

Ruimtelijke onderbouwing **Zandstraat, Gemert**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijke onderbouwing

Zandstraat, Gemert

Gemeente: Gemert – Bakel
Plannaam: Zandstraat, Gemert
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing
Status: Definitief
Datum: Augustus 2024



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	4
1.3	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	5
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE	9
2.3	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1	GELUID	18
4.2	BODEMKWALITEIT	18
4.3	LUCHTKWALITEIT	21
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	22
4.5	MILIEUZONERING	24
4.6	GEUR	26
4.7	ECOLOGIE	26
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	28
4.9	GROENSTRUCTUUR	29
4.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	30
4.11	WATERASPECTEN	31
4.12	DUURZAAMHEID	33
4.13	GEZONDHEID	33
HOOFDSTUK 5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
HOOFDSTUK 6	VOOROVERLEG EN INSpraak	35
6.1	VOOROVERLEG	35
6.2	INSpraak EN ZIENSWIJZEN	35
BIJLAGEN BIJ DEZE ONDERBOUWING		36
BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK	36
BIJLAGE 2	AERIUS-BEREKENING	37
BIJLAGE 3	QUICKSCAN ECOLOGIE	38
BIJLAGE 4	BUREAUONDERZOEK EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK ARCHEOLOGIE	39
BIJLAGE 5	AANMELDNOTITIE M.E.R.-BEOORDELING	40
BIJLAGE 6	NOTITIE WATERHUISHOUDING BEDRIJVENTERREIN ZANDSTRAAT TE GEMERT	41

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Zandstraat in Gemert bevindt een braakliggend terrein. Voorheen was het terrein onderdeel van het bedrijventerrein Zandstraat en stonden er bedrijfsloodsen op. Deze zijn echter aan vervanging toe en initiatiefnemer is daarom voornemens om kleinere bedrijfsunits hiervoor terug te plaatsen. De bedrijfsunits worden kleiner vanwege het kunnen aanbieden van werkruimte voor meerdere ondernemers in de buurt. In het plan wordt er aandacht gegeven aan het vergroenen van de eerder aanwezige versterking.

Deze ontwikkeling is echter niet overeenstemming met het huidige bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' (2006), waarbinnen de gronden weliswaar een bedrijvenbestemming hebben, maar de juiste maten ontbreken voor de gewenste oppervlaktegrootte van de bedrijfspanden.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is de gemeente bereid af te wijken van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt áchter Zandstraat 9 en staat kadastraal bekend als perceel Gemert (GMT00) sectie H, met perceelnummer 2273. In afbeelding 1.1 is de ligging van het perceel ten opzichte van zijn omgeving weergegeven en ten opzichte van de grotere omgeving. Het projectgebied is aangeduid met een rode omlijning en een rode ster.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied ten opzichte van omgeving (bron: plattekaart.nl, bewerkt)

1.3.1 Algemeen



1.3.2 Bestemmingen en strijdigheid

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het gehele perceel de bestemming 'bedrijfsdoeleinden 3'. Verder is het perceel in het noorden voorzien van een zone 'bedrijfswoningen'. De rest van het perceel kent de zone 'bedrijfsbebouwing'.

De voor 'bedrijfsdoeleinden 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 2., 3.1 en 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, groothandelsbedrijven en groothandelsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, een kantine die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de doeleinden als genoemd in sub a en sub b, productiegebonden detailhandel, die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan

de bedrijven en bedrijfsactiviteiten als genoemd in sub a en sub b, parkeer- en verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, waterhuishoudkundige doeleinden.

Bouwregels

Binnen het perceel zijn er verschillende bouwaanduidingen aanwezig te weten: er is een maximaal bebouwingspercentage van 50 procent, een maximale goothoogte van 5 meter, een nokhoogte van 7,5 meter van toepassing. Daarnaast kent het perceel specifiek de aanduiding 'g'. Deze aanduiding houdt in dat de bebouwingsklasse grootschalig is, een perceelsoppervlakte van meer dan 5.000m².

1.3.3 Strijdigheid

Het voornemen voorziet in de realisatie en herontwikkeling van het bedrijventerrein. Er worden ca. 38 bedrijfsunits gerealiseerd voor MKB-ondernemers. Deze passen qua bouw mogelijkheden niet binnen de ter plaatse geldende bouwregels. Op dit moment mogen er bedrijfsunits van 5000 m² gebouwd worden. Er worden ca. 38 bedrijfsunits gebouwd kleiner dan 5.000 m².

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.10;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit wordt voor een ieder ter inzage gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 5.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar paragraaf 4.8.
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan relevante aspecten;

9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.3.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en gewenste situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beleidsaspecten. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieuthema's de revue. In de hoofdstukken 5 en 6 wordt ingegaan op economische uitvoerbaarheid, vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied ligt ten zuiden van de kern Gemert, in het buitengebied ten zuiden van Zandstraat 9. In 2022/2023 is de bebouwing binnen het projectgebied gesloopt, in afwachting van de nieuwe ontwikkeling. Het terrein was eerder in gebruik door het bedrijf Huisman. Ten noorden van het projectgebied ligt de Zandstraat, een 60km weg van Gemert, via De Mortel naar Bakel. Ten oosten van het projectgebied zijn woningen gesitueerd, ten westen ligt een deel van het van het bedrijventerrein Zandstraat. Ten zuiden liggen weilanden en agrarische gronden. In afbeelding 2.1 tot en met 2.3 zijn respectievelijk luchtfoto's en straatbeelden van de huidige situatie en de situatie van voor de sloop van de gebouwen weergegeven.



Afbeelding 2.1 Overzicht luchtfoto huidige situatie (bron: PDOK.nl)



Afbeelding 2.2 Overzicht luchtfoto 2022 (bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld Zandstraat 2021

2.2 Gewenste situatie

Het voornemen is om in het projectgebied ca. 38 bedrijfsunits te realiseren. Doelgroep van deze bedrijfsunits zijn MKB-ondernemers. Het plangebied wordt middels de bestaande ontsluiting op de Zandstraat aangesloten. Ook wordt in het zuidwesten een ontsluiting aan de Nijverheidsweg toegevoegd. Rondom de bedrijfsunits komt veel groen en ruimte voor parkeerplaatsen. Er komt een overrijdbare rotonde op het perceel, zodat de bedrijfsunits goed bereikbaar zijn.

Concreet gaat het om ca. 38 bedrijfsunits met een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 7,5 meter. De oppervlakte van de bedrijfsunits variëren van 100 m² tot 500 m². Er komt geen bedrijfswoning terug binnen het projectgebied. Het perceel wordt aan de oost- en zuidzijde afgeschermd van het landschap door onder meer groene hagen en bomenrijen.

In afbeelding 2.4 tot en met 2.6 zijn een plattegrond en impressies van de gewenste situatie opgenomen.



