bijlage 1 is een uitgebreide toelichting opgenomen waarom in dit geval ruimtelijk kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Samengevat betreft het de volgende argumenten:

1. De panden in de directe omgeving, gelegen aan de Oost-Om, wijken in het grootste deel van de gevallen op zijn minst gedeeltelijk af van de gevellijn of lijn van het bouwvlakevenwijdig aan de Oost-Om;
2. De gevellijnen, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Wolfsveld 2010, zijn niet overal op het bedrijventerrein en aan de Oost-Om aanwezig;
3. De voorgevel van de nieuwe bebouwing ligt in min of meer dezelfde lijn als de bebouwing van Haval, zodat er sprake is van twee grote bedrijven, waarvan de bebouwing op elkaar is afgestemd;
4. Voor reguliere kavels geldt vanuit het Beeldkwaliteitsplan dat 70% van de bebouwing zich dient te bevinden in een zone met een diepte van 25% van de totale kaveldiepte. Aan deze voorwaarde wordt wél voldaan;
5. Vanwege de bedrijfsvoering en de vorm van het perceel is het essentieel dat het kantoor centraal geplaatst wordt;
6. Wat betreft beeldkwaliteit en architectuur is er sprake van een vormgeving van hoge kwaliteit, aansluitend op en ingepast in de omgeving. Het 'gat' dat tot nu aanwezig is in de bebouwing aan de Oost-Om, wordt hiermee hoogwaardig ingevuld.

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1. Financiële haalbaarheid

De gemeente Gemert-Bakel is voornemens de bouwgrond te verkopen. De gemeente is verantwoordelijk voor de procedure en eventuele planschade.

5.2. Maatschappelijke haalbaarheid

Het betreft een minimale aanpassing van de bebouwingsmogelijkheden. De omliggende kavels zijn bekend met de ontwikkeling van het plan. Voor zover bekend zijn er geen bezwaren tegen het initiatief.

Het proces loopt als volgt:

5.2.1. Vooroverleg

De aanpassingen zijn dusdanig minimaal dat er geen vooroverleg noodzakelijk is met provincie en waterschap.

5.2.2 Ontwerpbeschikking

Het plan wordt conform de uitgebreide procedure behandeld. In eerste instantie wordt een ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan een zienswijze kenbaar maken.

5.2.3. Definitieve beschikking

Nadat het plan voor 6 weken ter inzage heeft gelegen en er geen zienswijzen zijn ingediend kan het definitieve plan voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld in het plan onherroepelijk.

Hoofdstuk 6: Conclusie en afweging

Gezien de toelichting is de conclusie dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Middels een uitgebreide omgevingsvergunning kan medewerking verleend worden aan de aanvraag omgevingsvergunning.

Bijlage 1: Onderbouwing gevellijn