

Ruimtelijke onderbouwing

**Voor herbestemmen van een voormalig agrarisch
bedrijf tot bedrijfsverzamelgebouw op de locatie
Wolfsbossheweg 11 in Gemert**



Juni 2023



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. PLANBESCHRIJVING	3
2.1 Locatie	3
2.2 Gebiedsbeschrijving	5
2.3 Planbeschrijving	6
2.4 Geldend bestemmingsplan	7
3. TOETS AAN BELEID	8
3.1 Nationaal ruimtelijk beleid	8
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. TOETS RUIMTELIJKE ASPECTEN	14
4.1 M.e.r.-beoordeling	14
4.2 Bodem	15
4.3 Bedrijven en milieuzonering	16
4.4 Geluidhinder	16
4.5 Geurhinder	17
4.6 Verkeer en parkeren	18
4.7 Externe veiligheid	20
4.8 Ecologie	20
4.9 Luchtkwaliteit	21
4.10 Archeologie	23
4.11 Cultuurhistorie	23
4.12 Water	24
4.13 Gezondheid	26
6. CONCLUSIE	27

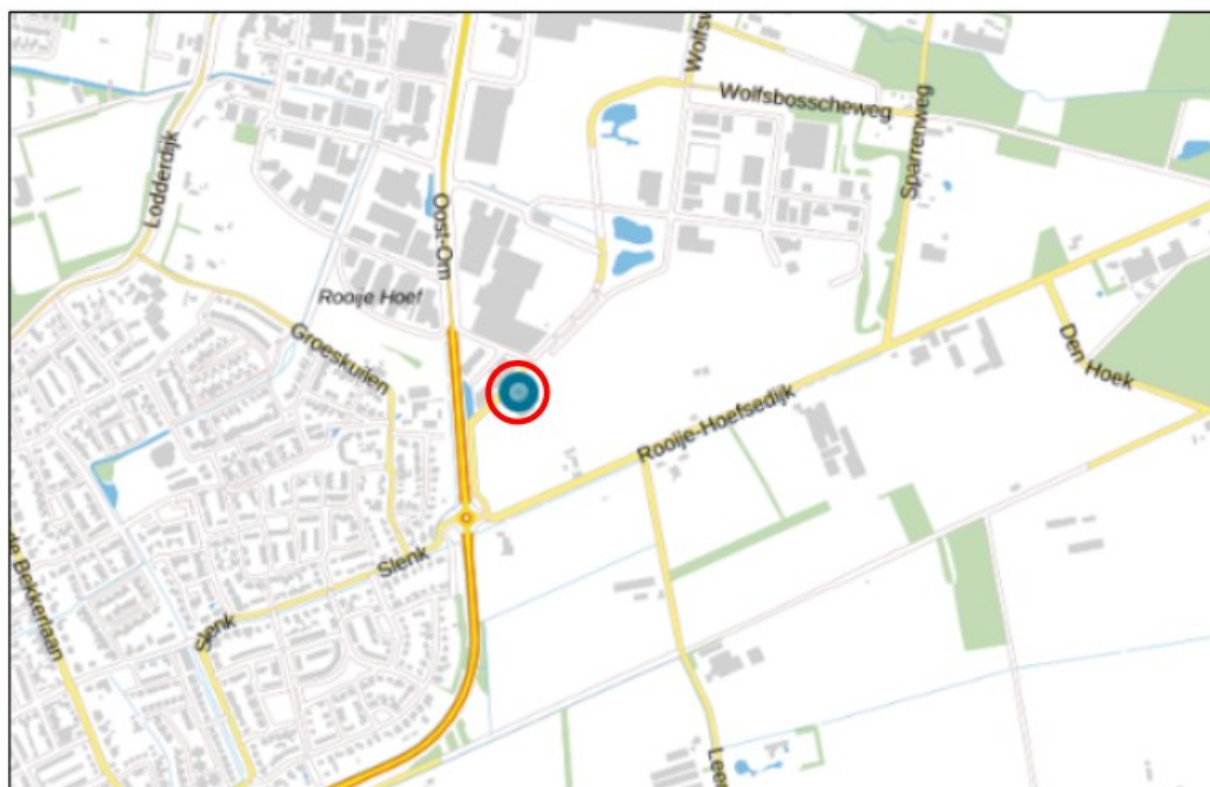
1. INLEIDING

Initiatiefnemers zijn eigenaar van een voormalige champignonkwekerij aan de Wolfsboscheweg 11 in Gemert. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en het plan is om de gebouwen in te zetten als bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalig ambachtelijke en industriële bedrijven. Daarvoor is nodig dat de bestemming wordt herzien naar Bedrijf. Het college van de gemeente Gemert-Bakel heeft positief gereageerd op het principeverzoek. De facto betreft het gezien de ligging een uitbreiding van het bedrijventerrein. In een ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dat is deze notitie.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

De locatie is gelegen aan de oostzijde van de kern Gemert, direct grenzend aan bedrijventerrein Wolfsveld (Smartpark).



Afbeelding 1. Ligging van de planlocatie (bron: pdok.nl)

De locatie is kadastraal bekend gemeente Gemert, nummer O.1098. Het totale perceel heeft een oppervlakte van 1,4 ha. De herziening van het bestemmingsplan heeft betrekking op een deel van het perceel (groot 7.400 m²), waarbinnen het huidige agrarisch bouwvlak en de toekomstige ruimte voor



Afbeelding 3. Foto's planlocatie

2.2 Gebiedsbeschrijving

Historische structuur

Van oorsprong is de omgeving van het plangebied agrarisch en landelijk van aard. Het gebied werd gekenmerkt door een kleinschalige landschappelijke structuur met akkergronden omzoomd door landschapselementen. Sommige wegen en paden zijn nog steeds herkenbaar aanwezig in hun structuur, zoals de Wolfsboscheweg. Vanaf het eind van de jaren negentig bereikte de uitdijende bebouwing van het bedrijventerrein rond de Scheiweg het gehucht Wolfsbosch. In 2010 is het gebied ten oosten van de Wolfsboscheweg aangewezen voor de verdere uitbreiding, die de naam Smartpark meekreeg.

