



Ruimtelijke onderbouwing

Tiny van Gemert Sports
Sportruimte

Ijzerzijk, Gemert



Ruimtelijke onderbouwing Tiny van Gemert Sports, IJzerzijk (ong.) te Gemert

PROJECTGEGEVENS

Project

Naam project : Ruimtelijk onderbouwing "Tiny van Gemert Sports, IJzerzijk ong. te Gemert"

Datum : Juni 2019

Locatie

Kadastrale gemeente : Gemert

Sectie : O

Nummer(s) : 2938 ged

Colofon rapportage

Opgesteld door : Ing. J.J.F. Jilesen

Gecontroleerd door : Ing. D.S. Adank

Aangevuld op : 2 september 2019

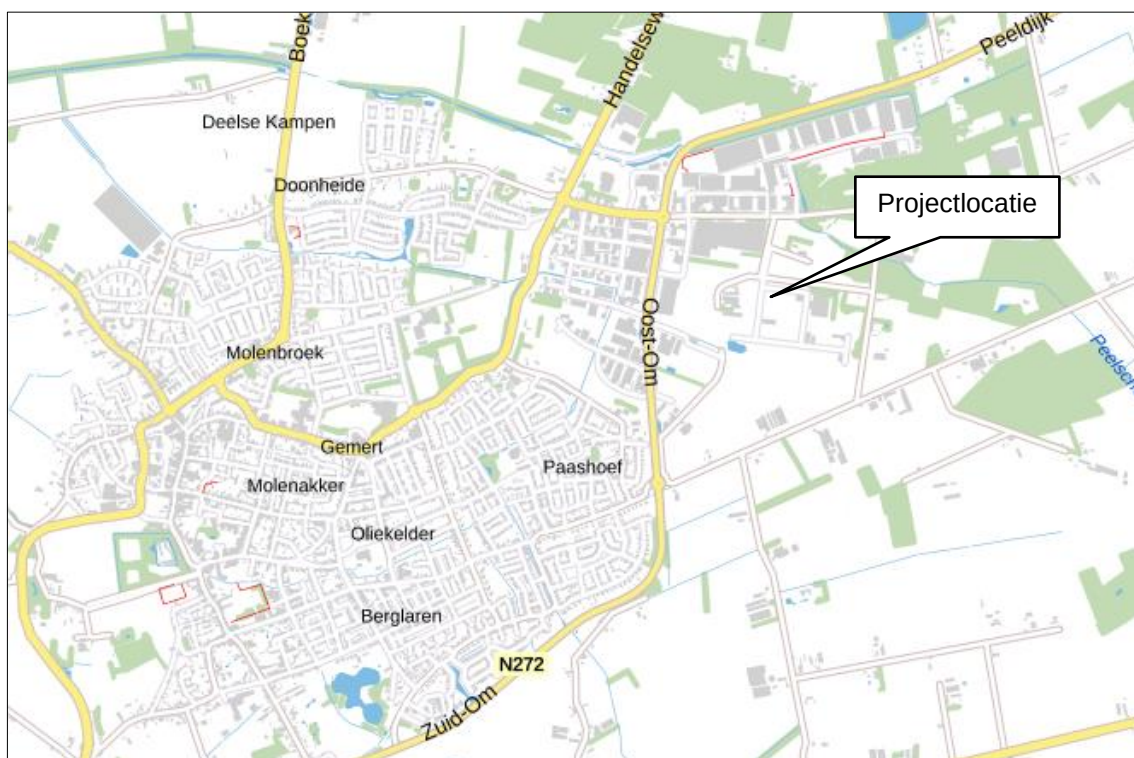
INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN DE PROJECTLOCATIE	4
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
2	BELEIDSKADERS	7
2.1	NATIONAAL BELEID	7
2.2	PROVINCIAAL BELEID	9
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	11
3	GEBIEDSORIËNTATIE	17
3.1	GEBIEDSBESCHRIJVING	17
3.2	OMGEVINGSASPECTEN	17
3.3	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	23
3.4	NATUUR EN LANDSCHAP	25
3.5	FLORA EN FAUNA	26
3.6	VERKEER EN PARKEREN	26
3.7	KABELS EN LEIDINGEN	28
3.8	WATERHUISHOUDKUNDIGE ASPECTEN	28
4	PLANORIËNTATIE	30
4.1	BESCHRIJVING BOUWPLAN EN TERREININRICHTING	30
4.2	MOTIVERING VOOR DE LOCATIEKEUZE	30
4.3	RUIMTELIJKE EFFECTEN	31
4.4	ONDERZOEKASPECTEN	32
5	AFWEGING EN CONCLUSIE	35

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

TVGSPORTS en TTM Sports (hierna te noemen: initiatiefneemers) zijn voornemens een sportcentrum met leslokaal en kantoor te realiseren op het bedrijventerrein Wolfsveld te Gemert. De locatie van dit initiatief ligt aan de Ijzerzijp, hier is een kavel aangekocht waarop een pand in de vorm van een sportruimte met de benodigde faciliteiten gerealiseerd wordt met daarnaast een kantoorgedeelte en leslokaal. TTM Sports heeft in samenwerking met onder andere het Commanderie College een satellietprogramma ontwikkeld waarin een onderwijsprogramma is opgezet voor leerlingen die extra zorg nodig hebben wat het reguliere onderwijs in Gemert niet aanbiedt. TVGSPORTS organiseert vanuit de locatie diverse sportevenementen in binnen- en buitenland en maakt daarbij gebruik van het kantoorgedeelte.



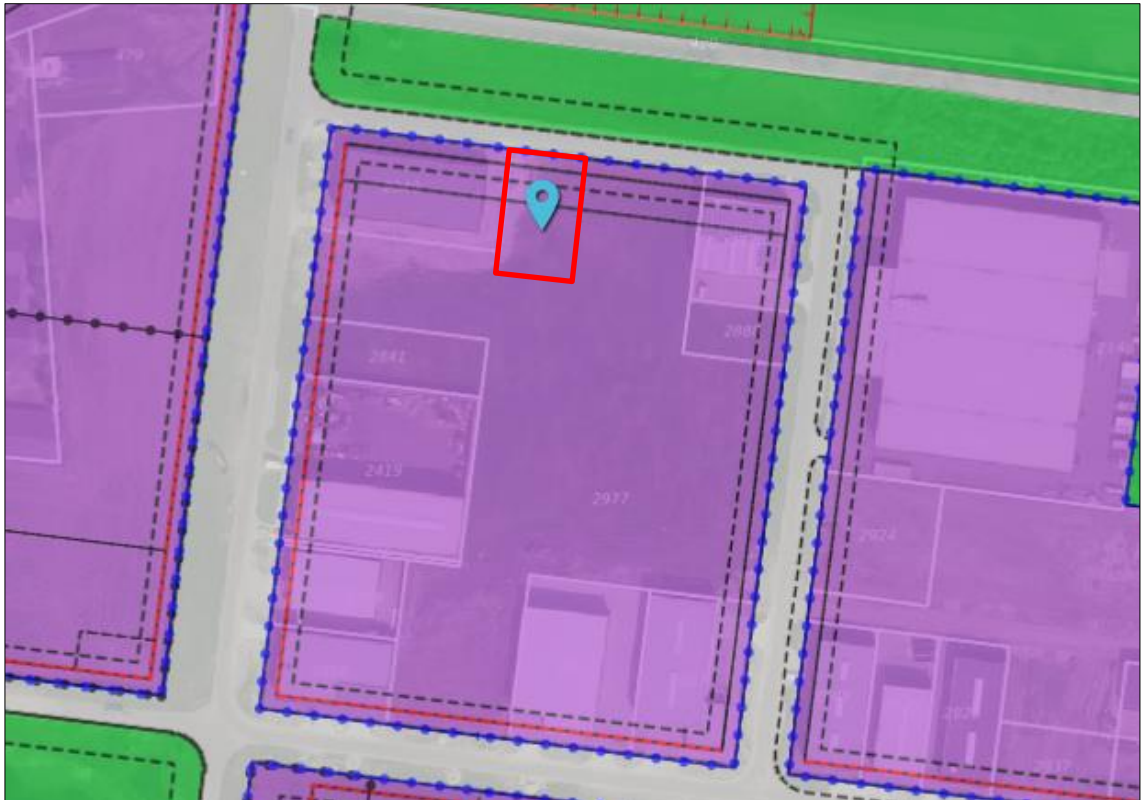
Figuur 1: Projectlocatie (bron: pdokviewer.pdok.nl)

1.2 Ligging en begrenzing van de projectlocatie

In Figuur 1 is de projectlocatie weergegeven ten opzichte van de kern van Gemert. In Figuur 2 is de projectlocatie weergegeven op detailniveau ter plaatse van het bedrijventerrein Wolfsveld, Smartpark te Gemert. De projectlocatie is rood omkaderd.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de projectlocatie is bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' vigerend. Dit bestemmingsplan is 30 september 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel. In Figuur 4 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven met daarin de projectlocatie rood omkaderd.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan, projectlocatie is rood omkaderd. (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' zijn de gronden bestemd tot 'Bedrijf'. Het bouwplan past niet binnen deze bestemming, aangezien:

- Een sportcentrum niet kan worden gezien als een bedrijf of als dienstverlening als bedoeld in de regels van het vigerende bestemmingsplan;
- Een sportcentrum niet is opgenomen in de bij de bestemming horende staat van bedrijfsactiviteiten.