*Afbeelding 2.4 Kavel
bedrijventerrein
Zandstraat (bron: Nijhof
Architecten)*



Afbeelding 2.5 Bedrijfsunits Nijverheidsweg (bron: www.zandstraatgemert.nl)



Afbeelding 2.6 Bedrijfsunits Zandstraat

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

2.3.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

Op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad de 'Nota Parkeernormen Gemert – Bakel 2017' vastgesteld. De doelstelling van de nota betreft het volgende: het bieden van een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan. Daarnaast moet voorkomen worden dat verstening plaatsvindt als dit niet nodig is.

Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Type: arbeidsintensief / bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)
- Verstedelijkingsgraad: Rest bebouwde kom Gemert en Bakel
- Stedelijke zone: Weinig stedelijk

Tabel met uitgangspunten:

Functie/activiteit	Parkeernorm per 100 m ² bvo	Verkeersgeneratie per 100 m ² bvo
Bedrijf arbeidsextensief	0,6	4,8

2.3.3 Parkeren

Functie	BVO	Parkeernorm	Totale parkeerbehoefte
Bedrijf arbeidsextensief	13.030	0,6	78,18
Parkeerbehoefte voorgenomen situatie (afgerond naar boven)			79

Op basis van het bouwplan worden er ca. 38 units gerealiseerd. Deze hebben een totaal van 13.030m² BVO. Er worden op het terrein 94 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierbij wordt ruimschoots aan de parkeervraag voldaan.

2.3.4 Verkeer

Functie	BVO	Verkeersgeneratie per 100m ² BVO	Totale verkeersgeneratie
Bedrijf arbeidsextensief	13.030	4,8	625,44
Verkeersgeneratie voorgenomen situatie (afgerond naar boven)			626

De verwachting is dat de verkeersgeneratie toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Het te herontwikkelen bedrijventerrein heeft twee ontsluitingswegen: de Zandstraat en de Nijverheidstraat. De hoofdontsluiting zal via de Zandstraat gaan. De rotonde is toegepast om zoveel mogelijk verkeer weer rechtstreeks naar de Zandstraat te leiden om de Nijverheidsweg enigszins te ontzien. Doordat ter plaatse reeds vergelijkbare bedrijvigheid van toepassing is, past het bij de verkeerssituatie ter plaatse.

2.3.5 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleidskader. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI, gelet op de lokale aard en omvang van het voornemen geen belemmering vormt voor de in dit plan opgenomen herontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze Ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2.2 Toetsing aan de Ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving.

Voordat de bebouwing aan de Zandstraat gesloopt werd, was hier het bedrijf Huisman aanwezig met panden gezamenlijk groter dan 5000 m². Er wordt geen nieuwe functie toegevoegd in dit gebied met voorliggend voornemen. Alleen het volume van de gebouwen verandert. Er kan dus gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan dus ook niet van toepassing.

3.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit plan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2.2 Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant

In het ontwikkelingsperspectief en eerste uitvoeringsafspraken Stedelijk Brabant 2040 zet de provincie samen met het Rijk, de waterschappen en de 4 stedelijke regio's van Brabant het langetermijnperspectief voor een duurzame ontwikkeling van het stedelijk netwerk in de provincie Noord-Brabant neer.

Er is de komende decennia nog een grote behoefte aan woningen en ruimte voor bedrijventerreinen. Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen hebben samen een strategie ontwikkeld die helpt om deze opgaven te realiseren, rekening houdend met ons milieu, landschap, water-, energie- en mobiliteitssysteem. Doel is gezonde en leefbare steden en dorpen. De basis voor het ontwikkelingsperspectief Stedelijk Brabant 2040 is de verstedelijkingsstrategie Brabant 2040. In deze verstedelijkingsstrategie hebben de samenwerkende partijen de opgaven onderzocht en de kernwaarden benoemd die aan de basis staan van onze aanpak. Die zijn vertaald naar 5 ontwikkelprincipes die in het Ontwikkelperspectief verder zijn uitgewerkt: Bodem en water als basis voor de verstedelijking, Landschap en natuur groeien mee met verstedelijking, Nieuwe woningen versterken bestaande stad en dorp, Mobiliteitstransitie maatwerk voor stad en dorp, Kwalitatieve werkgebieden als randvoorwaarden voor en circulaire economie.

3.2.3 Conclusie aan het provinciaal beleid

Er wordt een bestaande stedelijke functie (bedrijventerrein) herontwikkeld. Er is in het plan veel ruimte voor groen en er komt deels halfverharding binnen het projectgebied. Er is voldoende aandacht voor duurzaamheid. De bedrijfsunits worden kleiner vanwege het kunnen aanbieden van werkruimte voor meerdere ondernemers in de buurt. De functie was al aanwezig en daardoor is het voornemen in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie + duurzaam verbinden Gemert-Bakel 2011 – 2020

De Structuurvisie + Duurzaam Verbinden Gemert-Bakel 2011-2020 is op 29 juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Gemert-Bakel op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. Het plangebied is volgens de Structuurvisie + Duurzaam Verbinden Gemert-Bakel 2011-2020 gelegen binnen de zone 'Bedrijventerrein' (zie volgende figuur).



Afbeelding 3.2 Uitsnede Zandstraat in de structuurvisie (bron: Gemeente Gemert-Bakel, bewerkt door BJZ.nu)

Toetsing

Het voorliggend voornemen gaat over het herontwikkelen van het bedrijventerrein. De ontwikkeling past binnen de richtlijnen van de 'Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2020', omdat deze op gronden bedoeld voor bedrijventerrein ligt.

3.3.2 Visie bedrijventerreinen Gemert-Bakel

Binnen de gemeente Gemert-Bakel is in 2010 de Visie Bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel vastgesteld.

De Visie Bedrijven(terreinen) betreft een project uit het Economisch Actieprogramma (EAP). De visie dient te leiden tot uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor alle bedrijfslocaties in Gemert-Bakel. Naast de bedrijventerreinen gaat de visie dus ook in op bedrijfsvestiging in de kernen, kernrandzones en het buitengebied. De aanleg van nieuw bedrijventerrein in Gemert en in Bakel is gekoppeld aan de herstructureringsopgave die er ligt op de bestaande terreinen. Op deze koppeling wordt nader in gegaan in de beleidskeuzes die gemaakt worden in dit stuk.

