

Ontvangen op:

20-10-2014

Gemeente Gemert-Bakel

Ruimtelijke onderbouwing Zandstraat 7a, Gemert

*Een wijziging van het gebruik van het voorterrein ten behoeve van
het stallen van auto's voor de verkoop*



PROJECT AANDRIJVING

Casper Kolb

Ruimtelijke onderbouwing Zandstraat 7a, Bakel

1. Kader en achtergronden

1.1 Aanleiding

Op bedrijventerrein Zandstraat is al jarenlang autobedrijf Karel Hol gevestigd. Het bedrijf koopt en verkoopt nieuwe en gebruikte personenauto's en lichte bedrijfsauto's. Ook worden auto's er gerepareerd. Het is de intentie van de ondernemer om op het voorterrein auto's voor de verkoop te stallen. Dit is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. Voor het beoogde gebruik dient een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te worden verleend. Daartoe dient aangetoond te worden dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging

Het autobedrijf is gelegen aan de Zandstraat, de doorgaande weg van Gemert naar De Mortel, op het bedrijventerrein Zandstraat. Dit bedrijventerrein is een van de oudere terreinen in de gemeente Gemert-Bakel. Er zijn diverse bedrijven gevestigd, zoals een groot bouwbedrijf, een autoservicebedrijf, een doe-het-zelfzaak en een schoonheidssalon.



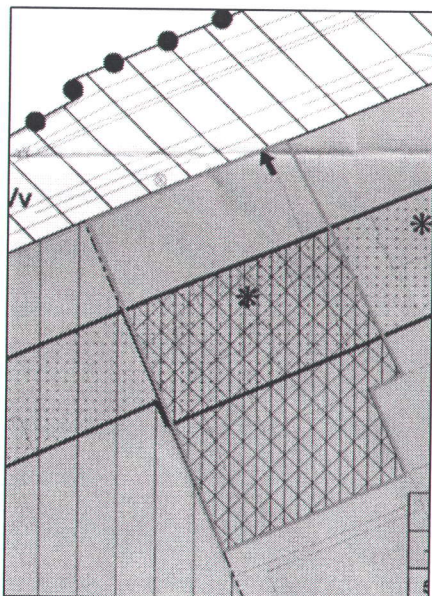
Figuur 1: Ligging

1.3 Strijdigheid

Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 2006) de bestemming *Bedrijfsdoeleinden*, met de aanduidingen:

- bedrijfsdoeleinden 2
- bestaande bedrijfswoning
- buitenopslag

De gronden zijn onder meer bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 2 en 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Dat geldt voor het autobedrijf (categorie 2). Verder zijn parkeer- en verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut en voorzieningen voor waterhuishoudkundige doeleinden toegestaan.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan

Buitenopslag van auto's is uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven vlak 'buitenopslag' op de plankaart, het gearceerde deel op figuur 2 (artikel 4, lid 4.d). Op dit punt is het beoogd gebruik strijdig met de bestemming, aangezien enkel het gedeelte van het perceel achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning is aangewezen als terrein voor buitenopslag.

Artikel 8, lid 6 van het bestemmingsplan biedt het college de mogelijkheid vrijstelling te verlenen van het verbod op buitenopslag onder een aantal randvoorwaarden:

1. het moet gaan om een beperkt deel van de kavel
2. het is nodig voor een goede bedrijfsuitoefening
3. de opslag moet aan het zicht worden onttrokken door een esthetisch verantwoorde afscherming
4. de opslag mag niet hoger zijn dan 4 meter
5. de opslag mag niet zichtbaar zijn vanaf de Zandstraat en de Oude Bakelsedijk