Om de realisering in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen wordt deze ruimtelijke onderbouwing ter ondersteuning van een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

2 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening en de Ladder voor duurzame ontwikkeling. Voor het provinciaal beleid wordt onder meer gebruik gemaakt van de Verordening ruimte Noord-Brabant, een overkoepelend beleidsstuk. Het gemeentelijk beleid bestaat uit de verschillende visies welke voor verschillende gebieden en aspecten zijn opgesteld.

2.1 Nationaal beleid

Het Rijksbeleid op het terrein van ruimtelijke ordening is met name te vinden in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Daarnaast is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als uitvloeisel van de SVIR de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een beleidsdocument dat de ambitie weergeeft voor Nederland in 2040. Deze ambitie is vertaald naar doelen voor de middellange termijn tot 2028. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Met de SVIR geeft het Rijk meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. Dit betekent minder rijksdoelen en eenvoudigere regelgeving.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen elementen die voorkomen in de omschreven rijksbelangen. Dermate vormt de SVIR geen belemmering voor de voorgenomen herbestemming.

2.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor het opstellen van bestemmingsplannen als het gaat om ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro biedt juridische kaders die nodig zijn om het vigerende ruimtelijke rijksbeleid te borgen. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden, op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. De uitspraken in de Barro onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Deze regels zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect hun doorwerking te hebben tot de besluitvorming op het lokale niveau.

Door nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, levert het Barro een versnelling op in de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindert het de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro horende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In deze regeling wordt de begrenzing vastgesteld van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Doorwerking plangebied

Een kaart horende bij het Barro laat zien dat de projectlocatie niet gelegen is binnen het radarverstoringsgebied behorende bij radarstation Volkel en De Peel. Het Barro vormt dan ook geen belemmering op het voorgenomen initiatief.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot veel onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Derhalve is de wet gewijzigd, deze wijziging is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro wordt een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling gegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet er toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling worden aangetoond. Indien de Ladder niet van toepassing is, ontslaat dat de initiatiefnemer en het bevoegd gezag niet van de plicht te voldoen aan andere normen voor een goede ruimtelijke ordening.

Doorwerking plangebied

De realisatie van de sportruimte op het bedrijventerrein Wolfsveld kan worden beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling.

Verzorgingsgebied:

Het verzorgingsgebied is gericht op Gemert en de directe omgeving. In Gemert en omgeving is geen enkele vorm van een sportcentrum aanwezig waar de nadruk ligt op sport en educatie. De samenwerking met het Commanderie College benadrukt het verzorgingsgebied in Gemert waar twee locaties aanwezig zijn met een locatie voor HAVO/VWO en een locatie voor VMBO en er is in Beek en Donk nog een locatie voor VMBO.

Behoeft:

In opdracht van scholen ontwerpt TTM Sports een onderwijsprogramma voor leerlingen die extra zorg nodig hebben wat in het reguliere onderwijs in Gemert nu niet mogelijk is. In samenwerking met het Commanderie College is een satellietprogramma ontwikkeld, hiervan is het concept ondertussen klaar. Aangezien de opdracht vanuit de scholen komt is de behoefte aangetoond voor het sportcentrum waar de nadruk ligt op sport en educatie.

Locatiekeuze:

In de visie Duurzame Detailhandel Gemeente Gemert-Bakel waar in paragraaf 2.3.2. verder op in gegaan wordt komt naar voren dat volgens deze visie een locatie in het centrum voorkeur heeft. Echter vanwege de benodigde ruimte, zowel qua bebouwing als qua infrastructuur (parkeergelegenheid), is er in het centrum van Gemert geen ruimte beschikbaar voor realisering van het onderhavige initiatief. Er zijn geen passende nieuwbouw locaties en er is geen geschikt bestaand aanbod, dit is verder onderbouwd in paragraaf 2.3.2. Vanwege het gebrek aan passende locaties in het centrum is er gekozen voor bedrijventerrein Wolfsveld/Smartpark. Op dit bedrijventerrein kan het sportcentrum met kantoor en leslokaal geheel naar eigen wens gerealiseerd worden. Het bedrijventerrein bestaat uit een gevarieerd aanbod van bedrijven waaronder een sportcentrum van soortgelijke grote als onderhavig initiatief. In het verleden is het bedrijventerrein dus al geschikt geacht voor een sportcentrum waarvan in onderhavig initiatief ook sprake is.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – Partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant is in werking getreden op 2 juli 2014. De provincie geeft in de structuurvisie RO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijke handelen van de provincie Noord-Brabant. Met deze structuurvisie biedt de provincie helderheid aan gemeenten over de provinciale belangen en de wijze waarop de provincie daarbij haar instrumentarium inzet. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu-en natuurbeleid.

De ruimtelijke belangen en keuzes van de provincie zijn in vier ruimtelijke structuren met bijbehorende ambities geordend:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant dateert uit 2010 en is na meerdere wijzigingen op 1 januari 2019 voor de laatste keer gewijzigd en geconsolideerd. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeentes rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwaanvragen.

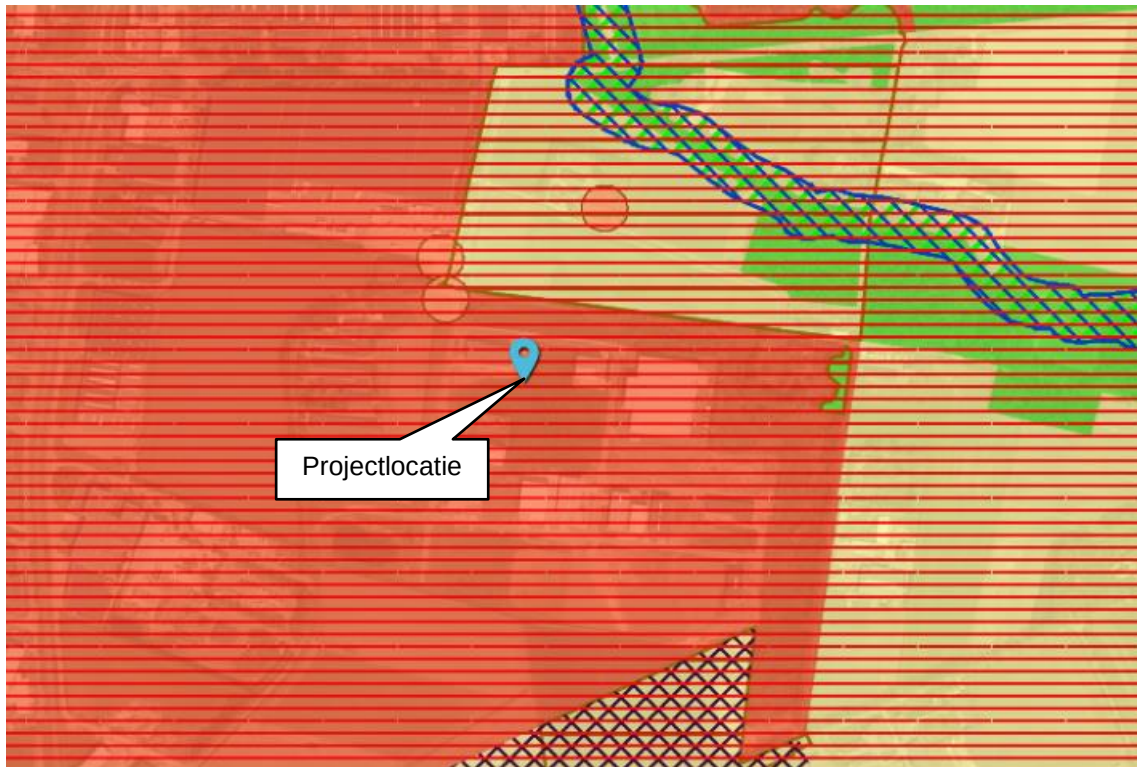
Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. In artikel 3.1 van de verordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording moet bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de

naaste omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Dit principe houdt in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel;
- b. uitbreiding van ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de mogelijkheden ontbreken om dit binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. toepassing is gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking;
- d. voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

In artikel 3.2 is vastgelegd dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.



Figuur 5: Uitsnede plankaart Verordening ruimte Noord-Brabant (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Het bestaand stedelijk gebied omvat stedelijke concentratiegebieden en kernen in landelijk gebied.

In artikel 4 van de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn de regels voor bestaand stedelijk gebied vastgelegd. Daarin is bepaald dat binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In artikel 4.8 is bepaald dat een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een leisu-revoorziening tenzij dit leidt tot een bovenregionale leisurevoorziening. Hiervan is sprake als

tenminste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 km of als het te verwachten aantal bezoekers meer dan 750.000 per jaar bedraagt. Hiervan is geenszins sprake bij onderhavig initiatief.

In artikel 4.4 is verder bepaald dat bij een ontwikkeling van een bedrijventerrein zorgvuldig ruimtegebruik moet worden bevorderd. Oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein, dient te worden tegengegaan. Bij een middelzwaar-en zwaar bedrijventerrein wordt onder andere gebruik als leisurevoorziening aangeduid als een vorm van oneigenlijk ruimtegebruik.