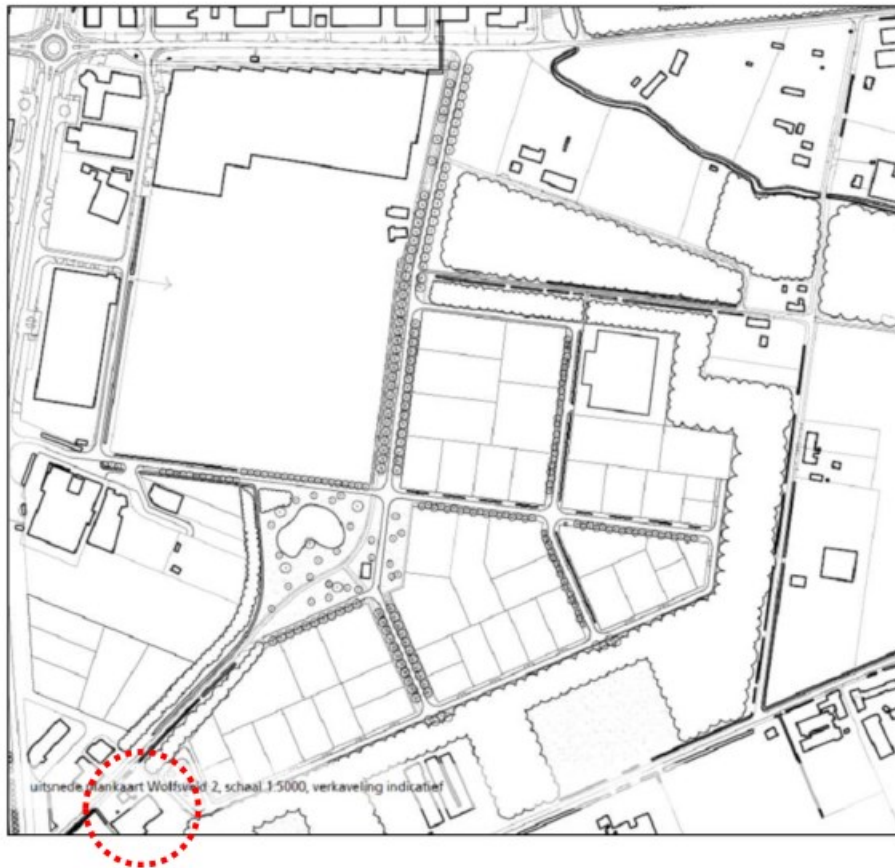


Abbeelding 4. Historische topografische kaart 1900 (links) en de kaart van 2022 (bron: topotijdreis.nl)

Stedenbouwkundige en functionele structuur

Met het bouwrijp maken van Smartpark Gemert is de Wolfsboscheweg niet langer een doorgaande weg, maar wordt deze ter hoogte van de Reuzel afgesneden. Oostelijk van de Reuzel worden in de nabije toekomst meerdere bedrijfskavels uitgegeven, waardoor de planlocatie uiteindelijk grenst aan de functionele en stedenbouwkundige structuur van het bedrijventerrein. De toekomstige ontsluiting en groenzone van het bedrijventerrein sluiten hier ook op aan. Ten zuiden van de groenzone is een strook met relatief weinig bebouwing, als bufferzone richting de Rooije Hoefsedijk. Aan die weg hebben enkele woningen en (voormalige) agrarische bedrijven hun plek.

De planlocatie Wolfsboscheweg 11 is de enige locatie die op dit moment nog vanaf de Rooije Hoefsedijk met de auto te bereiken is. In de directe omgeving ten westen van de Wolfsboscheweg zijn diverse bedrijven gevestigd, waaronder recent de nieuwbouw van een groot bedrijf dat actief is in bouw van bedrijfsruimtes en de handel in bouwmaterialen.



Afbeelding 5. Indicatieve schets van de verkaveling voor de uitbreiding van het bedrijventerrein (bron: toelichting bestemmingsplan Wolfsveld 2010). Rood omcirkeld de planlocatie.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' heeft de planologische ruimte vastgelegd die nodig is voor de uitbreiding van het bedrijventerrein.

2.3 Planbeschrijving

Het plan behelst het faciliteren van kleinschalige lokale bedrijven, die behoefte hebben aan opslag of aan een kleine werkruimte. Te denken valt aan:

- Zzp'ers in de bouw
- Installatiebedrijven
- Meubelstoffeerderij
- Autoreparatie
- Handelsbedrijven
- Grafische bedrijven

Het gaat om bedrijven in milieucategorie 2, 3.1 of 3.2 volgens de VNG-Handreiking Bedrijven en milieuzonering, of bedrijven die daarmee vergelijkbaar zijn. Vanwege de inrichting van de bedrijfsgebouwen en het gebrek aan daglicht is de locatie niet geschikt voor dienstverlenende bedrijven of kantoren. Op- en overslag zal de leidende activiteit zijn binnen het bedrijfsverzamelgebouw.

In de bedrijfsbebouwing zijn ruimtes beschikbaar van 20 tot 120 m². Er is plek voor 16 bedrijven in de huidige omvang. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwmogelijkheid opgehouden voor uitbreiding van de bebouwing, mocht de economische ontwikkeling van het bedrijf daar om vragen.

Op het buitenterrein wordt gebruik gemaakt van de bestaande manoeuvreerruimte. Ook worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De overige ruimte binnen de plangrenzen wordt benut voor een groene invulling, die aansluit op de toekomstige groenzone rond het westelijk gelegen bedrijventerrein. Het bedrijfsverzamelgebouw wordt ontsloten vanaf de Reuzel.