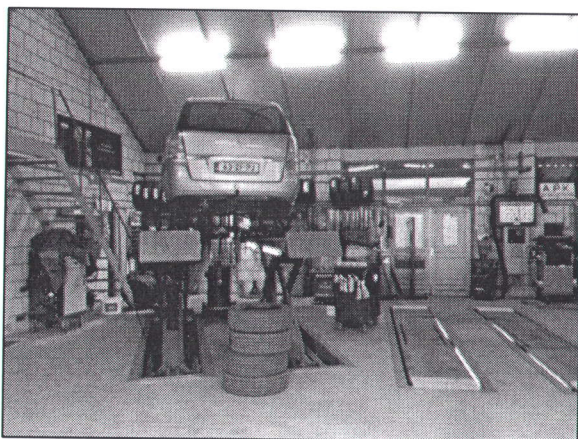
Vrijstelling op grond van bovenstaand voorschrift is niet aan de orde. Het verzoek richt zich dan ook op het verlenen van een omgevingsvergunning voor gewijzigd gebruik in afwijking van het bestemmingsplan.

2 Planbeschrijving

2.1 Bedrijf

In 1994 is Autobedrijf Karel Hol begonnen met het verkopen en repareren van auto's in Odiliapeel. Het bedrijf is klein begonnen en na enige tijd was de ruimte te klein voor het stallen van de voorraad auto's en het bedrijf is daarom in 2001 uitgeweken naar het pand aan de Zandstraat 7a te Gemert. Vanwege uitbreiding van werkzaamheden is in september 2011 een bedrijfsruimte in Mill aangekocht. Door een deskundig en enthousiast team van medewerkers is het mogelijk om op twee locaties kwaliteit en service te bieden. Bij beide vestigingen wil autobedrijf Karel Hol zich als universeel autobedrijf onderscheiden door een totaal concept aan diensten en service m.b.t. auto's en lichte bedrijfsauto's aan te bieden. Dit betekent dat niet alleen auto's worden in- en verkocht maar ook reparatie en onderhoud wordt aangeboden. Autobedrijf Karel Hol is een RDW-erkend bedrijf.

Op het perceel is een werkplaats aanwezig en een bedrijfswoning. Medewerkers en bezoekers parkeren ook op het terrein aan de achterzijde van de bedrijfswoning. De voorzijde van de bedrijfswoning is momenteel ingericht als extra parkeerruimte.



Figuur 3: Foto's van de locatie

2.2 Toekomstig gebruik

Het terrein aan de voorzijde van de bedrijfswoning wordt niet anders ingericht of bebouwd. Het verzoek betreft enkel een wijziging van het gebruik van parkeren naar het stallen van auto's voor de verkoop. Materieel verandert er dus niets. Er staan nu auto's en dat blijft zo.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid: trends

In de ontwikkeling van het rijksbeleid en de discussies hierover zijn diverse trends waar te nemen, waaronder de toenemende behoefte aan flexibiliteit in de regelgeving ten behoeve van transformatie, hergebruik en functieverandering. Dit alles met het doel een extra beslag op de waardevolle groene ruimte zoveel mogelijk te voorkomen. Regelgeving ligt onder de loep om flexibeler in te kunnen spelen op de wijzigingen in de behoeftes. De crisis- en herstelwetgeving is hiervan een voorbeeld en ook de toekomstige Omgevingswet bouwt hierop voort.

Met de wijziging van het gebruik van het parkeren van auto's naar het stallen van auto's voor de verkoop wordt voorkomen dat de ondernemer op zoek moet naar extra stallingsruimte voor zijn verkoopwaar, zo wordt nieuw ruimtebeslag tegengegaan. Voor het overige is het verzoek van geen enkel nationaal belang.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en verordening is gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied. De voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren). Met de wijziging van het gebruik van het parkeren van auto's naar het stallen van auto's voor de verkoop wordt voorkomen dat de ondernemer op zoek moet naar extra stallingsruimte voor zijn verkoopwaar.