Toetsing en conclusie

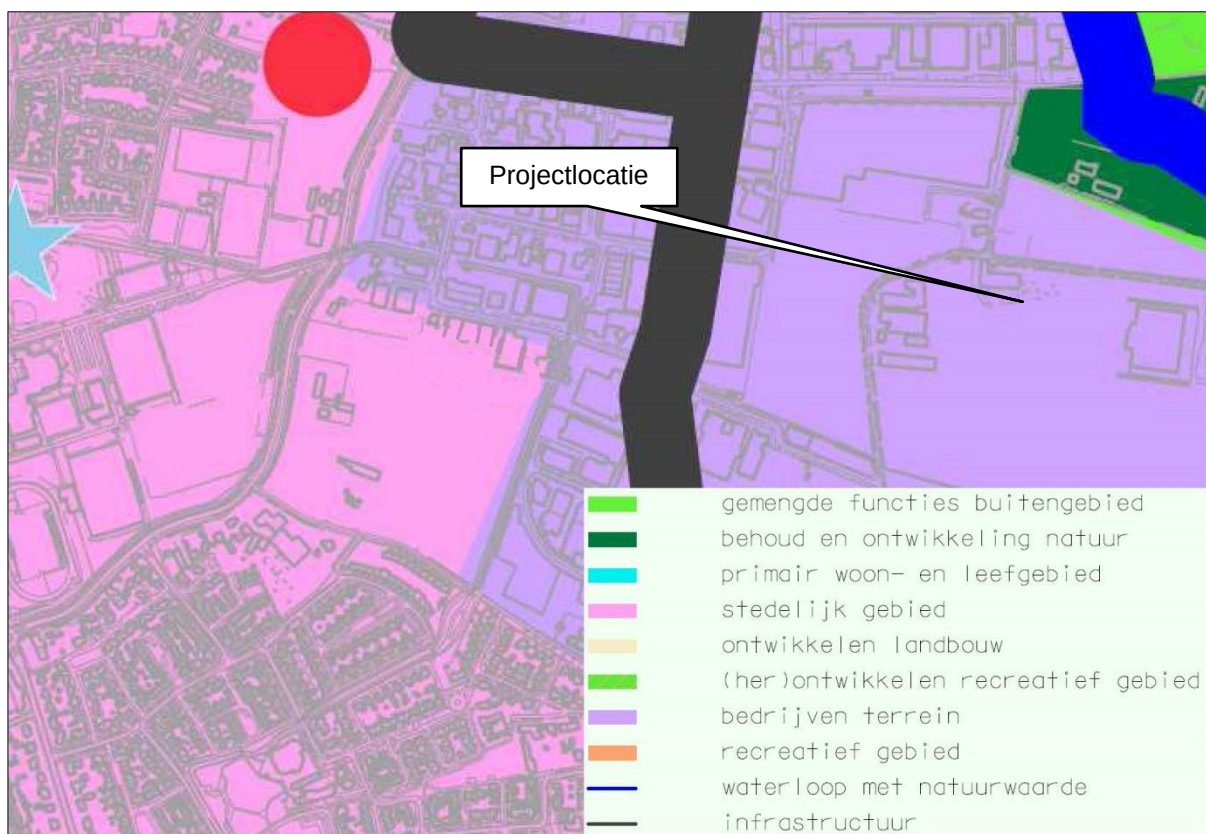
Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2. en voor een klein deel van het terrein ook in de milieucategorieën 4.1 en 4.2. Dit betekent dat sprake is van een middelzwaar-en zwaar bedrijventerrein, waarop een leisurevoorziening niet is toegestaan.

Een gemeente kan er voor kiezen vestiging op (aangewezen delen van) een bedrijventerrein toch toe te staan, maar dan geldt een motiveringsplicht waarom een dergelijke functie toegelaten wordt op (aangewezen delen van) een middelzwaar tot zwaar bedrijventerrein. Dit betekent dus dat in het geval vestiging op een bedrijventerrein de enige reële optie is, niet-direct aan een bedrijventerrein gebonden functies zo gesitueerd dienen te worden dat ze de bestaande en nog nieuw te vestigen bedrijven niet belemmeren in hun functioneren. In zo'n geval ligt bundeling van dergelijke functies in een hoek of langs de rand van een bedrijventerrein voor de hand en/of menging in een zone waar alleen lichte bedrijvigheid is toegestaan. De projectlocatie is gelegen in het gedeelte van het bedrijventerrein waar voornamelijk kleine kavels worden uitgegeven en waar lichte bedrijvigheid bedreven wordt, tevens is een van de kavels eveneens in gebruik als sportcentrum. Dit sportcentrum is op 120 meter afstand gelegen en maakt deel uit van hetzelfde blok. De volledige motivering wordt verder behandeld in paragraaf 4.2.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

In juni 2011 is de Structuurvisie+ Duurzaam verbinden Gemert-Bakel 2011-2021 van de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van deze structuurvisie. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.



Figuur 6: De planlocatie in de Structuurvisie van Gemert-Bakel (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor alle woonkernen geldt dat er terreinen zijn voor bedrijvigheid, afgestemd op de aard van de woonkern. Ondernemers wordt ruimte geboden om nabij de woon- en leefplek te ondernemen. Sociaal-maatschappelijk is het een middel om slaapdorpen te bezweren door bedrijvigheid en vitaliteit te borgen binnen de gemeenschap. Wolfsveld in Gemert is een van de ontwikkellocaties binnen de gemeente en zal de komende periode ruimtelijk en functioneel ingevuld worden. De ruimtelijk-economische visie en uitvoering ligt vast in de Visie Bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen zijn in paars aangegeven in de verbeelding. De gemeente ontwikkelt het bedrijventerrein Smartpark Gemert op bedrijventerrein Wolfsveld om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de ontwikkelingsbehoefte van bedrijven.

2.3.2 Gemert-Bakel, visie op de detailhandelsstructuur

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de 'Gemert-Bakel, visie op de detailhandelsstructuur' vastgesteld. De detailhandel is geanalyseerd voor de verschillende kernen in de gemeente en daarop volgend is het beleid opgesteld.

Gemert-Centrum

Er is één centraal gemeentelijk-verzorgend winkelcentrum, namelijk GemertCentrum. Het is het grootste winkelgebied met het breedste en meest gevarieerde aanbod, dat wordt gevormd door een combinatie van filiaalbedrijven en couleur locale. Behoud en versterking van zowel het dagelijkse als niet-dagelijkse aanbod hebben prioriteit in het beleid, evenals een versterking van het verblijfsklimaat. Voor overige voorzieningen zoals het sportcentrum in onderhavig initiatief is het volgende opgesteld:

Ruim aanvullend aanbod op het gebied van horeca, ambachten, cultuur, leisure, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, bij voorkeur in de randen van het kernwinkelgebieden daarnaast aan het Ridderplein. Er is ruimte voor onderscheidende mengvormen van functies (blurring).

In de SWOT-analyse welke is uitgevoerd voor de beleidsvisie komt naar voren dat er nauwelijks leegstand is (sterkte) en er sprake is van een hoge parkeerdruk (zwakte en bedreiging). Hoewel nauwelijks leegstand als sterkte punt wordt genoemd is dit voor onderhavig initiatief een zwakte punt aangezien er geen geschikte locatie is waar het sportcentrum met kantoor en leslokaal gerealiseerd kan worden. Met daarbij aansluitend de al bestaande parkeerdruk is het centrum van Gemert niet geschikt voor onderhavig initiatief en is gekozen voor een locatie op het bedrijventerrein Wolfsveld.

2.3.3 Visie op de ontwikkeling van GEMERT-CENTRUM 2011-2021

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 21 september en 8 oktober 2011 de centrumvisie 'Visie op de ontwikkeling van GEMERT-CENTRUM 2011-2021' vastgesteld. De centrumvisie gaat onder meer in op het stedenbouwkundige centrum met wat de visie is voor ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum.

In de visie wordt alleen het Binderseind en omgeving genoemd als herontwikkelingslocatie voor andere ontwikkelingen dan wonen en parkeren. Het voormalige klooster Nazareth en omgeving worden samenhangend ontwikkeld, afgestemd op de omgeving en met een verbinding voor wandelaars en fietsers met het centrum en het Beatrixpark. Nieuwe functies kunnen bestaan uit o.a. wonen, dienstverlening, expositieruimte en restaurant. Hoewel een sportcentrum (leisure) niet direct genoemd wordt is dit de enige ontwikkelingslocatie waar de ontwikkeling thuis zou passen.

Het voormalige klooster Nazareth is inmiddels in ontwikkeling en wordt volledig ingezet als woonlocatie met woningen en appartementen. Zodoende is de gelegenheid om het sportcentrum, door middel van nieuwbouw, in te passen in het centrum volgens de centrumvisie niet meer mogelijk. Doordat er geen geschikte locatie in het centrum van Gemert voor handen is, is gekozen voor een locatie op het bedrijventerrein Wolfsveld.

2.3.4 Visie Bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel

Op 25 november 2010 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de 'Visie bedrijven(terreinen)' vastgesteld. Met deze visie legt de gemeente de kaders vast voor het ruimtelijk beleid voor het overgrote deel van de bedrijvigheid in Gemert-Bakel. De visie doet naast concrete uitspraken over de bestaande bedrijventerreinen ook uitspraken over de locatiekeuze en profilering van nieuw aan te leggen bedrijventerreinen.