Afbeelding 6. De beoogde inrichting voor de planlocatie. Zie ook de bijlagen.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Toetsingskader is het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017'. Daarin heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf'. Waar de groenzone wordt gerealiseerd geldt de bestemming 'Agrarisch' en aan de zijde van het bedrijventerrein geldt een aanduiding 'geluidzone – industrie'. Wolfsveld is een gezoneerd bedrijventerrein.



Afbeelding 7. Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf is het niet toegestaan om niet-agrarische bedrijfsactiviteiten te ontplooiën. Het bestemmingsplan bevat wel een mogelijkheid om de bestemming om te zetten in de bestemming 'Bedrijf' (VAB), maar de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing voldoet niet aan de voorwaarden om die wijzigingsbevoegdheid toe te kunnen passen. Vandaar dat een herziening van het bestemmingsplan nodig is om het plan te kunnen realiseren.

Om te beoordelen of het plan voldoet aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening dient het getoetst te worden aan het bestaand ruimtelijk beleid en aan enkele planologische en milieuhygiënische uitvoeringsaspecten om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het plan uitvoerbaar is.

3. BELEID

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

Het doel van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een duurzaam perspectief te scheppen voor de leefomgeving in Nederland. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. In het beleidsdocument zijn als prioriteiten benoemd: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het laatste punt houdt ook verband met de stikstofproblematiek. De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de

biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn werkt het Rijk daarom aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Het plan bevat geen aspecten met een specifiek nationaal ruimtelijk belang.

3.1.1. Radarstation

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringengebied behorende bij radarstation Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringengebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar. De planlocatie ligt binnen de genoemde afstand (11 kilometer) van radarstation Volkel. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringengebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP. Vanaf 15 kilometer geldt binnen het radarverstoringengebied een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP. Binnen de 15 kilometer geldt een hoogte tussen de 49 en 114 meter, afhankelijk van de afstand van de locatie tot het radarstation. Van deze maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit beleid en regelgeving op rijksniveau is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Met voorliggend plan wordt een bestaand agrarisch bedrijf omgezet naar een niet-agrarisch bedrijf (bedrijfsverzamelgebouw). Er is geen sprake van nieuw stedelijk ruimtebeslag, de locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Derhalve is ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Het beleid op nationaal niveau verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

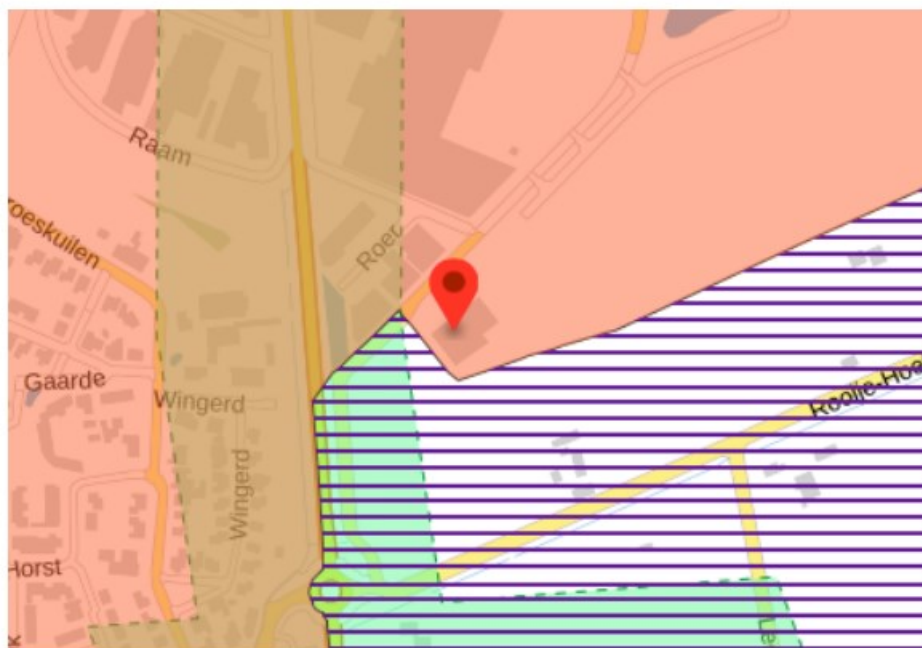
Aangezien de provincie nu al volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet wil gaan werken is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. Door een goede inpassing van de planlocatie ontstaat een goede werklocatie in een aantrekkelijke omgeving. In die zin is onderhavig plan in lijn met de Omgevingsvisie Brabant.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. De geconsolideerde versie van de Interim Omgevingsverordening d.d. 21 maart 2023 is het toetsingskader.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als 'Stedelijk gebied' (oranje arcering op onderstaande kaart).



Afbeelding 8. Verbeelding Interim omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening bepaalt dat een ontwikkeling die voorziet in een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied. Daaraan wordt de voorwaarde gekoppeld dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van de regionale afspraken concludeert de gemeente Gemert-Bakel, dat de ontwikkeling de facto vrijkomende agrarische bebouwing betreft. De bedrijfsoppervlakte is aanwezig en kan door het stoppen van het agrarisch bedrijf worden omgezet in niet-agrarische bedrijvigheid. Het betreft geen extra stedelijk ruimtebeslag. Vandaar dat de omvang van de locatie niet regionaal hoeft te worden afgestemd.