De gemeente Gemert-Bakel is een complete woon, leef, werk en recreër gemeente met een sterke positie in de regio. Het algemene beleid van de gemeente is gericht op het behouden van deze positie en, indien zich daar kansen voordoen, deze positie te versterken. Economie en werken is een belangrijke component om een complete gemeente te kunnen zijn en blijven. De gemeente wil zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de wetenschap dat kwantitatieve groei in een krimpende omgeving niet altijd mogelijk is. Er zal dan ook meer ingezet moeten worden op een kwalitatieve groei binnen de gemeente. Een groot deel van de bedrijvigheid in Gemert-Bakel is op de productie en handel georiënteerd. Sterke sectoren zijn de industrie, bouwnijverheid, reparatie van en handel in consumentenartikelen. Deze sectoren zijn dan ook goed voor het overgrote deel aan werkgelegenheid. De grootste sector qua werkgelegenheid blijft echter de zorg. Gemert-Bakel beschikt over enkele zeer grote (regionale) zorgverleners (o.a. Diomage en Zorgboog). Als al deze bedrijven goed kunnen functioneren, presteren en diensten kunnen verlenen is dat ook van betekenis voor de kwaliteit van wonen en leven in de gemeente. Voldoende, gedifferentieerd aanbod aan werkgelegenheid maakt het wonen in Gemert-Bakel interessant voor mensen. Een aantrekkelijk woon- en werkklimaat in Gemert-Bakel creëert op haar beurt weer draagvlak voor een compleet aanbod aan (lokale) voorzieningen. Een goed functionerend bedrijfsleven dat zich in Gemert-Bakel kan doorontwikkelen, zijn diensten beschikbaar kan stellen en werkgelegenheid biedt draagt daarom bij aan de toekomst van Gemert-Bakel.

Er zijn meerdere beleidskeuzes gemaakt, enkele zijn hieronder uitgelicht:

De gemeente stelt in Gemert-Bakel gevestigde bedrijven, dus ook groter dan 5.000 m², in staat om in de gemeente te kunnen blijven en te kunnen blijven ontwikkelen. De gemeente zal dit doen vanuit haar integrale verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid en de ruimtelijke kwaliteit van Gemert-Bakel. Bij doorontwikkeling blijven de randvoorwaarden, een goede landschappelijke inpassing en bijdrage van het bedrijf aan de werkgelegenheid, onverminderd gelden.

De bestaande bedrijventerreinen zullen behouden blijven voor bedrijfsmatig gebruik als volwaardig bedrijventerrein. De gemeente faciliteert de dynamiek die noodzakelijk is om deze bedrijventerreinen ook in de toekomst duurzaam te kunnen blijven gebruiken. Indien noodzakelijk neemt de gemeente daarbij de verantwoordelijkheid voor aanpassingen van de openbare infrastructuur.

Toetsing

De herontwikkeling van een deel van bedrijventerrein Zandstraat zorgt voor het behoud van (lokale) bedrijven in de gemeente Gemert-Bakel. Ook zorgt de ontwikkeling voor meer werkgelegenheid, omdat er door de kleinere vierkante meters per bedrijf er meer bedrijven mogelijk zijn. Daarnaast vindt er een kwaliteitsverbetering plaats doordat er verouderde bedrijfsbebouwing verdwijnt en er een aantrekkelijk ogende variant voor terug komt.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in ruimtelijke onderbouwingen een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een ruimtelijke onderbouwing vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, besluit milieueffectrapportage, waterhuishouding, verkeer en parkeren en archeologie en cultuurhistorie.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven.

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie projectgebied

Er worden geen nieuwe milieubelastende functies toegevoegd als gevolg van het planvoornemen. In huidige situatie zijn gronden reeds bestemd tot bedrijven met milieucategorie 3.2, in beoogde situatie zal dit niet veranderen. De omliggende geluidsgevoelige functies worden niet onevenredig aangetast in het woon en leefklimaat, want qua bouwregels vinden er geen veranderingen plaats ten opzichte van het onderliggende bestemmingsplan. Alle bestaande situaties qua bouwregels en richtafstanden blijven hetzelfde. Er wordt specifiek van de gebruiksregels afgeweken om de kleinere bedrijfjes op te richten. Tussen de planologische situatie nu en de planologische situatie straks is er geen verschil. Er wordt verwezen naar paragraaf 4.5.2.1, waar beschreven wordt dat het toetsmoment ten aanzien van milieu-aspecten verschoven wordt.

Er wordt slechts een geringe toename van het verkeer verwacht, hierdoor is er ook een geringe toename in het aantal dB te verwachten. Een nader onderzoek is dan ook niet nodig.

4.1.3 Conclusie

Gezien vorenstaande wordt gesteld dat het aspect 'geluid' vooralsnog geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Binnen het milieuaspect bodem is het bodembeleid zowel landelijk als regionaal uitgewerkt in verschillende beleidstukken. Landelijk is het beleid uitgewerkt in de Wbb (Wet bodembescherming) en de circulaire bodemsanering 2013. Binnen de gemeente Gemert – Bakel is het bodembeleid uitgewerkt in de 'Nota

bodembeheer Gemert-Bakel 2021 (incl. PFAS)'. Opgemerkt wordt dat de Wbb geen regelgeving omvat over asbesthoudende puinlagen (> 50% bodemvreemd materiaal). Wettelijk gezien is de Wbb dan niet van toepassing en hoeft geen saneringsplan worden opgesteld. Derhalve wordt voor ontgraving van puinlagen niet verplicht om dit gedeelte van de sanering uit te laten voeren door een BRL 6000 en BRL 7000 gecertificeerd bedrijf. Ook is de certificering voor asbestverwijdering verplicht omdat het verwijderen van een puinverharding niet onder het Asbestverwijderingsbesluit valt. Indien sprake is van een nuttige toepassing van o.a. menggranulaat voor toekomstige werken (fundering van panden/wegen) dan mag dit volgens de Wbb toegepast. Aandachtspunt hierbij is dat het menggranulaat niet vermengd mag worden met de bodem.

Het Besluit asbestwegen milieubeheer is van toepassing op de toegangsweg binnen het perceel. Namens dit besluit is het niet toegestaan om in bezit te zijn van een asbestweg. Dit is op locatie wel het geval. Derhalve is eerdergenoemd besluit van toepassing op het gedeelte van de toegangsweg waar asbest in vermengd is in de fundering.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Mhpoly Consultants & Engineers B.V. heeft meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd en een raamsaneringsplan/plan van aanpak opgesteld. Er is hierbij ook onderzoek gedaan naar asbest. Het reguliere bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740, het asbestonderzoek (verkenkend- en nader onderzoek) is uitgevoerd conform NEN 5707.

Een samenvatting van de resultaten en conclusies uit de onderzoeken is in de volgende paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de complete bodemonderzoeken die zijn opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

4.2.2 Situatie projectgebied

Het projectgebied kent op dit moment al de bedrijfsbestemming. Op het perceel is al eerder bodemonderzoek uitgevoerd waarbij bodemverontreiniging is aangetroffen die vervolgonderzoek heeft vereist. Het gaat om plaatselijke matige tot sterke verontreiniging met lood, zink en/of PCB. Hiernaast was er in eerste instantie incidenteel asbest aangetroffen. Tijdens de voorbereiding op het asbestonderzoek is er meer waarneembare asbest aangetroffen dan verwacht. Het perceel is vervolgens ingedeeld in twee separaat te onderzoeken delen. Het deel met ruime aanwezigheid van asbest verdacht materiaal is onderzocht volgens strategie van een nader onderzoek. Het overige deel van de locatie is onderzocht volgens de strategie van een verkennend onderzoek. Het resultaat van het verkennende asbestonderzoek heeft aanleiding gegeven voor het uitvoeren van een nader onderzoek, welke direct in het onderzoeksrapport is geïntegreerd.