Het bedrijventerrein Wolfsveld wordt beheerst door (middel)grootschalige bedrijvigheid aan de oostzijde en kleinschalige bedrijven met daarin gemengd enkele woon/werkeenheden in het westelijke deel. Dwars door het bedrijventerrein loopt de Oost-Om. Deze verdeelt het bedrijventerrein in Wolfsveld I en Wolfsveld II (Smartpark Gemert) en is de hoofdontsluiting voor het terrein. Mede in het belang van een verbetering van de in- en externe ontsluiting van

Wolfsveld ten oosten van de Oost-Om is gekozen voor een uitbreiding van het bedrijventerrein. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen deze uitbreiding. Aan de oostzijde is tevens op enkele locaties ruimte voor kleinschaligere ontwikkelingen. De initiatiefnemer wil zich vestigen op één van deze locaties.

De beoogde ontwikkeling past derhalve binnen de doelstellingen van de Visie Bedrijventerreinen.

Smartpark Gemert

In juli 2016 is het officiële startschot gegeven voor de ontwikkeling van Smartpark Gemert. Hiermee wil de gemeente Gemert-Bakel invulling geven aan de centrale positie van het bedrijventerrein temidden van innovatieve thematische clusters in de regio, zoals de Hightech Campus, de Brainport Innovation Campus en TU/e Campus in Eindhoven, Science Park in Son, de Automotive Campus, Food Tech Park en de Groene Campus in Helmond, Foodpark Veghel, Health Valley in Nijmegen, Grow Campus in 's-Hertogenbosch, Life Science Pivot Park in Oss en Greenport Venlo. Men wil bedrijven aan zich binden die de verbinding zoeken met deze clusters en met de samenwerkingsverbanden met coöperaties in de regio, zoals AgriFood Capital in de Metropool Regio Eindhoven (MRE), BZW, Brainport Development en ZLTO. De gemeente mikt op slimme bedrijven op het gebied van duurzaamheid en innovatie. De initiatiefnemer draagt hieraan bij door zich te richten op gezondheid van inwoners en medewerkers van de bedrijven evenals de gezondheid van de jongere generatie welke door middel van de satellietprogramma met het Commanderie College aan het sportcentrum verbonden zijn.

2.3.5 Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010

Het Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010 is gelijktijdig met het bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010 vastgesteld. Hierin is een stelsel van afspraken gemaakt over de beeldkwaliteit. Dit stelsel wordt weergegeven in kaarten, kavelschema's (dit zijn de principes die gelden voor een individuele kavel) en referentiebeelden.

Voor dit deelgebied zijn beeldkwaliteitsregels opgenomen welke betrekking hebben op de navolgende onderwerpen. De voor dit bestemmingsplan van belang zijnde criteria zijn daarbij aangegeven. De criteria welke uitsluitend betrekking hebben op het bouwen worden hier niet aangegeven.

- rooilijnen; langs de hoofdwegen en de centrale groene ruimte wordt een vaste rooilijn gehanteerd.
- Kavelgrootte; voor de verschillende kavelgroottes worden verschillende randvoorwaarden gehanteerd (zie ook de kavelschema's). In de kaart zijn gebieden aangegeven voor kleine kavels, middelgrote kavels en grote kavels. De exacte kavelindeling wordt bepaald naar behoefte van uitgifte. Echter binnen de aangeduide zones van kleine kavels, middelgrote kavels en grote kavels dienen de kavelgroottes overeen te komen met de marges die zijn aangeduid voor de kavelgroottes. Voor elke type kavel gelden specifieke randvoorwaarden. (Kleine kavels: 1000 - 1500 m², middelgrote kavels: 1500 - 2500 m² en grote kavels van 2500 - 5000 m²)
- oriëntatiezijde van bebouwing; aangegeven is op welke kant(en) de gebouwen zich

oriënteren. Dit betekent voorzijdes, raampartijen of deuren gericht op het openbare gebied. Geen dichte gevels aan de oriëntatiezijdes.

- Accenten; er is ruimte voor enkele bebouwingsaccenten aan de centrale groene ruimte. De maximale hoogte voor een accent is: 15 meter; een accent wordt gekenmerkt door een smalle en hoge bebouwingsvorm (torenachtig) een hoge hal is dus niet toegestaan als accent. - bouwhoogte, een lagere bouwhoogte wordt gehanteerd in de zones die de overgang naar de Wolfsboscheweg, de Sparrenweg of de Rooye Hoefsedijk vormen (zie 'algemene bouwhoogtekaart').

De ruimtelijk relevante onderdelen uit het plan zijn reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, waardoor met het voldoen aan de planregels de beeldkwaliteit voldoende in stand wordt gehouden. Vanwege behoefte is de uitgifte van de kavels zodanig gewijzigd dat de initiatiefnemer een kleine kavel heeft bemachtigd in een gedeelte dat bestemd is voor grote bedrijfspkavels.

2.3.6 Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010'

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010', vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 30 september 2010. Hierin is de planlocatie bestemd tot 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. groothandelsbedrijven die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten.
- c. kantoorachtige bedrijven die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de kavelgrootte van de bedrijven minimaal 2.000 m² bedraagt;
- d. productiegebonden detailhandel, die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de bedrijven als genoemd in artikel 3.1 sub a, sub b en sub c;
- e. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in artikel 3.1 sub a, sub b en sub c;
- f. ontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- g. kleinschalige bedrijven tot een perceelsoppervlak van 5.000 m²;
- h. parkeer- en verkeersvoorzieningen, al dan niet ondergronds, met dien verstande dat parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;
- i. (openbare) groenvoorzieningen;
- j. (openbare) nutsvoorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Volgens de begripsomschrijvingen wordt verstaan onder:

'Bedrijf': een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen (artikel 1.8

bestemmingsplan).

‘Dienstverlening’: het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé.

Een sportruimte is niet aan te merken als een bedrijf en past niet binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Bedrijf’. Bij een sportruimte is geen sprake van het bedrijfsmatig verlenen van diensten¹. Een sportruimte is evenmin opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten, behorende bij het bestemmingsplan. Het bouwplan is dan ook in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

Deze onderbouwing verantwoordt waarom het onderhavig initiatief ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan toch ontwikkeld kan worden.

¹ Gerechtelijke uitspraak: ECLI:NL:RBZUT:2010:BO7546

3 GEBIEDSORIËNTATIE

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van een aantal punten een beschrijving gegeven van het gebied waarin dit project zich bevindt.

3.1 Gebiedsbeschrijving

De planlocatie is gelegen op het bedrijventerrein Smartpark in de gemeente Gemert-Bakel, ten noordoosten van de kern Gemert. De gemeente Gemert – Bakel ligt aan de westrand van de Brabantse Peel. Het is een uitgestrekte plattelandsgemeente met een oppervlakte van 12.336 hectare. De gemeente bestaat uit de kernen Gemert, Bakel, Elsendorp, Handel, Milheeze, De Mortel en De Rips en heeft circa 30.000 inwoners. Gemert ligt in het noordoostelijk deel van de gemeente Gemert-Bakel.



Figuur 7: Projectlocatie op bedrijventerrein Wolfsveld rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is op korte afstand gelegen van de Oost-Om, welke in noordelijke richting aansluit op de Peeldijk N272. Deze vormt in oostelijke richting de verbinding met de kern Elsendorp en verder in oostelijke richting met de kern Sint Anthonis. De N272 kruist in Elsendorp de doorgaande weg N277 (Middenpeelweg). De N272 vormt in westelijke richting de verbinding met Gemert vanaf de N277. Via de Oost-Om aan de westkant is het plangebied bereikbaar vanuit de op een paar honderd meter afstand gelegen kern Gemert. Via de Lodderdijk aan de westkant is het plangebied vanuit de kern Gemert uitsluitend bereikbaar voor langzaam verkeer.

3.2 Omgevingsaspecten

Met de vestiging van de sportruimte dient rekening gehouden te worden met (milieu)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. De van toepassing zijnde milieuaspecten worden in de

navolgende paragrafen beschreven, evenals de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 wordt de toetsing van het project aan de diverse omgevingsaspecten weergegeven alsmede de resultaten van uitgevoerde onderzoeken.

3.2.1 Bodem

Bij een bestemmingsplan waarin wordt voorzien in bouwmogelijkheden dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse. De onderhavige omgevingsvergunning voorziet echter niet in nieuwe bouwmogelijkheden maar in functiewijziging van de reeds toegestane bebouwing. De in 2010 reeds akkoord bevonden bodemkwaliteit is derhalve niet van invloed op dit plan.

3.2.2 Geluid

Een sportruimte is geen geluidsgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één 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’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de overgangperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De NIBM-grens houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Zodra ontwikkelingen plaatsvinden die deze grens overschrijden dienen de effecten op de luchtkwaliteit onderzocht te worden.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de concentratie PM₁₀ ter plaatse 26,2 µg/m³, en is de concentratie NO₂ ter plaatse 18,2 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Beide concentraties liggen dus ruim onder de jaargemiddelde grenswaarden, waardoor de luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert.

3.2.4 Externe veiligheid

Beleidskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor de weg, het water en het spoor zijn gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen.