Ten aanzien van een duurzame stedelijke ontwikkeling geldt dat sprake is van het bevorderen van een goede omgevingskwaliteit. De aanwezigheid van de voormalige champignonkwekerij is nu een dissonant in het gebied, dat in de afgelopen jaren is omgevormd tot een niet-agrarische bedrijfsomgeving/bedrijventerrein met aan de zuidkant (Roosje Hoefsedijk) burgerwoningen. Door amovering van de agrarische bestemming wordt voorkomen dat de locatie ooit nog agrarisch gebruikt gaat worden, wat geen passende functie meer is in deze zone en mogelijk ook nadelige omgevingseffecten met zich meebrengt. Door de ontsluiting van de nieuwe niet-agrarische bedrijfslocatie op de Reuzel wordt de huidige ontsluiting via de Wolfsboscheweg ontzien, hetgeen een positief effect heeft op de leefbaarheid. Omdat de groene zoom om het bedrijfsverzamelgebouw, die deels nu al aanwezig is, aansluiting vindt bij de groenzone rond het bedrijventerrein wordt de omgevingskwaliteit versterkt.

Artikel 3.42 lid 3 loo stelt specifieke voorwaarden aan het ruimtegebruik op een bedrijventerrein. Er moet sprake zijn van een passende kavelomvang en ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken moeten zoveel mogelijk voorkomen worden, zoals bedrijfswoningen. In dit geval is echter geen sprake van een nieuwe uitbreiding van het bedrijventerrein, maar een bestaande locatie waar (agrarische) bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning aanwezig zijn. De bedrijfsbebouwing leent zich voor het opdelen van de ruimtes in kleinere units ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid. Door de optelsom van deze kleinere bedrijven met bijbehorende behoefte aan parkeerplaatsen en mobiliteit, is het realiseren van een dergelijk bedrijfsverzamelgebouw niet doelmatig in een andere omgeving dan het bedrijventerrein.

In het ontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010 is de locatie reeds meegenomen als bedrijfslocatie op het bedrijventerrein. De gemeenteraad heeft een gewijzigd vaststellingsbesluit genomen waardoor de plangrenzen gewijzigd zijn en de planlocatie buiten het vastgestelde bestemmingsplan is komen liggen. De achtergrond van dit besluit was gelegen in de begrenzing van het bestemmingsplan en het exploitatieplan en onzekerheden inzake de ontsluiting. Ook was de betreffende bedrijfslocatie meer dan 5.000 m² groot, hetgeen niet strookte met het provinciaal beleid. Het bestemmingsvlak is nu teruggebracht naar minder dan 5.000 m². De onderliggende argumenten om de locatie toe te voegen aan het bedrijventerrein en die ook zijn opgeschreven in het toenmalige bestemmingsplan, zijn nu ook nog geldend. In de Nota van Wijzigingen bij het vaststellingsbesluit is aangegeven dat de nieuwe situatie planologisch-juridisch geregeld wordt in een toekomstige partiële herziening van het bestemmingsplan in het kader van de halfjaarlijkse systematiek model Gemert-Bakel. Dat is onderhavig bestemmingsplan.

3.2.3. Omgevingsverordening

Inmiddels heeft de Omgevingsverordening Noord-Brabant als ontwerp ter inzage gelegen. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen. De regels in de omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De regels ten aanzien van een duurzame stedelijke ontwikkeling in Stedelijk gebied uit de Interim omgevingsverordening zijn overgenomen in de Omgevingsverordening.

De ontwikkeling is passend in het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Plus

De Structuurvisie + 2011-2021 is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Voor alle woonkernen geldt dat er terreinen zijn voor bedrijvigheid, afgestemd op de aard van de woonkern. Kleinschalige ondernemingen 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. Onderhavig initiatief sluit

aan op deze doelstelling, aangezien kleinschalige ondernemingen de mogelijkheid wordt geboden om op korte afstand van de woongebieden hun bedrijfsactiviteiten te ontplooien.

Op de verbeelding bij de Structuurvisie (zie onderstaande afbeelding) is aangegeven dat de zone rondom de planlocatie aangeezen is als 'bedrijventerrein'. Bij het opstellen van de Structuurvisie is dus op grond van de aanwezige kwaliteiten geconcludeerd dat ontwikkeling van bedrijvigheid op deze plek tot de mogelijkheden behoort.



Afbeelding 9. Uitsnede verbeelding Structuurvisie Plus. De paarse kleur duidt op de aanduiding 'bedrijventerrein'.

3.3.2 Werkprogramma Bedrijventerreinen 2019-2022

In 2010 is het Masterplan bedrijventerrein Wolfsveld vastgesteld. In het Masterplan zijn de ambities en doelstellingen van de gemeente en betrokken stakeholders voor het bedrijventerrein geformuleerd. De ruimtelijke visie beschrijft bijvoorbeeld met welke (beeld)kwaliteit het gebied wordt ontwikkeld en hoe het er stedenbouwkundig uit komt te zien. Het uitgangspunt is 'de compacte structuur': bedrijven die milieutechnisch de meeste ruimte vragen worden centraal in het gebied gevestigd.

Het Werkprogramma bedrijventerreinen is in mei 2019 in de plaats gekomen van de Visie Bedrijventerreinen uit 2010 en kan worden gezien als één van de uitwerkingen van de Economische Agenda, als onderdeel van een op te stellen Omgevingsvisie, als gemeentelijke bijdrage aan de regionale en provinciale afstemming en als handreiking naar de samenwerking met de bedrijven in Gemert-Bakel. De gemeente heeft in het document vastgelegd dat ze alle bedrijven op de bedrijventerreinen in en nabij de kernen wil behouden en ruimte wil bieden voor duurzame doorontwikkeling. Daarnaast is er aandacht voor de afstemming tussen het bedrijventerreinenbeleid en het VAB-beleid en is er aandacht voor maatwerkoplossingen. Aan deze uitgangspunten appelleert onderhavig initiatief. Een voormalig agrarisch bedrijf, grenzend aan het bedrijventerrein, wordt omgezet in een bedrijfsverzamelgebouw waar lokale ondernemingen een plek kunnen krijgen om hun bedrijfsactiviteiten te ontplooien. Door in ontsluiting en inrichting (o.a. groen) aan te sluiten op het bedrijventerrein is er sprake van een duurzame doorontwikkeling van dat bedrijventerrein. Zo wordt

een positieve bijdrage geleverd aan de ambities van de gemeente op het gebied van economische ontwikkeling.