Resultaten afperkend onderzoek

De sterke verontreiniging met lood en zink is verticaal afgeperkt maar nog niet volledig horizontaal (boring 1204). De omvang van de sterke verontreiniging wordt vooralsnog geschat op 15 m³. Deze verontreiniging is geheel gelegen binnen vak 1 waar de toplaag met bijmenging sterk verontreinigd is met asbest. De tijdens eerder onderzoek aangetroffen matige verontreiniging met lood, zink of PCB is zowel horizontaal als verticaal afgeperkt. Gesteld wordt dat voor de drie boringen sprake is van een lokaal verhoogde waarde. De grond ter plaatse van de tijdens het onderzoek aangetroffen smeerpuit en ondergrondse tank blijkt na analyse niet verontreinigd met minerale olie.

Asbestonderzoek

Na uitvoering van het verkennend onderzoek ter plaatse van het westelijke deel van de locatie blijkt dat de verdachte toplaag bij twee sleuven (63 en 113) sterk verontreinigd is met asbest. Het overig deel is echter niet tot licht verontreinigd. De onverdachte ondergrond is niet verontreinigd. De verwachting dat het westelijk deel van de locatie minder verontreinigd is met asbest wordt bevestigd.

Na het uitvoeren van een nader asbestonderzoek ter plekke van sleuf 63 en 113 zijn de verontreinigingscontouren met asbest voldoende in kaart gebracht. De omvang van de verontreiniging ter plaatse van sleuf 63 wordt geraamd op 55 m³. De omvang van de verontreiniging ter plaatse van sleuf 113 wordt geraamd op 238,5 m³.

Na uitvoering van het nader onderzoek ter plaatse van het oostelijke deel van de locatie blijkt dat de verdachte toplaag over het algemeen sterk verontreinigd is met asbest. De omvang van de sterk met asbest verontreinigde grond wordt geraamd op 2.480 m³. De onverdachte ondergrond is niet tot licht verontreinigd. Op basis van de SEM-analyse blijkt dat ter plaatse van vak 1 sprake is van 'onaanvaardbare risico's buiten'. De locatie dient met spoed (binnen 4 jaar na ontvangst beschikking) te worden gesaneerd. De verontreiniging dateert naar verwachting van vóór 1 juli 1993 derhalve is sprake van een historische verontreiniging. In deze situatie is sprake van een oud geval van verontreiniging.

Raamsaneringsplan

De omvang van de sterke verontreiniging ter plaatse van kadastraal perceel 2273 wordt geraamd op 3.900m³. Dit beslaat de verontreinigingskern (excl. verontreinigingscontour van sleuf 113) in het oosten van het perceel, binnen het bodemtraject van 0,0 tot 0,5 m -mv. De voorgenomen raamsanering bestaat in principe uit het realiseren van een definitieve afscherm laag met de sterk verontreinigde bodem. Het realiseren van de definitieve afscherm laag zal gefaseerd plaatsvinden in twee fasen. Gezien de gefaseerde invulling van het perceel wordt per fase (en tussenhandelingen zoals onderzoeken) afgestemd met het bevoegd gezag (ODZOB). Doel hiervan is om risico's als resultaat van werkzaamheden met het asbestverontreinigde grond te beperken. Voor fase 1 is de toekomstige indeling bekend, voor fase 2 slechts op hoofdlijnen. Globaal wordt gedacht aan het plaatsen van bedrijfspanden met parkeergelegenheid en een nieuwe toegangsweg. In de eindsituatie zal op beide percelen een definitieve afscherm laag aanwezig zijn, bestaande uit (weg)verhardingen en/of panden. Gezien de gefaseerde invulling van dit perceel wordt per planontwikkeling gekeken naar de verontreinigingssituatie in de bodem. Iedere ontwikkeling zal dan ook voorgelegd worden aan het bevoegd gezag.

Bij de aanleg wordt rekening gehouden met de plaatsing van kabels en leidingen. Deze komen allen gelegen onder schone grond op 0,5 m afstand van een nieuwe toe- en uitgangsweg. Hiermee wordt verzekerd dat er geen fysiek contact is met de asbestverontreinigde grond gedurende zowel de aanleg als toekomstige werkzaamheden met kabels en leidingen. In de eerste fase wordt een toegangsweg gerealiseerd, centraal over het perceel. Aanliggend aan de toegangsweg worden nieuwe panden gebouwd. Per planontwikkeling (fase) zal gekeken worden naar de bodemsituatie, ook in relatie tot de aan te leggen ondergrondse infrastructuur voor het functioneren van de bedrijfspanden. De fysieke invulling van het perceel zal in twee fases gerealiseerd worden. Hierdoor ontstaat op locatie een tussenfase waar deels nieuwe verharding en bebouwing staat, maar ook onbebouwde perceeldelen. Gedurende deze tussenfase wordt gebruik gemaakt van tijdelijke beheersmaatregelen.

Door de gefaseerde invulling van het perceel zullen enkele delen van het perceel eerder over een definitieve isolatie-voorziening beschikken. Hierdoor ontstaat een situatie waarin een gedeelte van het perceel gesaneerd is door middel van isolatie (de infrastructuur en/of panden die in de 1e fase gebouwd worden), terwijl daar op het overige deel nog geen sprake van is. Om deze reden moeten tijdelijke saneringsmaatregelen getroffen worden, ter beheersing van het asbest in de terreindelen welke in een later stadium ontwikkeld worden. Hiervoor zal een laag papiercellulose aangebracht worden. Dit wordt momenteel al toegepast. Het periodiek aanbrengen van een nieuwe laag papiercellulose op basis van monitoring dient te worden afgestemd met de ODZOB. Deze beheersmaatregel wordt gebruikt gedurende het gehele raamsaneringstraject, gezien de papiercellulose makkelijk is aan te brengen en te monitoren en additionele tijdelijke beheersmaatregelen overbodig maakt.

Het saneringsplan voor fase 2 wordt later toegevoegd. De sanering voor fase 1 is inmiddels uitgevoerd. De sanering is uitgevoerd volgens het raamsaneringsplan en het Plan van aanpak – fase 1 en heeft geresulteerd in het behalen van de saneringsdoelstelling zijnde het ontgraven van de asbesthoudende grond ter plaatse van sleuf 63. De verontreinigde grond is na ontgraving plaatselijk opgeslagen in een container en heeft een omvang van circa 15 m³. Na de eindbemonstering van de putbodem/putwanden en de positieve beoordeling van de analyseresultaten wordt de sanering ter plaatse van sleuf 63 als afgerond beschouwd. Er is geen sprake van nazorg of gebruiksbepalingen na afloop van de sanering van sleuf 63.