Inwerkingtreding van de wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wet basisnet) is voorzien op 1 januari 2014. Het externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AMvB Buisleidingen) is in werking getreden op 1 januari 2011, waarbij de bestaande circulaire zijn komen te vervallen. In het handboek 'Buisleiding in bestemmingsplannen' is aangegeven hoe om dient te worden gegaan met buisleidingen in bestemmingsplannen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de

10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

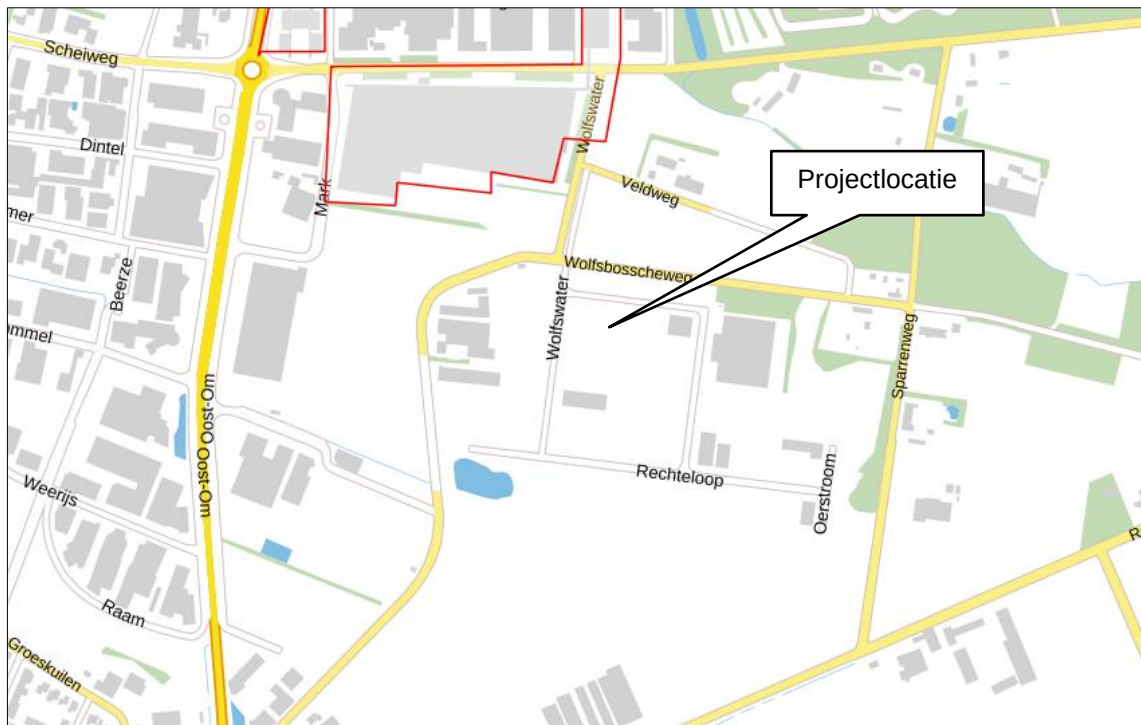
In de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1.500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants. Een sportruimte dient te worden aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object.

Risicovolle activiteiten

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich geen Besluit risico's zware ongevallen-inrichtingen waarvan de 10^{-6} -risicocontour of de grens van het invloedsgebied overlapt met de planlocatie.



Figuur 8: Externe risicokaart

Spoor

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Wegverkeer

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich geen wegtransportassen waarover permanent doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het groepsrisico hoeft dan ook niet te worden verantwoord.

Buisleidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving van het plangebied zijn geen (ondergrondse) gasleidingen gelegen. Ook voor het overige zijn er geen leidingen binnen of in de nabijheid van het plangebied gelegen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor het bestemmingsplan.

3.2.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals

die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. Een “rustige woonwijk” is een woonwijk die is (wordt) ingericht volgens het principe van functiescheiding. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In onderhavig geval is sprake van een maatschappelijke voorziening die is gepland in een gemengd gebied.

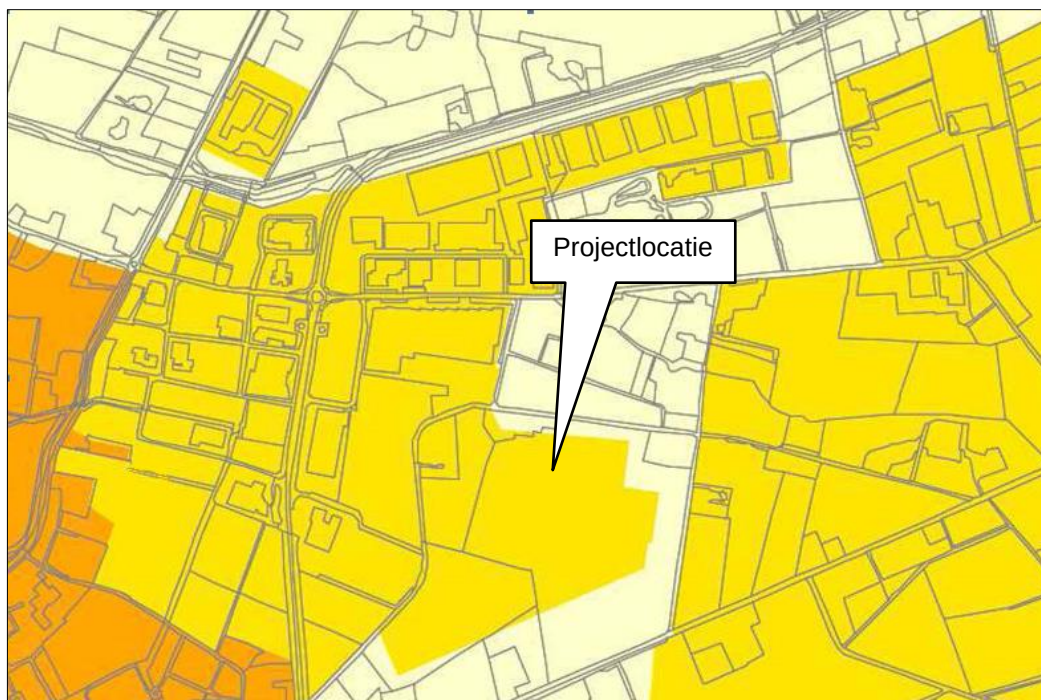
De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die het bedrijf (of andere milieubelastende functie) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie). De beoogde projectlocatie valt niet binnen een milieuzonering, waardoor geen belemmeringen te verwachten zijn.

3.2.6 Geur

Achtergrond

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

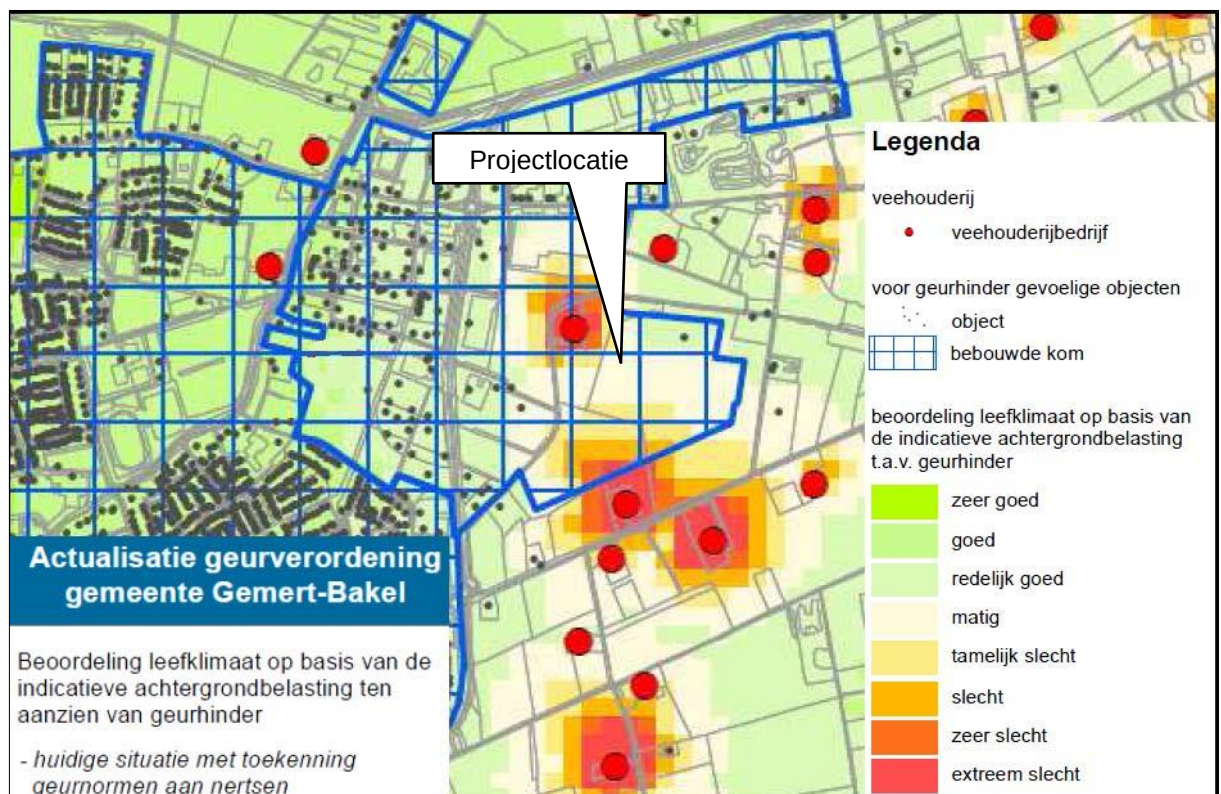
Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. De gemeente Gemert-Bakel beschikt over een eigen geurverordening vastgesteld op 6 februari 2014, welke is gebaseerd op de ‘Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013’.