3.3.3. Groenbeleid

De door de gemeenteraad vastgestelde Groennorm voor het stedelijk gebied gaat uit van een norm per toe te voegen woning. Er worden als gevolg van dit plan geen woningen toegevoegd. Voor het buitengebied is de Handreiking kwaliteitsverbetering van toepassing, maar dat is hier ook niet aan de orde, omdat de bedrijfslocatie wordt toegevoegd aan het bedrijventerrein. Het is daarom logisch om aansluiting te zoeken bij een landschappelijke inpassing die past bij het bedrijventerrein. Dat gebeurt door de beoogde groenzone ten zuiden van het bedrijventerrein door te trekken tot aan de bestaande houtwal ten zuiden van de planlocatie. Die wordt versterkt met diverse bomen en struiken, een en ander in samenspraak met de inrichting van de groenzone rond het bedrijventerrein. De versterkte groenzone ontnemt ook meer het zicht op de bedrijfslocatie vanaf de Rooije Hoefsedijk. Op die manier is er sprake van een goede inpassing in de omgeving.



Afbeelding 10. Foto van de bestaande houtwal, die wordt uitgebreid en versterkt.

De ontwikkeling is passend in het gemeentelijk beleid.

4. UITVOERINGSASPECTEN

Het plan is getoetst op diverse ruimtelijke en milieu-aspecten, teneinde aan te geven in hoeverre het initiatief planologisch uitvoerbaar is.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of in verband met deze ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Een m.e.r.-beoordeling is vereist bij projecten die voorkomen in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.. Bovendien moet er sprake zijn van bepaalde gevallen. Bij stedelijke ontwikkelingsprojecten gaat het bijvoorbeeld om een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Dat is hier bij lange na niet aan de orde.

Het betreft naar aard, omvang en milieugevolgen hier ook geen stedelijke ontwikkelingsproject: het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing is daarvoor te beperkt en bovendien al bestaand aanwezig. Ook is al agrarische bedrijvigheid (champignonkwekerij) aanwezig, zodat de milieugevolgen van de nieuwe ontwikkeling zeer beperkt zijn (of juist een positiever effect geven).

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt onder andere dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de navolgende paragrafen volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

4.2 Bodem

Om te beoordelen of de bodemgesteldheid geschikt is voor het beoogde gebruik als bedrijfsverzamelgebouw is door BodemInzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen.

Tijdens het verrichte veldwerk is, behoudens sporen baksteen en beton in de bovengrond, geen bodemvreemde bijmenging aangetroffen in de opgeboorde grond. De bijmenging wordt niet als asbestverdacht beoordeeld. In mengmonsters zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 zijn gehalten aan barium en cis+trans-1,2-dichlooretheen gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhoging aan barium is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Voor het licht verhoogde gehalte aan cis+trans-1,2-dichloorethee

bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. Mogelijk hangt de verhoogde concentratie samen met de gemeten troebelheid boven de 10 NUT. Het gehalte is licht verhoogd ten opzichte van de streefwaarde en vormt daardoor geen aanleiding voor nader onderzoek.

De resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bedrijfsbestemming.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Milieuzonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Er worden hier geen milieugevoelige functies toegevoegd, aangezien de bedrijfswoning al aanwezig is.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen of andere functies die hinder zouden kunnen opleveren voor de nieuwe functie van bedrijfsverzamelgebouw. Het bestemmingsplan laat bedrijvigheid tot milieucategorie 3.2 toe, maar door de opzet van het bedrijfsverzamelgebouw zullen de uitstralingseffecten niet groter zijn dan een milieucategorie 3.1-bedrijf. Volgens de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG is de richtafstand daarvoor 50 meter. De afstand tot de dichtst bij gelegen woning aan de Rooije Hoefsedijk is 65 meter.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft de milieuzonering. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Geluidhinder

De mate waarin het geluid milieugevoelige functies mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen.

De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Voor onderhavige planlocaties geldt dat spoorweglawaai niet aan de orde is.

Industrielawaai

Door G&O Consult is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de beoogde inrichting gelegen aan de Wolfsbossheweg 11 te Gemert. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. De locatie is gelegen op een

voor geluid gezoned industrieterrein "Bedrijventerrein Wolfsveld" te Gemert. Het zonemodel is betrokken bij het onderzoek.

Op basis van een inventarisatie van de beoogde activiteiten, is een geluidsmodel opgezet waarbij het langtijdgemiddeld geluidsniveau, het maximaal geluidsniveau en de indirecte hinder is berekend. Aangezien het een bedrijfsvermelgebouw betreft, is niet exact bekend welke activiteiten er zullen plaatsvinden, daarom is een ruime inschatting gemaakt van de activiteiten. Dit leidt ertoe dat is gemodelleerd op basis van 24 bestelbussen, 20 personenauto's en 5 grote vrachtwagens per dag. Gezien de kleinschaligheid van de ondernemingen is dat een reële inschatting.

De situatie kan conform het Activiteitenbesluit worden geaccepteerd. Op 50 meter van de inrichting vinden geen overschrijdingen plaats van de geluidsgrenswaarden (en dus ook niet ter plaatse van de dichtst bij gelegen burgerwoonbestemming, die op 65 meter is gelegen. De gemelde situatie past binnen het zonebeheermodel van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (OdZoB).

Indien activiteiten de hierboven genoemde aantallen overstijgen of er vinden andere activiteiten met geluideffecten plaats, dan zal een nieuwe melding Activiteitenbesluit moeten worden gedaan en zal opnieuw inzichtelijk moeten worden gemaakt dat voldaan wordt aan de vereisten op het gebied van geluid.