Eindsituatie

Na afronding van beide fasen is sprake van een definitieve afscheidingslaag. Alle verontreinigde grond en puin, al dan niet met asbest, bevinden zich onder de geplaatste gebouwen en overige vormen van verharding,

gelegen op bestaande verontreinigde grond (rode contouren). De wegen (en mogelijke groenstroken) binnen het perceel rusten op schone grond. Dit met het oog op te plaatsen kabels en leidingen (groene contouren).

4.2.3 Conclusie

Er is sprake van een sterke verontreiniging met asbest. Er is een raamsaneringsplan opgesteld. Door middel van dit raamsaneringsplan en aanvullingen door middel van plan van aanpakken wordt gezorgd dat het asbest in de grond op een veilige wijze wordt afgedekt en immobiel gemaakt, op enkele plaatsen wordt de verontreinigde bodem ontgraven en afgevoerd. Wanneer dit afgerond is vormt bodem geen belemmering meer voor het initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie projectgebied

Zoals in paragraaf 2.3.4 wordt aangegeven, zorgt de realisatie van het bedrijventerrein voor 626 extra verkeersbewegingen. Met de NIBM-tool kan worden berekend of als gevolg van een ontwikkeling aan de norm genoemd in het NIBM kan worden voldaan. In onderstaande figuur is dit weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		626
Aandeel vrachtverkeer		13,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,16
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,14
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de toename van het verkeer niet in betekende mate is. Daarom kan het voornemen worden aangemerkt als een project dat 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot slot wordt opgemerkt dat de functie in het projectgebied niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;

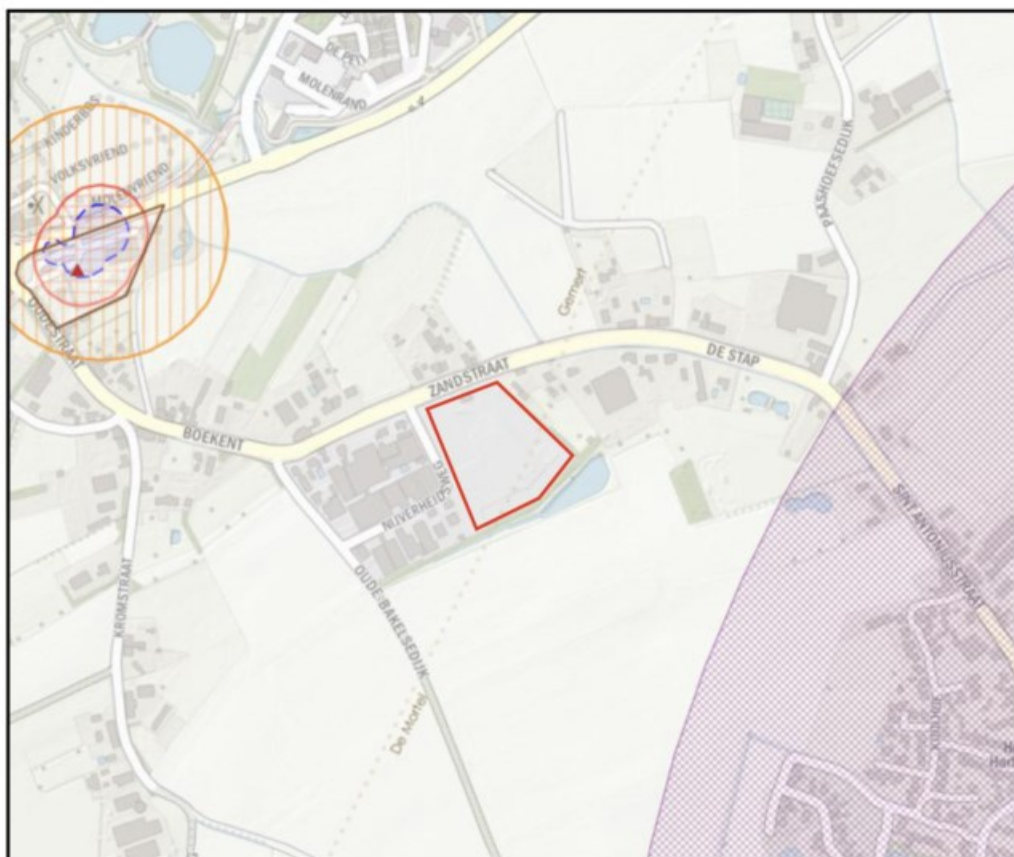
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie in het projectgebied

Aan hand van de EV signaleringskaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de signaleringskaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de signaleringskaart met betrekking tot het projectgebied (rode lijn) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Signaleringskaart (Bron: evsignaleringskaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico niet nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op de Signaleringskaart (afbeelding 4.1) staan twee risicobronnen. Ten noordoosten van het projectgebied, op circa 295 meter afstand, bevindt zich een tankstation. Ten zuidwesten, op circa 250 meter afstand, bevindt

zich de cirkel rondom een opslag voor gevaarlijke goederen. Beiden bevinden zich buiten de geboden richtafstanden.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

4.5.2.1 Algemeen

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk: ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het projectgebied ligt op een bedrijventerrein, in het landelijk gebied, met rondom de woonbestemming. Er is daardoor sprake van functiemenging, waardoor er gesproken wordt van 'gemengd gebied'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.2.1 Situatie projectgebied

4.5.2.1.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.2.1.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. Er moet planologisch getoetst worden wat er in het projectgebied mogelijk is, niet wat er feitelijk is. De bouwregels van het vigerende planologische regime op de locatie veranderen niet en worden niet uitgebreid. In het vigerende planologische regime is het toegestaan om bedrijven met een milieucategorie van 3.2 te realiseren. In het nieuwe plan, deze ruimtelijke onderbouwing, verandert deze milieucategorie niet en blijft het milieucategorie 3.2. Bij een milieucategorie van 3.2 en in gemengd gebied is een richtlijn van 50 meter afstand tot de dichtstbijzijnde woningen. Dit wordt in de huidige en in toekomstige situatie niet gehaald. Het is nog niet bekend welke bedrijven zich exact op het bedrijventerrein gaan vestigen. Rekening houdend met bestaande rechten, verschuift het toetsmoment voor wat betreft geluid en geur voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten naar de benodigde milieumeldingen, informatieplichten of milieuvergunningen, welke moeten worden gemeld/aangevraagd wanneer de bedrijven zich vestigen op het bedrijventerrein. Bij vestiging dienen bedrijven in ieder geval te voldoen aan de betreffende milieunormen zoals deze zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan en het Bal.