Figuur 9: De planlocatie in de kaart van de geurverordening van Gemert-Bakel

In de gebiedsvisie is afgeweken van artikel 3 lid 1b van de Wgv. Het plangebied is gelegen binnen 'bedrijventerrein Wolfsveld: verwevingsgebied exclusief primair woon- en werkgebied en reactieve zones', welke in de kaart met een gele kleur is aangegeven. Binnen dit gebied bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied 14 OUe/m³.

Blijkens de kaart 'Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder -*huidige situatie met toekenning geurnormen aan nertsen*' (bijlage 2 bij de Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013), wordt het leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder ter plaatse van het plangebied beoordeeld als matig.



Figuur 10: De projectlocatie in de kaart beoordeling leefklimaat

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

3.3.1 Archeologie

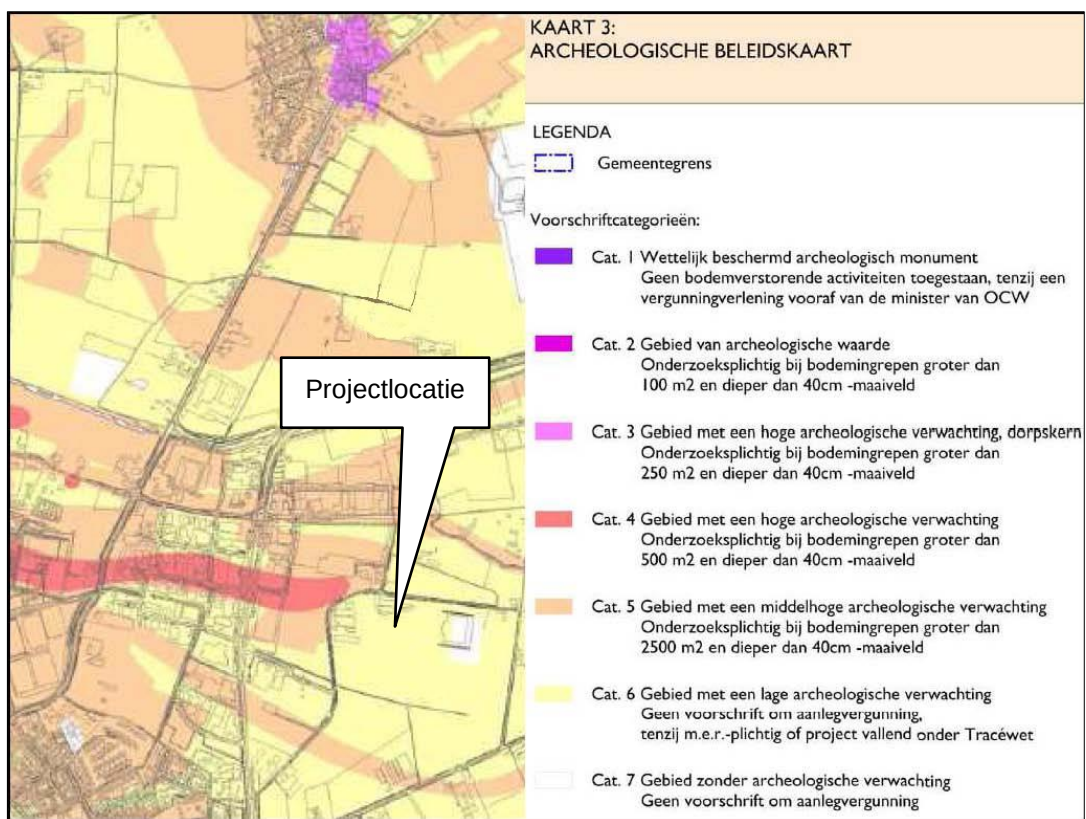
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet heeft als doel het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en afwijkingen hierop, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is.

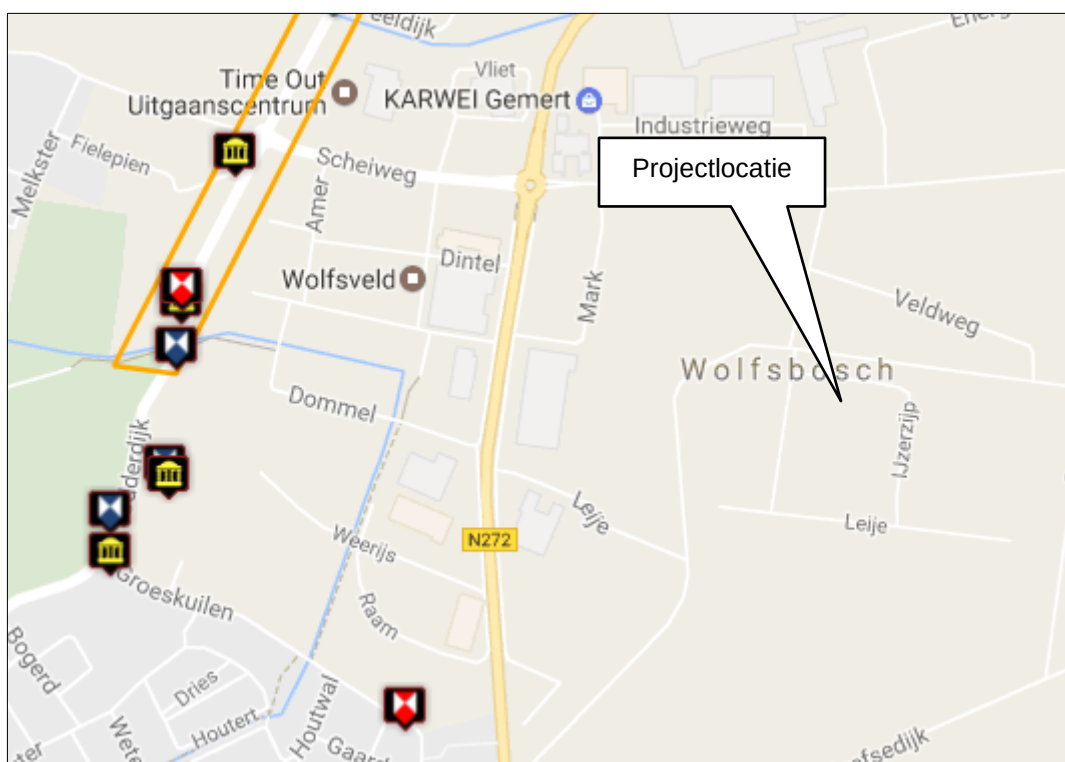


Figuur 11: De planlocatie in de archeologische beleidskaart

Volgens de Gemeentelijke Erfgoedkaart (deelkaart Archeologische beleidskaart) van de gemeente Gemert-Bakel ligt het plangebied binnen een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010', waarbinnen het onderhavige plangebied is gelegen, is al op basis van destijds uitgevoerd archeologisch onderzoek geconstateerd dat er vanuit archeologie geen belemmeringen zijn voor dat bestemmingsplan. Die conclusie geldt onverkort ook voor de onderhavige omgevingsvergunning.

3.3.2 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo is ook het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



Figuur 12: De planlocatie en nabijgelegen monumenten

In het plangebied liggen geen rijks-of gemeentelijke monumenten. Op enige afstand zijn enkele monumenten te vinden, maar de beoogde ontwikkeling zal geen negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van deze monumenten.

3.4 Natuur en landschap

Binnen het plangebied zijn geen specifieke natuurlijke- en of landschapswaarden aanwezig. Blijkens de themakaart 'Natuur en Landschap', behorende bij de Verordening ruimte Noord-Brabant, is het plangebied niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of een Vogel-en/of Habitatrichtlijngebied.

3.5 Flora en fauna

Achtergrond

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het POL2006 is vastgelegd. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet.

Wet natuurbescherming (Wnb)

De Wnb heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn-en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Op het gebied van flora- en fauna heeft de wet betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings-en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Doel van de wet op het gebied van bosbescherming is het voorkomen dat het bestaande bosareaal verder af neemt in oppervlakte. In de wet staat gesteld dat wanneer iemand een bos wil kappen, hier ten minste een maand voor de kap schriftelijk melding van moet doen. Binnen 3 jaar nadat het bos daadwerkelijk is gekapt moet het bos worden herplant.

Toetsing

De functiewijziging van de reeds toegestane bedrijfsbebouwing heeft geen consequenties voor flora en fauna. Er zijn dus geen belemmeringen op basis van de Wet natuurbescherming.

3.6 Verkeer en parkeren

In de ruimtelijke onderbouwing dient ook rekening gehouden te worden met de gevolgen van de planontwikkeling voor verkeer en parkeren in de omgeving. Voor het bepalen van de

verkeersgeneratie en voor de parkeernorm worden kencijfers gebruikt uit Publicatie 317 van het CROW ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie').

Bereikbaarheidskenmerken

Uit parkeerstudies is gebleken dat functies in centra een lagere parkeervraag hebben dan functies van dezelfde aard elders in de bebouwde kom. Deze lagere parkeervraag is grotendeels het gevolg van de mogelijkheid tot het kiezen van alternatieve vervoerswijzen, zoals openbaar vervoer. Binnen de CROW-publicatie wordt onderscheid gemaakt naar: centrum, schil centrum, rest bebouwde kom of buitengebied. Voor de berekening van de parkeerbalans ten behoeve van de onderhavige planlocatie is –overeenkomstig de uitgangspunten in de 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' uitgegaan van een locatie gelegen in de rest bebouwde kom.