Wegverkeerslawaaï

Er wordt geen geluidgevoelig object toegevoegd aan deze locatie.

Het aspect geluid levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Het plan is uitvoerbaar op dit onderdeel.

4.5 Geurhinder

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen.

Voorgrondbelasting

De locatie wordt op dit moment al gezien als bestaand en geurgevoelig. De locatie zal daarom de rechten van omliggende veehouderijen niet aantasten.

Achtergrondbelasting

Ter uitwerking van de verordening de beleidsregel 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld d.d. 6 februari 2014. Deze beleidsregel is opgesteld om te bepalen wat onder een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' wordt verstaan bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed/voldoende wordt geclassificeerd. Voor extensiveringsgebied/verwevingsgebied geldt een norm van 0-13 ouE/m³ (goed) of 14-20 ouE/m³ (voldoende). Op basis van de actuele kaart van de Omgevingsdienst voor de achtergrondbelasting geldt ter plaatse een waarde van maximaal 7 ouE/m³. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. De veehouderij aan de Rooije Hoefsedijk gaat op korte termijn stoppen.



Afbeelding 11. Kaart achtergrondbelasting (bron: odzob.nl)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft geurhinder. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het bedrijfsverzamelgebouw wordt ontsloten vanaf de Reuzel. De omgeving is en wordt ingericht ten behoeve van bedrijfsverkeer, zodat dit ook de meest aangewezen route is voor het verkeer van en naar de planlocatie. In de toekomst is mogelijk sprake van een tweede ontsluiting van het bedrijventerrein richting de Rooije Hoefsedijk, maar deze ontsluiting is planologisch nog niet gerealiseerd. De verkeerskundige situatie wordt er in dat geval alleen maar beter van, omdat het bedrijfsverzamelgebouw dan nog beter ontsloten is.

De toegang via de Wolfsboscheweg is reeds afgesloten voor bedrijfsverkeer naar het bedrijventerrein. Enkel de planlocatie is nog bereikbaar via deze weg. Voor de bedrijfswoning blijft dat gelden, maar het bedrijfsverkeer moet dus via de Reuzel rijden. De privé-inrit blijft behouden. De bestaande bedrijfsinrit aan de Wolfsboscheweg komt te vervallen.

Parkeren

De Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld op 1 juni 2017, is het toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Bezoekersparkeerplaatsen moeten daarbij openbaar toegankelijk zijn en blijven.

De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van de ligging van deze functie en de daarbij horende stedelijkheidsgraad. De parkeernormen uit deze nota zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' publicatie 317 uit oktober 2012. Gemert-Bakel maakt bij de parkeernormen onderscheid in:

- centrum;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied

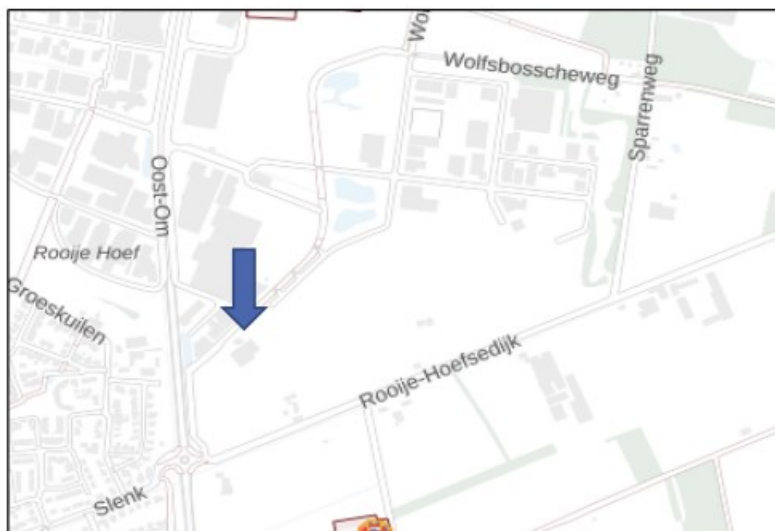
Het plangebied wordt geschaard onder 'rest bebouwde kom Gemert'. De norm voor een bedrijfsverzamelgebouw is 1,5 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak. De bestaande bebouwing heeft een oppervlak van 1.500 m², zodat 23 parkeerplaatsen nodig zijn. Daarvoor is de ruimte aanwezig en deze zijn ingetekend op het inrichtingsplan.

Binnen het bestemmings- en bouwvlak is enige ruimte voor uitbreiding van de bebouwing, met 365 m². Dit zou nog een extra parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen inhouden. Deze parkeerplaatsen kunnen dan gerealiseerd worden tussen de bedrijfswoning en de bedrijfsinrit. Alle parkeerplaatsen zijn via de centrale toegang naar de planlocatie (via de Reuzel) te bereiken.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft verkeer en parkeren. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. In de omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen gasleidingen, hoogspanningsleidingen of routes van gevaarlijke transporten. Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of door buisleidingen is ook niet aan de orde.



Afbeelding 12. Fragment risicokaart (bron: Atlas van de Leefomgeving)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft externe veiligheid. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Ecologie

Gebiedsbescherming

In de directe nabijheid van de onderzoekslocatie zijn geen natuurgebieden gelegen die als Natura 2000 gebied zijn aangewezen. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied is circa 11 km zuidoostelijk gelegen (De Bult, onderdeel van Deurnsche Peel & Mariapeel). Om de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van deze ontwikkeling te berekenen, is een berekening uitgevoerd met het programma AERIUS. De uitkomst is opgenomen in de bijlage. Daarbij is gerekend met het aantal verkeersbewegingen dat ook ten grondslag heeft gelegen aan het akoestisch onderzoek (maximaal 20 personenauto's, 24 bestelbussen en 5 vrachtwagens). Gezien de aard van de te vestigen bedrijven in het bedrijfsverzamelgebouw is er als gevolg van de activiteiten geen stikstofdepositie te verwachten in de gebruiksfase. Aangezien er geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden is een depositieberekening in de aanlegfase niet noodzakelijk. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van enig effect op de Natura 2000 gebieden.