4.5.2.1.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving en of de omliggende functies in hun werkzaamheden worden belemmerd als gevolg van de ontwikkeling. Het projectgebied is reeds al jarenlang bestemd als bedrijventerrein en ook als zodanig in gebruik. Er is vanuit omliggende functies geen hinder voor het bedrijventerrein. Andersom zal de voorgenomen ontwikkeling geen extra beperkingen opleggen aan de omliggende functies, vanwege het niet verzwaren van de milieufunctie. Geconcludeerd wordt dat omliggende milieubelastende functies geen belemmering vormen voor de realisatie van bedrijven op deze locatie. Er is vanuit milieuzonering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Andersom wordt geconcludeerd dat omliggende functies niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering door het initiatief.

4.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt vooralsnog geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Geur

4.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor andere diercategorieën is die waarde een wettelijk vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- Ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- Ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

4.6.2 Situatie plangebied

Voorliggende ontwikkeling voorziet niet in een object zoals genoemd in de Wet geurhinder en veehouderij. De bedrijven kunnen echter wel geur veroorzaken. Dit toetsmoment vindt later plaats, zoals beschreven in paragraaf 4.5.2.1.2.

4.7 Ecologie

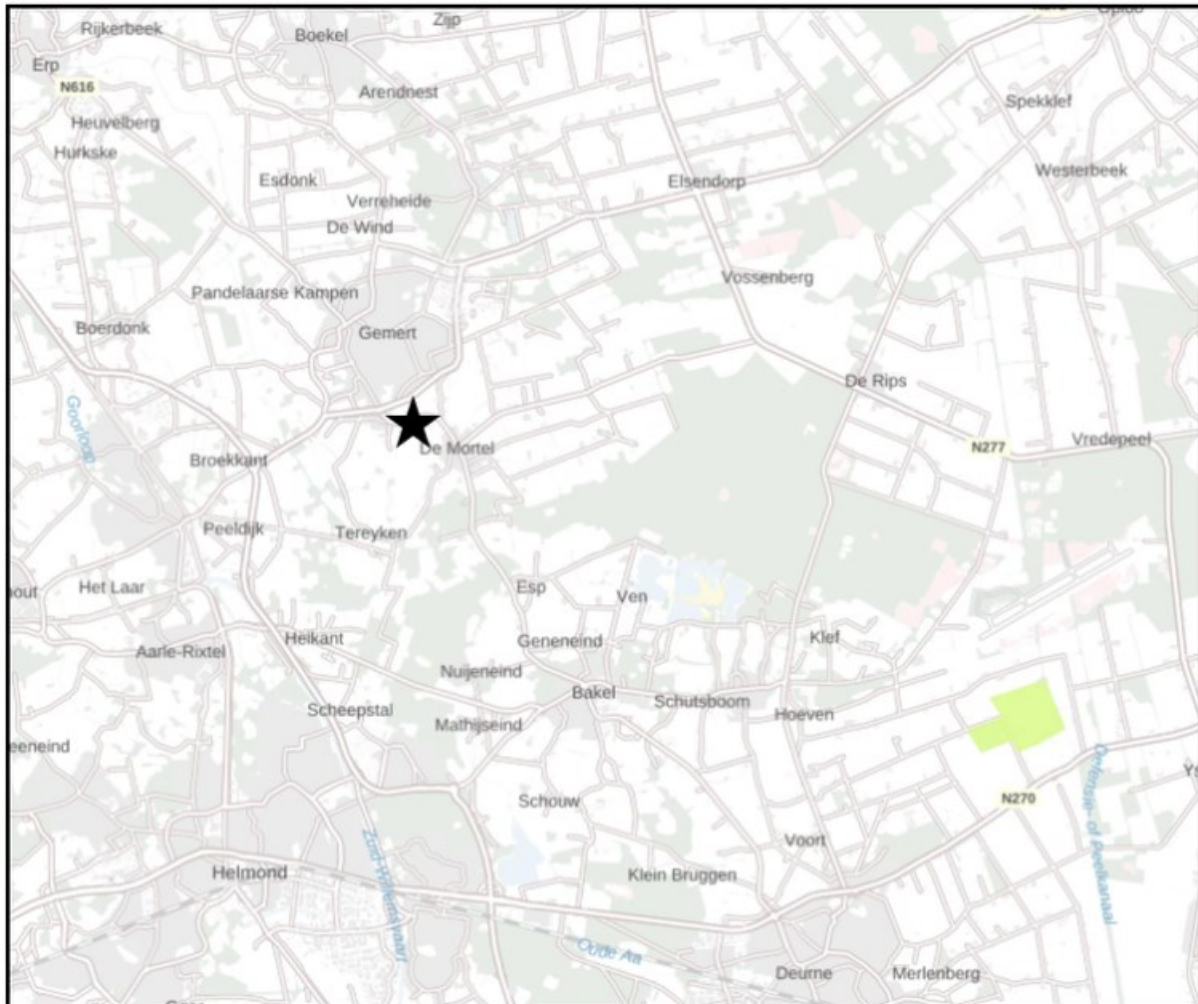
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

4.7.1 Gebiedsbescherming

4.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' ligt op circa 10,7 kilometer afstand. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de Natura 2000 kaart weergegeven.



Afbeelding 4.2 Locatie Zandstraat in verhouding tot omliggende Natura 2000-gebieden (bron: atlasvande leefomgeving.nl)

Om aan te tonen of het voornemen resulteert in significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Voor het volledige rapport behorende bij dit onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2. Hieronder wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

De stikstofberekening is uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator 2023. Opgemerkt wordt dat de berekening worstcase is ingestoken. Bij het gebruik van zware machines met groot vermogen is de stikstofemissie immers hoger dan bij het gebruik van lichtere machines met een kleiner vermogen. Hoe meer vermogen een machine heeft, hoe meer diesel of benzine het verbruikt. Wanneer er met lichtere werktuigen wordt gewerkt en met naar verhouding hetzelfde aantal werkuren dan is de stikstofemissie desondanks minder. Dit is ook zo het geval bij de berekening van het worst case aantal verkeersstromen als gevolg van de bouw van het planvoornemen. Wanneer er mindere zware vrachtwagens komen, maar meer middelzware vrachtwagens, dan zal de stikstofemissie desondanks minder zijn.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.7.1.2 *Natuur Netwerk Nederland*

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is, als onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangeduid als NNN liggen op ruim 840 meter afstand van het projectgebied.

Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en lokale invloedssfeer van de voorgenomen activiteit wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.7.2 **Soortenbescherming**

4.7.2.1 *Algemeen*

Tevens wordt de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. In dit geval er is een 'Quickscan ecologie' door de Ecofect uitgevoerd, deze is opgenomen in bijlage 3 bij deze onderbouwing.