Stedelijkheidsgraad

Tevens is gebleken dat de stedelijkheidsgraad van invloed is op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Er worden vijf stedelijkheidsgraden onderscheiden: niet-stedelijk, weinig stedelijk, matig stedelijk, sterk stedelijk en zeer sterk stedelijk. Gemert-Bakel heeft een adressendichtheid van 925 woningen per vierkante kilometer, waarbij een stedelijkheidsgraad geldt van een weinig stedelijk woonmilieu.

Categorie

In de 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' is bepaald dat moet worden uitgegaan van de landelijke maximale parkeerkencijfers conform de landelijke parkeernormen van CROW (publicatie 317). In de CROW-publicatie 317 zijn verschillende vormen/categorieën van sportfaciliteiten genoemd, zo wordt er onderscheid gemaakt tussen fitnessstudio/sportschool, fitnesscentrum, sporthal en sportzaal. Gezien de aard van de activiteit ligt de te verwachten parkeerbehoefte dicht bij die van een sportzaal dan een sportschool. De trainingen en lessen bij het sportcentrum houden in dat op gezette tijden een training start met een aan een maximum verbonden aantal deelnemers. De aard van de training valt onder smallgroup training, waardoor het maximum aantal deelnemers laag ligt. In de berekeningen wordt daardoor uitgegaan van de kencijfers van een sportzaal, hier is een oppervlakte van 250 m² voor aangehouden. Naast de sportruimte is er in het pand ook ruimte voor een kantoor, vergaderruimte en leslokaal, hier is een oppervlakte van 120 m² voor aangehouden.

Verkeer

Volgens de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW' (Publicatie 317) moet worden uitgegaan van minimaal 12,0 en maximaal 14,3 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m² bvo voor een sportzaal en minimaal 7,9 en maximaal 9,6 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m² bvo voor een kantoorruimte. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden bij een sportzaal van 250 m² met minimaal 30 en maximaal 35,8 verkeersbewegingen per etmaal en voor het kantoor van 120 m² met minimaal 9,5 en maximaal 11,5 verkeersbewegingen per etmaal, totaal zorgt dit voor minimaal 39,5 en maximaal 47,3 verkeersbewegingen per etmaal.

Parkeren

In de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 is bepaald dat voor een sportzaal een

parkeernorm geldt van minimaal 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo en voor de kantoorruimte geldt een minimum van 2,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit betekent dat rekening gehouden moet worden bij een sportzaal van 250 m² met minimaal 7 parkeerplaatsen en bij een kantoorruimte van 120 m² met minimaal 3 parkeerplaatsen. Totaal zijn er voor onderhavig initiatief 10 parkeerplaatsen benodigd. Op de situatietekening zijn 10 parkeerplaatsen ingetekend (zie paragraaf 4.1).

3.7 Kabels en leidingen

Blijkens de geldende bestemmingsplannen komen op of in de directe omgeving van het plangebied geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de uitbreidingsplannen belemmeren.

3.8 Waterhuishoudkundige aspecten

Waterschap Aa en Maas: Beleidsuitgangspunten watertoets

Het waterschap Aa en Maas hanteert een achttal beleidsuitgangspunten waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen.

- Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater. Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied;
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruikinfiltratie-buffering-afvoer';
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen;
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- Wateroverlastvrij bestemmen. Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt;
- Rekening houden met waterschapsbelangen (bijvoorbeeld beschermde gebieden en beschermingszones van watergangen of waterkeringen).

Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

In het plangebied zijn geen oppervlaktewateren gelegen. Het plangebied is volgens de Wateratlas provincie Noord-Brabant niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich volgens de Wateratlas op 60 – 100 cm <mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand op 180 – 250 cm <mv.

Duurzaam waterbeheer

Het beleid van de waterbeheerders is dat bij elke nieuwe ontwikkeling het schone regenwater afgekoppeld wordt van de riolering.

Toetsing

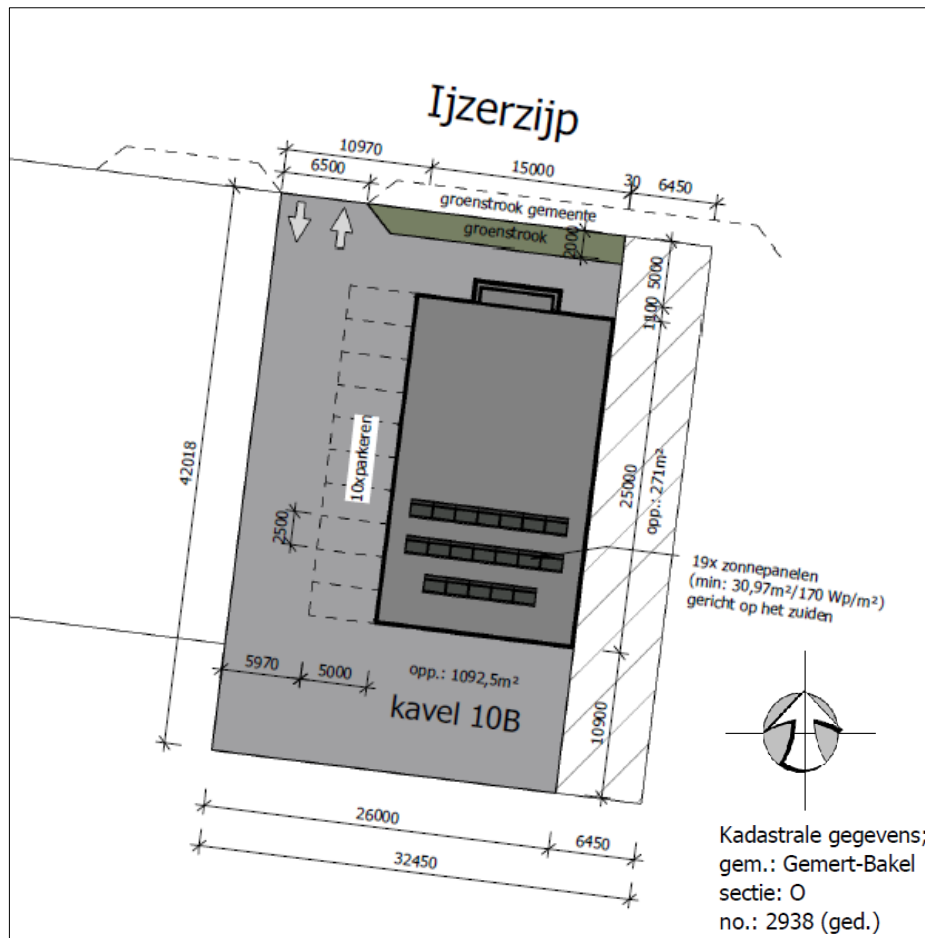
In de beoogde ontwikkeling is opgenomen dat het schone regenwater afgekoppeld van de riolering wordt afgevoerd. Het bedrijf wordt hiervoor aangesloten op het bestaande watersysteem voor het bedrijventerrein.

Het totaal aan verhard terrein zal niet toenemen ten opzichte van het bepaalde in het bestemmingsplan. De ontwikkeling die deze omgevingsvergunning zal toelaten zal daardoor geen negatieve effecten hebben op het bestaande watersysteem.

4 PLANORIËNTATIE

In dit hoofdstuk wordt het project beschreven aan de hand van de punten die in hoofdstuk 3 aan de orde zijn geweest. Bij ieder onderwerp wordt ook aangegeven of en, zo ja, in hoeverre het plan past binnen de doelstellingen per onderwerp.

4.1 Beschrijving bouwplan en terreininrichting



Figuur 13: De planlocatie is gelegen op kavel 10B

Op kavel 10B aan de IJzerzijk op het bedrijventerrein Wolfsveld wordt een sportruimte met bijbehorende faciliteiten gerealiseerd in een gebouw met een grondoppervlak van 381 m² en een bruto vloeroppervlak van totaal 533 m². Het gebouw kent aan de voorzijde twee bouwlagen en aan de achterzijde één bouwlaag. De ingang is gelegen aan de noordelijke gevel, de parkeergelegenheid wordt gerealiseerd aan de westelijke zijde van het perceel. Aan de uiterst noordelijke zijde van het perceel bevindt zich een groenstrook welke evenwijdig loopt aan de gemeentelijke groenstrook.

4.2 Motivering voor de locatiekeuze

Voorafgaand aan de keuze om voor de locatie aan de IJzerzijk te gaan zijn de verschillende

mogelijkheden onderzocht in Gemert en omgeving. Vanwege de samenwerking met het Commanderie College werd al snel duidelijk dat een locatie buiten Gemert niet gewenst is. Door het satellietprogramma is het sportcentrum, waar sport en educatie de nadruk heeft, verbonden aan het Commanderie College en is het van belang dat het sportcentrum eveneens in Gemert gevestigd is.

Om het sportcentrum met leslokaal en kantoor naar eigen wens te kunnen ontwikkelen met de daarbij gewenste duurzame onderdelen als een warmtepomp en zonnepanelen is er gekozen voor nieuwbouw. Om het gebruik van een bestaand pand niet direct uit te sluiten is deze mogelijkheid eveneens onderzocht. Het beleid omtrent het realiseren van een Leisure functie geeft de 'Gemert-Bakel, visie op de detailhandelsstructuur' aan dat aan de randen van het kernwinkelgebied en rond het Ridderplein deze functie gewenst is. Zoals in paragraaf 2.3.2. al naar voren is gekomen blijkt er nauwelijks leegstand te zijn en is er een grote parkeerdruk in het centrum van Gemert. Er zijn geen geschikte panden aanwezig om onderhavig initiatief in te realiseren, zodoende wordt de keuze voor nieuwbouw bevestigd.