Uit het natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de onderzoekslocatie niet in of tegen een natuur-(ontwikkelings)gebied gelegen is

Soortenbescherming

Om te beoordelen of de ontwikkeling een negatieve invloed heeft op beschermde soorten planten en dieren heeft BNL Advies in april 2023 een quick scan flora en fauna uitgevoerd op de locatie. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. Op basis van het veldonderzoek is er geen aanleiding om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren met betrekking tot deze herziening van het bestemmingsplan. Wanneer werkzaamheden aan bebouwingen uitgevoerd gaan worden, kunnen soorten als de huismus en vleermuis negatieve effecten ondervinden, een nader onderzoek wordt dan nodig geacht. Deze werkzaamheden worden niet voorzien.

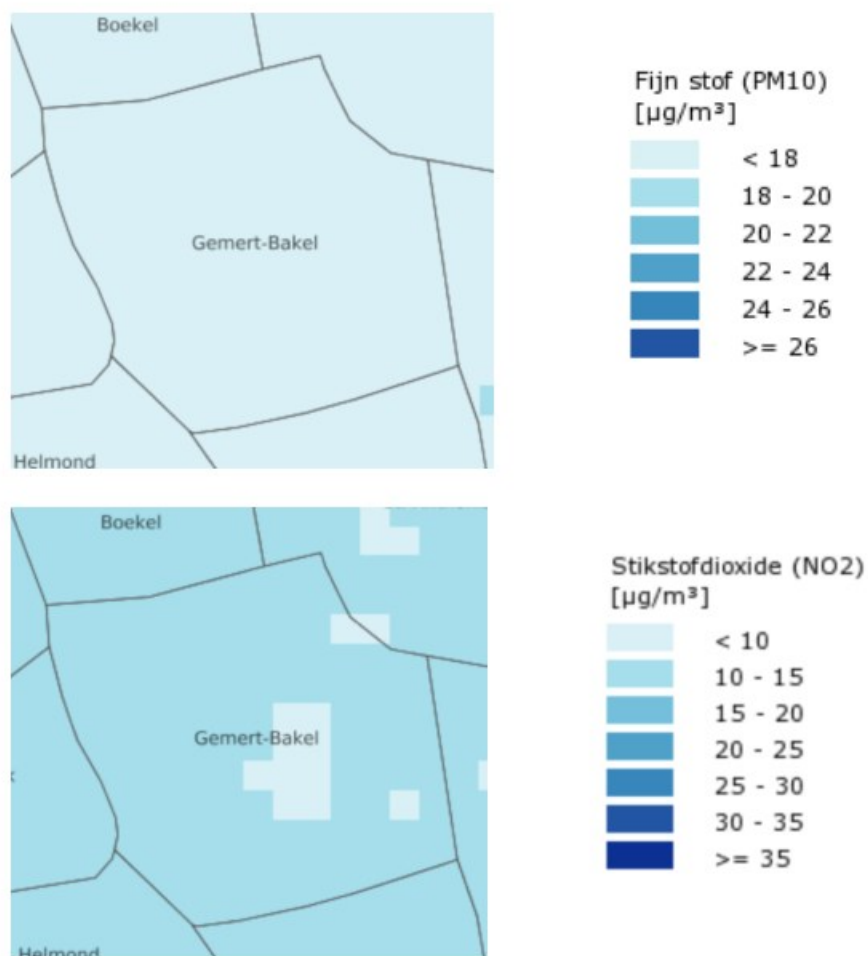
Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot ecologie. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Gezien de beperkte omvang van deze planontwikkeling is het plan NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

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 Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de concentratie fijnstof PM10 in Gemert-Bakel hooguit 18 mg/m³ en is de concentratie NO₂ binnen de gemeente maximaal 15 mg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 mg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 mg/m³. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.



Afbeelding 13. Concentratie PM10 en NO2 (bron: GCN/GDN)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft luchtkwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.10 Archeologie

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van 2016 aangewezen als gebied met een lage archeologische verwachting (categorie 6). Het betekent dat de kans op behoudenswaardige archeologische relictten uiterst klein wordt geacht. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.



Afbeelding 14. Fragment archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel 2016 (geel = lage archeologische verwachting)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft archeologie. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.11 Cultuurhistorie

Op de Erfgoedkaart Gemert-Bakel is aangegeven waar historische bebouwing en historisch-geografische waardevolle infrastructuur is gelegen. In de omgeving van de planlocatie is dit niet aan de orde. Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding als gevolg van dit plan. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.



Afbeelding 15. Fragment Erfgoedkaart Gemert-Bakel

4.12 Water

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2022-2027. Het waterschap richt zich hierbij op het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn een goede bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas, een hydrologisch en ecologisch goed functionerend watersysteem, goed transport en goede zuivering van het afvalwater.

Het gemeentelijk beleid op het gebied van waterhuishouding is vervat in het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023. Het is een gezamenlijke visie van zes gemeenten in de Brabantse Peel en Waterschap Aa en Maas. De focus van het beleid ligt voor wat betreft de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater op het doelmatig functioneren van het systeem, het inzetten van duurzame technieken en het beschermen van de volksgezondheid.