4.7.2.2 *Situatie projectgebied*

Uit de Quickscan ecologie blijkt dat er voor de volgende soorten geen overtreding is in de Wet natuurbescherming: Flora, vogels, vleermuizen, zoogdieren, houtopstanden en overige soorten. In bijlage 3 is de quickscan bijgevoegd. Er zijn in het projectgebied geen bomen gekapt en er worden geen bomen gekapt. Het geheel wordt landschappelijk ingepast en er worden nestkasten opgehangen.

4.7.3 **Conclusie**

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 **Archeologie**

4.8.1.1 *Algemeen*

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 *Situatie projectgebied*

Er is door Laagland Archeologie een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het projectgebied, zie bijlage 4. Dit is gedaan in fase 1, fase 2 is nog niet toegankelijk vanwege de asbestsanering. Fase 2 wordt later gedaan en toegevoegd aan de rapportage.

Algemeen is een onverstoorde bodemopbouw aangetroffen. In een aantal boringen is een AC-profiel aangetroffen, terwijl in net iets minder als de helft ook nog een Ben/of BC-horizont is aangetroffen. De natuurlijke, intacte ondergrond is voornamelijk op ca. 40 cm -mv (ca. 16,18 - 16,42 m +NAP) aangetroffen onder een A-horizont. De archeologische verwachting dient te worden gehandhaafd voor het onderzochte

deel van het plangebied. Verder zal de top van de natuurlijke ondergrond en daarmee samenhangend de top van het archeologische niveau heel waarschijnlijk vergraven worden.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader archeologisch onderzoek geadviseerd conform protocol 4003 IVO (landbodems). Gelet op de te verwachten prospectiekenmerken en prospecteerbaarheid van een eventuele vindplaats wordt geadviseerd dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek conform de KNA Leidraad Inventariserend Veldonderzoek Deel: Proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Omdat er mogelijk nog asbest aanwezig is op het onderzochte terreindeel en er vooral asbest achtergebleven kan zijn op enige diepte wordt geadviseerd om de mogelijkheid open te houden de uitvoering van dit proefsleuvenonderzoek in de variant 'archeologische begeleiding' uit te voeren.

De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Gemert-Bakel, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente, gemeente Gemert-Bakel. Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

4.8.2.2 Situatie projectgebied

De Zandstraat en de Oude Bakelsedijk zijn aangemerkt als cultuurhistorische waardevolle lijnen. Dit vanwege de traditionele ligging van beide wegen. In het plan wordt de ligging van de wegen gerespecteerd. De toekomstige bebouwing is in overeenstemming met de bestaande rooilijn ter plaatse.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is. Op basis van het cultuur-historische onderzoek van Lantschap wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.9 Groenstructuur

4.9.1 Algemeen

In februari 2024 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie 'groenstructuur- en beleidsplan Gemeente Gemert-Bakel' vastgesteld. De gemeente Gemert-Bakel streeft naar het structureel beschermen en blijven ontwikkelen van de openbare groen ruimte. Het beleidsplan gaat in op het in standhouden van een duurzame (langdurige) en prettige leefomgeving nu en in de toekomst, als gezonde basis voor vitale dorpen en een toekomstbestendig buitengebied. Het groenstructuur- en beleidsplan bestaat uit vijf onderdelen.

1. Groen is meer waard

Groen versterkt het leefklimaat van onze dorpen en ons buitengebied op een positieve manier. Dit is wetenschappelijk vastgesteld. Wij onderscheiden in dit plan de volgende vier waarden: gezondheid, natuur, klimaatadaptatie en identiteit. Elke waarde kent hierin haar eigen opgaven. Zo ligt de focus van de waarde 'gezondheid' onder andere op het ontwikkelen van kwalitatief groen in de vorm van parkachtige, koele openbare ruimte. Daarin kunnen mensen verblijven en elkaar ontmoeten. De waarde 'natuur' richt zich op het versterken van natuurnetwerken. Het ontwikkelen van een watersysteem met wateropvang is één van de aandachtspunten voor de opgave voor de waarde 'klimaat'. Tot slot zorgt de opgave voor de waarde 'identiteit'.

identiteit' voor het behoud van cultuurhistorische waarden en het herstellen/versterken van identiteitsbepalende groenstructuren in het gebied, zoals de houtwallen en singels.

2. Wat willen we bereiken?

Als gemeente willen we een prettige, gezonde leefomgeving voor alle inwoners nu en voor de volgende generaties. Dat doen we door samen met u het groen in onze gemeente te versterken tot een waardevol, robuust groen netwerk, waarmee de biodiversiteit wordt vergroot. In de dorpen zijn de tuinen, bossen en parken die in particulier eigendom zijn ook van belang voor de gezonde leefomgeving. Dit geldt ook voor de gronden in eigendom van agrariërs, organisaties die terreinen beheren en overheden in het buitengebied.

3. Hoe gaan we het doen

De groenambitie realiseren we door te werken via vier richtinggevende principes, die elk bestaan uit doelen en maatregelen: Principe 1: We zorgen dat er voldoende en duurzaam groen is voor iedere inwoner. Principe 2: Bodem, water en biodiversiteit zijn sturend bij de ontwikkeling en beheer van ons groen. Principe 3: We zorgen voor gevarieerd groen dat bijdraagt aan verschillende opgaven. Principe 4: Groen is voor ons allemaal, we werken er samen aan.

4. Waar doen we wat?

Op groenstructuurkaarten is aangegeven wat de belangrijkste groene kenmerken van het gebied of dorp zijn en hoe het landschap voor het buitengebied en de dorpen eruit ziet. De dorpen in de gemeente zijn nauw verweven met het landschap, ze zijn immers ontstaan uit agrarisch gebruik die de dorpen hun kenmerkende structuur geeft. De groenstructuurkaarten bestaan uit de huidige groenstructuur aangevuld met de gewenste versterkingen. Deze komen voort uit de opgaven en ontwikkelingen vanuit gezondheid, klimaat, natuur en identiteit.

5. Waarmee beginnen we?

Er zijn vier richtinggevende principes concreet gemaakt in acties voor de komende tien jaar. Niet alles kan tegelijk, daarom maken we gebruik van drie perioden: korte termijn (0 tot 3 jaar), middellange termijn (4 tot 7 jaar) en lange termijn (8 tot 10 jaar). Voor de komende tijd willen we werken aan het vergroenen van versteende straten en gebieden. Daarnaast gaan we op zoek naar mogelijkheden voor nieuw bos, natuur of park rondom de dorpen. Dit uitvoeringsprogramma is geen vaststaande lijst, in de komende jaren kunnen er acties aangepast worden of nieuwe acties worden toegevoegd.

4.9.2 Situatie projectgebied

Om aan het aspect groenstructuur invulling te geven zal uitdrukkelijk rekening gehouden worden met de aanleg van groen bij de inrichting van het projectgebied. Het gebied was een voormalig bedrijventerrein, met veel versterking. In het toekomstige plan wordt er gewerkt aan het vergroenen van deze versterking. Zo worden er groenstructuren aangelegd rondom de wegen, er wordt gebruik gemaakt van halfverharding.