Het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant is de Verordening Ruimte 2014. Hier zijn de provinciale belangen verankerd. De specifieke regels opgenomen in de Verordening Ruimte gaan over het ontwikkelen of uitbreiden van een bedrijventerrein. Dat is hier niet aan de orde. De bedrijfsbestemming blijft ongewijzigd, het areaal aan bedrijfsground neemt niet toe. Vandaar dat enkel de algemene regel van toepassing is dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten aanzien van punt a. kan gesteld worden dat het beoogd gebruik in uiterlijke verschijningsvorm niet afwijkt van het huidige gebruik. Het doet daarmee geen afbreuk aan de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Verbetering is zelfs nog mogelijk doordat aan de voorzijde van het perceel ruimte is voor het plaatsen van een groene haag.

Ten aanzien van punt b. kan gesteld worden dat toepassing wordt gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik door een meer efficiënte inrichting van de bestaande beschikbare ruimte. De ruimte voor het stallen van auto's voor de verkoop is aan de achterzijde van de bedrijfswoning te beperkt en bovendien niet in het economisch belang van de ondernemer. Er wordt enkel gebruik gemaakt van het bestaande terrein en er is geen extra ruimtebeslag nodig.

Voor het overige is het verzoek van geen enkel provinciaal belang.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus

De richting waarin de gemeente Gemert-Bakel wil bewegen is vastgelegd in de Structuurvisie + 2011-2010, die als ondertitel 'Duurzaam Verbinden' heeft meegekregen. Hierin is aangegeven dat de gemeente bedrijvigheid en vitaliteit binnen de kernen wil borgen. Daartoe wil men de diverse functies logisch concentreren en samenbrengen. Kleinschalige ondernemingen wordt ruimte geboden om nabij de woon- en leefplek te ondernemen. Dit verzoek sluit bij uitstek op dit uitgangspunt aan.

Duurzaamheid is een kernbegrip binnen het beleid van Gemert-Bakel, waarmee wordt bedoeld het in evenwicht brengen van mensen, ruimte en economie. De beoogde gebruikswijziging van het voorterrein van het autobedrijf ten behoeve van het stallen van auto's voor de verkoop is belangrijk voor het duurzaam voortbestaan van het bedrijf. Ruimtelijk gezien is er geen effect, economisch gezien stelt het de ondernemer in staat zijn handelswaar op een aantrekkelijke manier te presenteren aan het publiek.

Zandstraat 7a

Het college heeft uitgesproken mee te willen werken aan het verzoek tot wijziging van het gebruik van het voorterrein van het perceel Zandstraat 7a als voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 8, lid 6 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' die gelden voor het verlenen van vrijstelling voor buitenopslag:

1. het moet gaan om een beperkt deel van de kavel. *Het gaat om een terrein van 200 m2 op een totale perceelsoppervlakte van 1.427 m2. Dat is 14%. Voldoet.*
2. het is nodig voor een goede bedrijfsuitoefening. *Autobedrijven drijven enerzijds op adverteren via de media en het Internet, anderzijds op zichtbaarheid voor het publiek. Dat is in dit geval niet anders. Het vormt een essentieel onderdeel van de bedrijfsvoering om auto's ook zichtbaar te koop te hebben staan. Voldoet.*
3. de opslag moet aan het zicht worden onttrokken door een esthetisch verantwoorde afscherming. *Het terrein wordt aan de voorzijde afgeschermd door een sierhekwerk. Dit is esthetisch verantwoord en vormt een mooi geheel met de haag die op gemeentegrond is geplaatst alsmede de volgroeide bomen in de berm. Ook bij de burens is het perceel op deze wijze afgeschermd. Aan de voorzijde is nog ruimte voor het plaatsen van een groene haag van ongeveer 1 meter hoog. De opslag wordt echter hierdoor niet aan het zicht onttrokken. Voldoet deels.*
4. de opslag mag niet hoger zijn dan 4 meter. *De auto's en lichte bedrijfsauto's zijn niet hoger dan 4 meter. Voldoet.*
5. de opslag mag niet zichtbaar zijn vanaf de Zandstraat en de Oude Bakelsedijk. *De auto's zullen zichtbaar zijn vanaf de Zandstraat, niet vanaf de Oude Bakelsedijk. Voldoet deels.*

Op het punt van de zichtbaarheid vanaf de doorgaande weg voldoet het verzoek niet aan de voorwaarden zoals aangegeven. Het is niet in het economisch belang van de aanvrager om de auto's aan het zicht te onttrekken. Bovendien is het uit oogpunt van verkeersveiligheid ook niet gewenst om een hoge schutting of haag te plaatsen die dat effect wel bereikt. Tenslotte is zeer de vraag of dat wel een esthetisch verantwoorde oplossing zou zijn, zoals de voorwaarde ook luidt.