Het veranderende klimaat en de verstedelijking brengen grote uitdagingen met zich mee. Regenbuien worden steeds extremer en daar moet bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening mee worden gehouden. Dit betekent onder meer dat de volgende doelstellingen worden nagestreefd:

- Regenwater gebruiken waar het valt;
- De wettelijke voorkeursvolgorde hanteren voor het verwerken van hemelwater (vertragen, bergen, afvoeren);
- Bij alle afkoppelplannen samen met het waterschap optrekken en proberen zoveel mogelijk te ontstenen en te vergroenen;
- De inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;

- Streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;
- Communicatie naar de inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de waterhuishouding.

Berging hemelwater

Uitgangspunt van beleid is dat het hemelwater bij toename van verhard oppervlak op eigen terrein wordt opgevangen in een voorziening. De waterbergingsnorm die wordt gehanteerd is 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak.

Verreweg het grootste deel van het terrein is nu reeds verhard. Als gevolg van de ontwikkeling worden er parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt de ruimte efficiënter ingericht. Daar hoort ook een stukje verharding bij (zie het inrichtingsplan). In totaliteit komt er ca. 500 m² aan verharding bij. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 130 m³. Bij een diepte van de voorziening van 50 cm moet 30 m³ : 0,5 = 60 m² van het terrein gereserveerd worden voor waterberging. Die ruimte is beschikbaar. Op het inrichtingsplan in de bijlagen is de locatie van de voorziening ingetekend: er zal een zaksloot worden aangelegd bij de parkeerplaatsen (lengte 65 meter, met een waterschijf van 1 kubieke meter per strekkende meter) waarin het water dat op de verharding valt geborgen kan worden. Voor wat betreft de overstort kan aangesloten worden op de groen- en watervoorziening van het bedrijventerrein direct grenzend aan de planlocatie.

De GHG is geschat op circa 60-80 cm-mv. De GLG is geschat op circa 160-180 cm-mv. Tijdens het verkennend bodemonderzoek is de grondwaterstand bepaald op 1,12 m-mv.

Volgens de gegevens uit het onderzoek is het aanbrengen van een infiltratievoorziening van voldoende omvang op het terrein mogelijk. Middels een voorwaardelijke gebruiksregel in het bestemmingsplan waarin de realisatie en instandhouding van een minimale hoeveelheid waterberging wordt voorgeschreven, wordt de waterberging gewaarborgd.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering.

4.13 Gezondheid

Voor de toetsing van endotoxine zijn alleen de pluimveehouderijen, varkenshouderijen en geitenhouderijen relevant. Geen van genoemde bedrijfstypen is gelegen binnen de daarvoor aangegeven zones. Op de kaart bij het endotoxinekader is een cirkel van een pluimveehouderij zichtbaar, gelegen aan de Leemskuilenweg 40. Dit bedrijf is echter zowel feitelijk als planologisch beëindigd. Ten aanzien van endotoxine is er daarom sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook is er geen sprake van een omgekeerde werking.



Afbeelding 16. Kaart behorend bij het endotoxinekader. In oranje de cirkel van 1 km rond pluimveehouderijen.

Het initiatief is uitvoerbaar voor wat betreft gezondheid. Dit aspect staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

De ontwikkeling gaat planologisch deel uitmaken van het bedrijventerrein. Vandaar dat de standaard planregels voor het bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010 als basis zijn genomen. Hierin zijn tevens verwerkt de beleidsregels die inmiddels middels paraplubestemmingsplannen van toepassing zijn op deze locatie, zoals de regels die mestbewerking verbieden en de regels ten aanzien van groen, parkeren en waterberging (voorwaardelijke verplichting).

6. UITVOERBAARHEID

Exploitatie-overeenkomst

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Voor bedrijventerrein Wolfsveld is een exploitatieplan vastgesteld.

Geconcludeerd wordt dat artikel 6.2.1. Bro aangeeft wanneer kostenverhaal verplicht is en een plan dus exploitatieplanplichtig is. Indien er ruimte in het bestemmingsplan wordt gelaten voor het oprichten van een nieuw hoofdgebouw wordt een exploitatiebedrag bij het verlenen van een omgevingsvergunning in rekening gebracht (6.2.1. Bro onder b.). Dit is hier niet aan de orde, er wordt geen nieuw hoofdgebouw opgericht en dit is in de planregels ook expliciet uitgesloten. Indien er ruimte in het bestemmingsplan wordt gelaten om het bestaande gebouw te vergroten met meer dan 1000 m² wordt eveneens een exploitatiebijdrage in rekening gebracht (6.2.1. Bro onder c.). Dat is hier ook niet aan de orde. Het bestemmings- en bouwvlak bieden weliswaar ruimte voor enige uitbreiding, maar er is een bebouwingspercentage vastgelegd van maximaal 70%. Bij een bouwvlak van ca. 3.800 m² betekent dat een maximale bebouwde oppervlakte van 2.660 m². De bestaande oppervlakte bebouwing is ca. 1.680 m². Er kan dus maximaal 980 m² uitgebreid worden. Er is dus geen sprake van een bouwplan en een exploitatieplanbijdrage is niet aan de orde.

Voor zover overige kosten aan de orde zijn, geldt een afspraak uit het verleden dat ten aanzien van de omschakeling van het agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf op deze locatie geen leges in rekening worden gebracht aan initiatiefnemer.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

P.M. Omgevingsdialoog moet nog uitgevoerd worden.

7. CONCLUSIE

De omschakeling van de voormalige champignonkwekerij naar een bedrijfsverzamelgebouw voor niet-agrarische bedrijvigheid past binnen de beleidskaders. Op milieuhygiënische en planologische gronden is er geen belemmering de aanvraag te verlenen. Deze onderbouwing toont aan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Inrichtingstekening / Landschappelijk inpassingsplan
2. Verkennend bodemonderzoek, BodemInzicht, december 2022
3. Akoestisch onderzoek industrielawaai, G&O consult, april 2023
4. Quick scan natuurwaarden, BNL Advies, april 2023
5. Aeries projectberekening stikstofdepositie d.d. 26 april 2023

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door