4.10 Besluit Milieueffectrapportage

4.10.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een plan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (kolom 3, plannen);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (kolom 4, besluiten);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. beoordeling gehanteerd.

4.10.2 Situatie projectgebied

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een directe eindbestemming voor wat betreft de herstructurering van het bedrijventerrein aan de Zandstraat en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat deze ruimtelijke onderbouwing m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. Het initiatief wordt genoemd in onderdeel D: '*De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein*'. De drempelwaarden worden niet overschreden met de herontwikkeling van het bedrijventerrein.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling. Deze is opgenomen in bijlage 5.

4.10.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit de aanmeldnotitie dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.11 Wateraspecten

4.11.1 Vigerend beleid

4.11.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.11.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van

het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

4.11.1.3 Provinciaal beleid

In het 'Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027 (RWP)' staat uitgebreid beschreven hoe de provincie het water- en bodemsysteem op orde wil houden. Het programma ziet toe op een balans tussen beschermen en benutten. De ambitie voor 2050 is als volgt geformuleerd: Voldoende water, schoon water, veilig water, vitale bodem en klimaatadaptatie zijn van belang voor vrijwel alle provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, energietransitie, etc. De RWP staat in nauw verband met de provinciale omgevingsverordening. Het RWP is de start van verdere samenwerking met uitvoeringspartners waarin zichtbaar wordt gemaakt hoe tot een versnelling in de aanpak wordt gekomen, en zichtbaar is welke keuzes worden gemaakt. Met de waterschappen wordt intensief samen gewerkt.

4.11.1.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Gemert-Bakel heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023 (GWTP). Vooruitkijken naar uitdagingen is essentieel in waterbeheer. Het GWTP is een goed en wettelijk verplicht planinstrument om mee te kunnen bewegen met de trends en ontwikkelingen binnen dit vakgebied. Zo is er bijvoorbeeld sprake van meer extreme neerslag door klimaatverandering, een veranderende verhouding tussen overheid en burgers en verandering in wetgeving. We gebruiken het GWTP om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Bij het (her)inrichten van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de verwerking van extreme neerslaghoeveelheden. Hemelwater wordt zo lokaal mogelijk verwerkt en benut voor het aantrekkelijk maken van de leefomgeving.

4.11.1.5 Waterschap Aa en Maas

Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Waterschap Aa en Maas staat voor schoon, veilig en voldoende (grond) water.

4.11.2 Watertoetsproces

4.11.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Het waterschap is geïnformeerd middels het aanmeldformulier watertoets. Bij het Waterschap Aa en Maas wordt hiervoor een digitale watertoets gebruikt. De watertoets is ingevuld en opgestuurd naar het waterschap. Het Waterschap denkt graag mee met de belangen die geraakt worden, de reactie die zij geven zal verwerkt worden in deze ruimtelijke onderbouwing.

4.10.2.2 Situatie projectgebied

De bedrijfsunits zullen afwateren op het riool. Op het terrein zal het regenwater worden opgevangen door open verharding richting de ondergrond of middels een geperforeerd riool. Er wordt verwezen naar de notitie 'waterhuishouding bedrijventerrein Zandstraat te Gemert', de definitieve versie hiervan volgt in bijlage 6.

4.12 Duurzaamheid

Gebruikswaarde

Wat betreft de gebruikswaarde wordt gesteld dat het projectgebied een transformatie ondergaat, waarmee het gebied een nieuwe toekomstbestendige functie krijgt. De functie 'bedrijf' is een passende functie in de omgeving en is er al gedurende een lange tijd. De gebruikswaarde neemt hiermee aanzienlijk toe.

Belevingswaarde

Deze meerwaarde wordt gevormd door de realisatie van de nieuwe bebouwing en de landschappelijke inpassing van het geheel. De bebouwing zal qua vorm, maatvoering en uitstraling aansluiten bij de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling draagt daarmee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De belevingswaarde van de locatie neemt met voorliggende ontwikkeling dan ook toe.

Toekomstwaarde (duurzaamheid)

De te realiseren nieuwe bedrijfsunits zullen voldoen aan de eisen van deze tijd ten aanzien van duurzaamheid. Dit vertaalt zich onder meer in het feit dat de units gasloos gebouwd zullen worden. De toekomstige kopers van de bedrijfsunits kunnen ervoor kiezen om zonnepanelen op het dak te leggen. Voorzieningen zijn hiervoor aanwezig.

Daarnaast wordt rekening gehouden met de bestaande aanwezige landschappelijke kenmerken en blijven deze behouden en versterkt. Deze zullen in de toekomst nog aanwezig blijven. De voorgenomen ontwikkeling draagt dan ook bij aan de toekomstwaarde van het projectgebied.

Als gevolg van het initiatief worden de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het projectgebied verbeterd.

4.13 Gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving is belangrijk. In de motivering in voorgaande paragrafen zijn onderdelen van gezondheid reeds behandeld, zoals de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en bodem.

Situatie projectgebied

Op het bedrijventerrein komen kleinere bedrijvenloodsen, wat zorgt voor meer werkgelegenheid, wat zorgt voor maatschappelijke veiligheid. Het geheel wordt ingepast met een brede groenstrook rondom en bomen op het terrein. Dit zorgt voor fijne werkomstandigheden. De leefomgeving van de omwonenden wordt niet verstoord door het realiseren van het plan.

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmings/wijzigingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is er een planschade overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

6.1 Vooroverleg

6.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.1.2 Provincie Noord-Brabant

Gezien de kleinschaligheid van het plan is vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk.

6.1.3 Waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas is op de hoogte gesteld van het plan.

6.2 Inspraak en zienswijzen

Algemeen

In een reguliere omgevingsvergunningprocedure, zoals voorgeleggen plan en procedure) is participatie (vaak) beperkt tot de periodes van inspraak en zienswijzen, al dan niet met een informatiebijeenkomst. Onder de komende Omgevingswet is het juist de bedoeling om de vrij 'formele' verhouding tussen de gemeente en de 'buitenwereld' te vermijden. Anticiperend op de Omgevingswet heeft er voor deze specifieke ontwikkeling participatie plaatsgevonden in het traject van de concrete plannen. Deze participatie heeft plaatsgevonden in de vorm van een informatieavond op 28 november 2023. Op een tweede avond op 23 januari is er in een kleiner comité met direct betrokkenen gesproken. Op beide avonden zijn presentaties gehouden. Hierna hebben er nog gesprekken met omwonenden plaatsgevonden over concrete zaken. Er volgt nog een derde bijeenkomst.

BIJLAGEN BIJ DEZE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 AERIUS-berekening

Bijlage 3 Quickscan Ecologie

Bijlage 4 Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek archeologie

Bijlage 5 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 6 Notitie waterhuishouding bedrijventerrein Zandstraat te Gemert