De vraag is ook welk belang met deze voorwaarde wordt gediend. Op dit moment wordt het terrein benut als extra parkeerplaats. Er staan dus nu auto's, die ook niet aan het zicht zijn onttrokken vanaf de Zandstraat. Als de wijziging in het gebruik geen doorgang kan vinden verandert er materieel dus niets in de aanblik van het terrein. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er geen verschil tussen geparkeerde auto's en voor de verkoop gestalde auto's.

Het stallen van auto's voor de verkoop is per definitie een ander type opslag dan bedoeld wordt te reguleren door middel van de vrijstellingsvoorwaarden in het bestemmingsplan. Door te verordonneren dat de auto's niet zichtbaar mogen zijn vanaf de doorgaande weg wordt feitelijk een voorwaarde gesteld waarvan vooraf duidelijk is dat deze niet zal en kan worden vervuld, kijkend naar

het belang van de aanvrager en de verkeersveiligheid. Vandaar dat deze voorwaarde heroverweging behoeft.

Beleid ten aanzien van stallen auto's bij autobedrijven

In de geldende bestemmingsplannen voor de kernen van Bakel, Milheeze, De Rips, De Mortel, Handel en Elsendorp is de bepaling opgenomen dat buitenopslag is verboden, met een uitzondering voor het stallen van auto's voor bedrijven die zich richten op de verkoop van auto's. Hiermee geeft de gemeente zelf in actuele en planologisch onherroepelijke documenten aan dat het stallen van auto's bedoeld voor de verkoop een ander type opslag betreft dan bedoeld wordt met de verbodsbepaling. En dat er argumenten aanwezig zijn om de stalling toe te staan.

Als in alle andere kernen van de gemeente Gemert-Bakel deze uitzondering wordt gemaakt kan uit oogpunt van het gelijkheidsbeginsel niet worden volgehouden dat het stallen van auto's in dit geval indruist tegen het beleid van de gemeente.

Voor de bestemmingsplannen in de kern Gemert geldt een algeheel verbod op buitenopslag, zonder een uitzondering voor auto's. Voor een gedeelte van het bedrijventerrein Molenrand in Gemert is echter een bestemmingsplan in voorbereiding waarin de uitzonderingsregel voor het stallen van auto's ook wordt opgenomen.

Op dit moment zijn op meerdere plekken in Gemert, zowel op het bedrijventerrein Molenrand als het bedrijventerrein Wolfsveld autobedrijven gevestigd die aan de voorzijde van het pand auto's hebben gestald bedoeld voor de verkoop. Hier wordt tot op heden niet handhavend tegen opgetreden, zodat aangenomen kan worden dat het gemeentebestuur in deze gevallen geen problemen ziet of verwacht.

Er zijn dus voldoende aanwijzingen dat het beleidsuitgangspunt van de gemeente is dat de stalling van auto's bij autobedrijven kan worden toegestaan, mits de locatie zelf geen belemmeringen opwerpt uit oogpunt van ruimtelijke ordening. Omwille van het gelijkheidsbeginsel dient het autobedrijf op de Zandstraat volgens ditzelfde beleidsuitgangspunt behandeld te worden, zodat stalling van auto's voor de verkoop in principe dient te worden toegestaan.

4 Haalbaarheid

In deze paragraaf wordt omschreven in hoeverre de locatie belemmeringen opwerpt voor het stallen van auto's op het voorterrein ten behoeve van verkoop. De milieuhygiënische aspecten zijn daarvoor onder de loep genomen.