De centrumvisie van Gemert welke al eerder behandeld is in paragraaf 2.3.3. geeft de locatie aan waar de mogelijkheid geboden wordt om onderhavig initiatief te kunnen ontwikkelen. Het gaat volgens de visie om het Binderseind en omgeving waar het voormalige klooster Nazareth gezien wordt als locatie voor nieuwe functies. Het klooster met haar kloostertuin wordt inmiddels ontwikkeld als woonlocatie met woningen en appartementen. De beoogde ontwikkelingslocatie uit de centrumvisie is zodoende niet meer beschikbaar en is er een keuze gemaakt voor een andere locatie, het perceel aan de Ijzerzijp.

Het bedrijventerrein Smartpark wat deel uitmaakt van bedrijventerrein Wolfsveld is in ontwikkeling. Uit de visie Bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel en het beeldkwaliteitsplan Wolfsveld (paragrafen 2.3.4 en 2.3.5) komt naar voren dat het beoogde bedrijventerrein oorspronkelijk bestemd is voor (middel)grote bedrijven. Echter wordt hier ook al aangegeven en in de praktijk blijkt dat er ook kleine kavels uitgegeven worden en inmiddels ook kleine bedrijven hier gevestigd zijn. De kleine kavel heeft de juiste afmeting om het beoogde initiatief in te realiseren. Het bedrijfsgebouw kan gerealiseerd worden met de gewenste functies als sportruimte, kleedruimtes, leslokaal en kantoorruimte. Daarnaast kan ook de benodigde parkeergelegenheid gerealiseerd worden op het perceel, zodat parkeren in de openbare ruimte uitgesloten is.

Doordat het bedrijventerrein Smartpark een gevarieerd aanbod heeft in bedrijvigheid wat mede blijkt uit de aanwezigheid van een reeds gerealiseerd sportcentrum in het zelfde blok als waar onderhavig initiatief zich wil vestigen, wordt geconcludeerd dat onderhavig initiatief passend is op deze locatie en zodoende heeft dit bijgedragen aan de keuze om het initiatief te realiseren op het perceel aan de Ijzerzijp.

4.3 Ruimtelijke effecten

De functie van het terrein wijzigt door de onderhavige initiatief. Het geldende bestemmingsplan staat reeds vestiging toe van industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten, groothandelsbedrijven en kantoorachtige bedrijven, voor zover deze genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten', alsmede

kleinschalige bedrijven tot een perceelsoppervlak van 5.000m². Met een herziening van het bestemmingsplan wordt de vestiging van een sportcentrum met leslokaal en kantoor op de locatie aan de IJzerzijk planologisch mogelijk gemaakt.

Qua bouwmogelijkheden heeft de vestiging van een sportruimte geen ruimtelijke effecten. Er is immers geen sprake van een toe-of afname van toegestane bouwvolumes. Er is wel sprake van een toename van de verkeersaantrekkende werking en van parkeercapaciteit. De verkeersaantrekkende werking is echter zodanig gering dat dit geen consequenties heeft voor de verkeersafwikkeling via de bestaande wegenstructuur. Voor de benodigde parkeerbehoefte is er voldoende ruimte op het perceel.

Voor wat betreft de bouwkundige eisen wordt rekening gehouden met het 'Beeldkwaliteitplan Bedrijventerreinen'. De ontwikkeling past zodoende goed binnen de omgeving, zowel in stedenbouwkundig als functioneel opzicht.

4.4 Onderzoekaspecten

Met de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de reeds toegestane bebouwing dient rekening gehouden te worden met (milieu)-aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. In hoofdstuk 3 is het toetsingskader beschreven voor de diverse onderzoekaspecten. Hieronder wordt aangegeven in hoeverre het initiatief voldoet aan dit toetsingskader.

4.4.1 Omgevingsaspecten

Bodem

Naar aanleiding van eerder uitgevoerd bodemonderzoek is reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' geconcludeerd dat de kwaliteit van bodem en grondwater geen belemmering vormt voor dat bestemmingsplan. Die conclusie is onverkort van toepassing op de onderhavige omgevingsvergunning, aangezien het voornamelijk een functiewijziging betreft binnen reeds toegestane bouwmogelijkheden.

Geluid

Een bedrijfsgebouw ten behoeve van een sportruimte is geen geluidgevoelig object. Nader onderzoek op dit punt is derhalve niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Met behulp van de zogenaamde 'NIBM-tool' is inzichtelijk gemaakt of het project al dan niet 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging in de buitenlucht. Daarbij is op basis van de Kencijfers Parkeren en verkeersgeneratie van het CROW (Publicatie 317) uitgegaan van een verkeersgeneratie per weekdag van maximaal 47,3 verkeersbewegingen. Daarbij is tevens rekening gehouden met 1 transportbeweging door vrachtwagens (1%). Hieruit blijkt dat de uitbreiding 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, zodat de verslechtering van de luchtkwaliteit geen belemmering vormt. Dit is in Figuur 14 weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		47,3
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 14: Berekening met de NIBM-tool

Externe veiligheid

Spoor

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Wegverkeer

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich geen wegtransportassen waarover permanent doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het groepsrisico hoeft dan ook niet te worden verantwoord.

Buisleidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving van het plangebied zijn geen (ondergrondse) gasleidingen gelegen. Ook voor het overige zijn er geen leidingen binnen of in de nabijheid van het plangebied gelegen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de omgevingsvergunning.

Conclusie: Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering in het kader van onderhavige omgevingsvergunning.

Milieuzonering

Een sportzaal is volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een bedrijf/voorziening dat/die behoort tot de milieucategorie 2 met een grootste (meest bepalende) afstand van 30 meter vanwege geluid. Binnen deze afstand tot het bedrijf zijn geen geluidgevoelige functies (woningen) gelegen en/of toegestaan.

Geur

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de onderhavige omgevingsvergunning. In de nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen die door de beoogde

ontwikkeling worden belemmerd in hun bedrijfsvoeringsmogelijkheden.

4.4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Uit in 2010 uitgevoerd archeologisch onderzoek is gebleken dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Cultuurhistorie

De middels deze vergunning mogelijk gemaakte ontwikkeling is niet van invloed op de instandhouding van het in de nabijheid van het plangebied gelegen monumenten.

4.4.3 Natuur en landschap

In of aan de rand van het plangebied is geen sprake van natuurlijke of landschappelijke waarden. De door deze vergunning mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft dus geen negatieve effecten op de natuur en landschapswaarden.

4.4.4 Flora & fauna

Uit een in 2010 uitgevoerde natuurtoets is gebleken dat ter plaatse geen bijzondere natuurwaarden aanwezig of te verwachten zijn. De omgevingsvergunning is derhalve niet belemmerend voor flora en fauna.

4.4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het aantal verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van de beoogde functiewijziging (minimaal 39,5 en maximaal 47,3 verkeersbewegingen) levert geen enkel probleem op voor de verkeersafwikkeling via de bestaande wegenstructuur.

Parkeren

De parkeerbehoefte is berekend op 10 parkeerplaatsen. In het inrichtingsplan is voorzien in de aanleg van 10 parkeerplaatsen, deze zijn aan de westelijke zijde van het pand gesitueerd.

4.4.6 Kabels en leidingen

Uit de vigerende bestemmingsplannen komt naar voren dat op of in de directe omgeving van het plangebied geen leidingen of kabels voorkomen, met een dusdanige beschermingszone dat zij de beoogde ontwikkeling belemmeren.

4.4.7 Waterhuishoudkundige aspecten

Het beleid van de waterbeheerders is dat bij elke nieuwe ontwikkeling het schone regenwater wordt afgekoppeld van de riolering. Op de planlocatie wordt hieraan voldaan. Het bedrijf wordt aangesloten op het bestaande watersysteem voor het bedrijventerrein.

5 AFWEGING EN CONCLUSIE

De initiatiefnemers zijn voornemens een sportcentrum met leslokaal en kantoor te realiseren op het bedrijventerrein Wolfsveld/Smartpark te Gemert. De locatie van dit initiatief ligt aan de Ijzerzijk, hier is een kavel aangekocht waarop een pand in de vorm van een sportruimte met de benodigde faciliteiten gerealiseerd wordt met daarnaast een kantoorgedeelte en leslokaal. TTM Sports heeft in samenwerking met onder andere het Commanderie College een satellietprogramma ontwikkeld waarin een onderwijsprogramma is opgezet voor leerlingen die extra zorg nodig hebben wat het reguliere onderwijs in Gemert niet aanbiedt. TVGSPORTS organiseert vanuit de locatie diverse sportevenementen in binnen en buitenland en maakt daarbij gebruik van het kantoorgedeelte.

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' is de beoogde locatie aan de Ijzerzijk reeds bestemd tot 'Bedrijf'. Dit is echter een bedrijfsbestemming welke de realisering van een sportcentrum met kantoor en leslokaal niet toestaat.

De ruimtelijke relevante aspecten zijn betrokken en beoordeeld. In vergelijking met een reeds toegestaan bedrijfsgebouw is de ruimtelijke impact beperkt. De oppervlakte bebouwing en de oppervlakte verharding ten opzichte van de totale oppervlakte binnen het bedrijventerrein nemen niet toe. De plannen passen binnen de doelstelling van rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid op onder andere het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren en water.

Om de uitbreiding in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld, ter ondersteuning van een herziening van het vigerende bestemmingsplan.