4.1 Geluid

Het gebruik van het terrein als stalling voor auto's is geen geluidgevoelige functie. Het heeft ook geen geluidseffect op geluidgevoelige objecten in de omgeving.

4.2 Water

De wijziging in het gebruik van de ruimte heeft geen gevolgen voor de wijze waarop de afwatering is georganiseerd. Er zijn dus geen gevolgen voor de waterhuishouding.

4.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;

d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In deze aanvraag is sprake van een activiteit die niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, en er is derhalve ook geen sprake van een overschrijding of dreigende overschrijding van grenswaarden. Nader onderzoek op dit punt is niet nodig.

4.4 Archeologie

Archeologisch onderzoek op basis van de archeologische verwachting is enkel nodig als er bodemingrepen worden gedaan. Dat is hier niet het geval. Het betreft een bestaand voorterrein, dat op dezelfde wijze zal worden gebruikt als nu het geval is, enkel met een ander doel (verkoop in plaats van parkeren). Er zijn geen belemmeringen op dit punt en nader archeologisch onderzoek is niet nodig.

4.5 Externe veiligheid

Er zijn geen risicobronnen of risicovolle activiteiten in de omgeving of als gevolg van het voorgenomen gebruik. Op dit punt zijn geen belemmeringen.

4.6 Natuurwaarden

Het betreft een wijziging in het gebruik van een bestaand terrein, waar geen veranderingen plaatsvinden in het gebruik, enkel in het doel (verkoop in plaats van parkeren). Er vinden dan ook geen verstoringen plaats, die nader onderzoek naar de natuurwaarden rechtvaardigen. Op dit punt zijn geen belemmeringen en nader onderzoek is niet nodig.

4.8 Verkeer en parkeren

Het geschikt maken van het voorterrein voor het stallen van auto's voor de verkoop leidt tot een toename van bezoekers aan deze locatie. De Zandstraat is een doorgaande weg met een snelheidsregime van 50 km/uur, die deze beperkte toename makkelijk kan verwerken. Op het punt van de doorstroming zijn dan ook geen problemen te verwachten. Ter plekke van de inrit naar het bedrijf is de situatie uit oogpunt van verkeersveiligheid eveneens overzichtelijk.

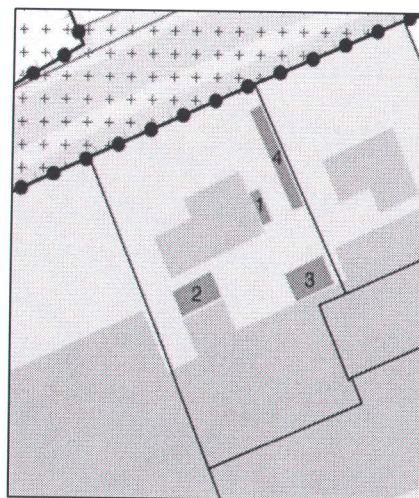
Parkeernormen

In de parkeerbeleidsnota 2013 staat het gemeentelijke parkeerbeleid beschreven. Een adequaat afgestemd parkeerbeleid vormt een sturingsmiddel om tot een juiste en evenwichtige balans te komen en keuzes te maken om het parkeren in Gemert-Bakel, en in het bijzonder de centra, op een goede wijze te regelen. De doelstelling is dat de initiatiefnemer op eigen terrein voorziet in het aantal benodigde parkeerplaatsen.

De parkeerbeleidsnota stelt in tabel 2 (wijze van berekenen) dat bij een uitbreiding van een bestaande functie enkel de benodigde parkeerplaatsen voor de uitbreiding moeten worden gerealiseerd. De uitbreiding betreft hier de toevoeging van een terrein waar auto's worden gestald, hetgeen als showroom kan worden aangemerkt.

Volgens de parkeerrichtlijnen van het ASVV 2012, die voor het parkeerbeleid van Gemert-Bakel van toepassing zijn, geldt voor een showroom een norm van 0,8 - 1,7 parkeerplaats per 100 m² b.v.o. De maximale normen worden aangehouden door de gemeente.

Aangezien het voorterrein 200 m² groot is, dienen maximaal 3,4 = 4 parkeerplaatsen op het eigen terrein te worden toegevoegd. Die ruimte is aanwezig op het achterterrein, voor het kantoor en tussen de garages en het woonhuis. In totaal zijn op eigen terrein 10 parkeerplaatsen aanwezig. Zie figuur 4.



Figuur 4: Parkeren

4.9 Bodem

Er vinden geen bodemingrepen plaats en op dit punt zijn er derhalve geen belemmeringen.

4.10 Milieu algemeen

Voor het bedrijf is een melding gedaan in het kader van de Wet Milieubeheer in 2001.

4.11 Beeldkwaliteit

Openbaar groen en particuliere erfscheidingen bepalen het beeld aan de Zandstraat. De beukenhagen en bomen op de gemeentegrounden zorgen voor samenhang in het straatbeeld, waarbij op de erfscheidingen met de bedrijfsperven sierhekwerken zijn geplaatst. Hoewel iedere particulier een eigen type hekwerk heeft geplaatst is er toch sprake van een eenduidig beeld. Het autobedrijf aan de Zandstraat voegt zich hierin en deze situatie zal ook niet veranderen. Er is nog ruimte voor het hek om een haag van ongeveer 1 meter hoog toe te voegen, zodat het groen wordt versterkt.



Figuur 5: Sierhekwerken als erfscheiding

5 Afweging en conclusie

Initiatiefnemer exploiteert een autobedrijf aan de Zandstraat. Hij wil zijn perceel optimaal efficiënt benutten, in het belang van de economische ontwikkeling van zijn bedrijf. Het zichtbaar kunnen tonen van de voorraad auto's voor de verkoop is een essentieel onderdeel van de bedrijfsvoering bij autobedrijven.

Dat dit onderkend wordt door de gemeente Gemert-Bakel blijkt uit de uitzonderingsregel die op andere plekken binnen de gemeente is toegepast, waarin het buiten stallen van auto's voor de verkoop bij autobedrijven wordt uitgezonderd van de verbodsregel op buitenopslag. Op plekken in de gemeente waar zo'n uitzonderingsregel niet geldt wordt niet handhavend opgetreden bij autobedrijven die wel buiten op het voorterrein auto's stallen. Het autobedrijf aan de Zandstraat is niet anders dan andere bedrijven en dient derhalve naar dezelfde maatstaven beoordeeld te worden.

Buitenopslag op het perceel is volgens het bestemmingsplan niet mogelijk. Maar parkeren kan wél op eigen terrein plaatsvinden en wordt dus wel toegestaan. Dit leidt tot de situatie dat het voorterrein van het perceel aan de Zandstraat als extra parkeerplaats wordt benut. Ergo: er staan auto's. Door een wijziging in het gebruik toe te staan, namelijk het stallen van auto's voor de verkoop, verandert er materieel niets aan de situatie of de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Enkel het doel verandert waarom de auto's er staan.

In het bestemmingsplan zijn voorwaarden geformuleerd op basis waarvan vrijstelling kan worden verleend voor buitenopslag. Een wezenlijk onderdeel van deze voorwaarden is echter niet te realiseren, kijkend naar het belang van de onderneming en de verkeersveiligheid. Vandaar dat een omgevingsvergunning voor het gewijzigd gebruik in afwijking van het bestemmingsplan het geijkte planologische middel is.

Op de milieuhygiënische aspecten zijn geen belemmeringen aanwezig voor een wijziging van het (doel van het) gebruik.

Conclusie: de wijziging in het (doel van het) gebruik van het voorterrein van het autobedrijf aan de Zandstraat 7a in Gemert van parkeren naar stallen ten behoeve van verkoop is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

oktober 2014

Deze onderbouwing is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving

