

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Gemert-Bakel

Uitwerkingsplan

**“Bedrijventerrein Wolfsveld –
Kavels 24 en 104” te Gemert**

Datum: 29 januari 2020
Projectnummer: 152250.18
Projectleider: Dhr. drs. ir. W.J.J. Leenders
Status: Vastgesteld

Gemeente Gemert-Bakel

Uitwerkingsplan

“Bedrijventerrein Wolfsveld – Kavels 24 en 104” te Gemert

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1652.UPrechteloopong-AV01

d.d. : 29-01-2020

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plangebied en vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	7
2	PLANGEBIED	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Planvoornemen	9
2.3	Toetsing aan de uitwerkingsregels	11
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	24
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	27
4.1	Algemeen	27
4.2	Bodem	28
4.3	Waterhuishouding	29
4.4	Cultuurhistorie	32
4.5	Archeologie	33
4.6	Ecologie	34
4.7	Wegverkeerslawai	37
4.8	Bedrijven en milieuzonering	38
4.9	Geurhinder	38
4.10	Externe veiligheid	40
4.11	Luchtkwaliteit	42
4.12	Kabels en leidingen	44
4.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	44
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Opbouw van het uitwerkingsplan	47
5.3	Opzet van de regels	47
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	51
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
7.1	Algemeen	53
7.2	Vooroverleg en inspraak	53
7.3	Zienswijzen	53

Bijlagen

- Bijlage 1 Verkennd bodemonderzoek kavel 24, februari 2018
- Bijlage 2 Actualiserend bodemonderzoek kavel 104, februari 2019
- Bijlage 3 AERIUS-berekening, december 2019
- Bijlage 4 Quicksan flora en fauna, april 2019
- Bijlage 5 Onderzoek geur veehouderijen, april 2019



Satellietfoto met zicht op plangebied binnen de rode contour.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het bedrijventerrein Wolfsveld te Gemert is aan de Rechtelooop een perceel gelegen dat bij de gemeente Gemert-Bakel bekend staat als Kavel 24. Daarnaast is in het verlengde van de IJzerrijp Kavel 104 gelegen. De percelen zijn op dit moment in gebruik als landbouwgrond, maar zijn onderdeel van het in ontwikkeling zijnde Smartpark Gemert.

Voor de locaties vigeert momenteel het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Wolfsveld 2010”, zoals vastgesteld d.d. 30 september 2010. In dit bestemmingsplan zijn de locaties voorzien van de bestemmingen ‘Bedrijf – Uit te werken 1’ en ‘Bedrijf – Uit te werken 2’. Deze uit te werken bestemmingen zijn opgenomen met het oog op de voorgenomen ontwikkeling van het Smartpark Gemert met passende bedrijfskavels. Ten tijde van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan waren deze plannen echter nog niet concreet, zodat het opnemen van een directe bestemming niet reëel was. Inmiddels heeft een initiatiefnemer zagezegd wel concrete plannen voor de locatie in voorbereiding, zodat nu uitvoer kan worden gegeven aan de uitwerkingsverplichting.

Deze uitwerkingsverplichting houdt in dat het college verplicht is om binnen de planperiode voor deze locaties een uitwerkingsplan op te stellen op basis van de in bestemmingen ‘Bedrijf – Uit te werken 1’ en ‘Bedrijf – Uit te werken 2’ opgenomen uitwerkingsregels. Aan deze uitwerkingsregels wordt getoetst in het onderhavige uitwerkingsplan “Bedrijventerrein Wolfsveld – Kavel 24”, dat de realisatie van bedrijven op dit perceel juridisch-planologisch mogelijk maakt.

1.2 Plangebied en vigerend bestemmingsplan

1.2.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied van het onderhavige uitwerkingsplan is gelegen op het bedrijventerrein Wolfsveld te Gemert. Het perceel dat bij de gemeente bekend staat als Kavel 24 is gelegen aan de Rechtelooop. Kavel 104 is gelegen in het verlengde van de IJzerrijp. Het plangebied is gelegen binnen (delen van) de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Gemert, sectie O, nummer 2861 en gemeente Gemert, sectie O, nummer 2068.

De noordgrens van Kavel 24 wordt gevormd door de straat Rechtelooop. Op de gronden aan de zuid- en westgrens van het perceel zullen in de toekomst bedrijven gerealiseerd worden. Gemeten vanaf de Rechtelooop is kavel 24 in totaal 68 meter diep, gelijk aan de diepte van de reeds verleende vergunning voor de bedrijfskavel aan de westzijde. Voor het meest zuidelijke deel van het perceel is reeds een tijdelijke vergunning afgegeven voor het realiseren van parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen komen binnen de grenzen van het onderhavige uitwerkingsplan te liggen en worden daarmee juridisch-planologisch permanent gemaakt.

Aan de oostzijde van Kavel 24 zal een weg gerealiseerd worden om het in ontwikkeling zijnde Smartpark Gemert te verbinden met het overige deel van het bedrijventerrein Wolfsveld. Aan de overzijde van deze weg ligt kavel 104. Het westelijk deel van kavel 104, gelegen binnen de uit te werken bestemming van het vigerende bestemmingsplan, is onderdeel van het plangebied. Aan de noord- en zuidzijde van dit perceel zullen in de toekomst bedrijven gerealiseerd worden. Ter plaatse van het plangebied, wat de gemeente voornemens is uit te geven en in exploitatie te laten brengen door een afnemer, mogen bedrijfspercelen worden opgericht.

1.2.2 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' is op 30 september 2010 vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan hebben de gronden binnen het plangebied de bestemming 'Bedrijf – Uit te werken 1' en 'Bedrijf – Uit te werken 2'. Het onderhavige plan werkt de bestemmingen 'Bedrijf – Uit te werken 1' en 'Bedrijf – Uit te werken 2' uit tot de bestemming 'Bedrijf - 2'.

De uitwerkingsverplichting is opgenomen aangezien de invulling van deze locatie op het moment van vaststelling van het vigerende bestemmingsplan nog niet duidelijk was. De uitwerkingsverplichting houdt in dat het college, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), verplicht is om binnen de planperiode van 10 jaar voor deze locatie een uitwerkingsplan op te stellen.

De gronden binnen het plangebied met de bestemming 'Bedrijf – Uit te werken 1' dienen op grond van artikel 9.1 van de regels van het vigerende bestemmingsplan te worden uitgewerkt ten behoeve van één van de volgende doeleinden, dan wel een combinatie daarvan:

- 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. een milieustraat voor het aanvoeren, afvoeren, inzamelen, sorteren, herstellen en opslaan van afvalstoffen van particulieren alsmede kleinschalig bedrijfsafval;
- e. een inrichting voor het composteren van GFT-afval en groenafval;
- f. kleinschalige bedrijven tot een perceelsoppervlak van 5.000 m²;
- g. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in artikel 9.1 sub a, sub b en sub c;
- h. productiegebonden detailhandel, die ten dienste staan van en ondergeschikt is aan de bedrijven als genoemd in artikel 9.1 sub a, sub b en sub c;
- i. ontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- j. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- k. parkeer- en verkeersvoorzieningen, al dan niet ondergronds, met dien verstande dat parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;
- l. voet- en rijwielpaden;

- m. (openbare) verkeersvoorzieningen;
- n. (openbare) groenvoorzieningen;
- o. (openbare) nutsvoorzieningen;
- p. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- q. straatmeubilair;
- r. kunstobjecten;

In artikel 9.2 zijn de voorwaarden genoemd waaraan voldaan dient te worden bij het uitwerken van de bestemming tot de genoemde doeleinde(n). Pas op het moment dat aan deze voorwaarden wordt voldaan mogen conform artikel 9.3 de betreffende gronden worden bebouwd:

- a. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- b. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming;
- c. voldaan is aan de Wet geluidhinder, de Wet Geurhinder en Veehouderij en de Wet luchtkwaliteit, alsmede het Besluit externe veiligheid inrichtingen en bijbehorende circulaires;
- d. aangetoond is dat er geen belemmeringen aanwezig zijn wat betreft archeologie;
- e. de afkoppeling van het hemelwater op eigen terrein dient plaats te vinden, waarbij geen wateroverlastsituaties voor derden mogen ontstaan;
- f. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- g. kostenverhaal plaatsvindt in die zin dat een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelende partij wordt gesloten, dan wel bij vaststelling van het uitwerkingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld.
- h. bij de uitwerking is het bepaalde in artikel 5 (Bedrijf - 2) en artikel 7 (Bedrijf - 4) van overeenkomstige toepassing;
- i. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen 85 procent;
- j. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter.

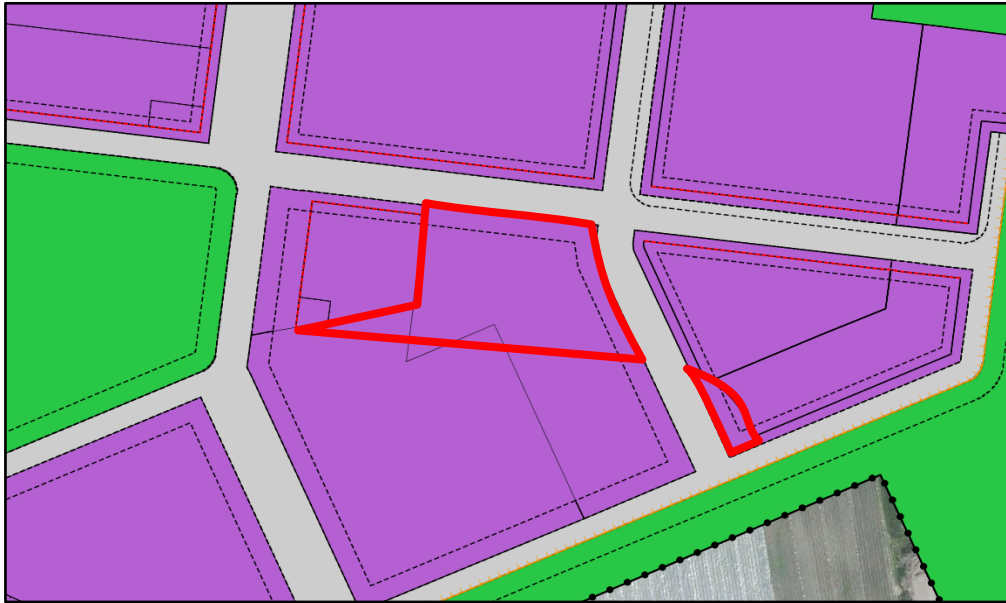
De gronden binnen het plangebied met de bestemming 'Bedrijf – Uit te werken 2' dienen op grond van artikel 10.1 van de regels van het vigerende bestemmingsplan te worden uitgewerkt ten behoeve van één van de volgende doeleinden, dan wel een combinatie daarvan:

- 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. kleinschalige bedrijven tot een perceelsoppervlak van 5.000 m²;
- e. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in artikel 10.1 sub a, sub b en sub c;
- f. productiegebonden detailhandel, die ten dienste staan van en ondergeschikt is aan de bedrijven als genoemd in artikel 10.1 sub a, sub b en sub c;
- g. ontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';

- h. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- i. parkeer- en verkeersvoorzieningen, al dan niet ondergronds, met dien verstande dat parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;
- j. voet- en rijwielpaden;
- k. (openbare) verkeersvoorzieningen;
- l. (openbare) groenvoorzieningen;
- m. (openbare) nutsvoorzieningen;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- o. straatmeubilair;
- p. kunstobjecten;

In artikel 10.2 zijn de voorwaarden genoemd waaraan voldaan dient te worden bij het uitwerken van de bestemming tot de genoemde doeleinde(n). Pas op het moment dat aan deze voorwaarden wordt voldaan mogen conform artikel 10.3 de betreffende gronden worden bebouwd:

- a. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- b. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming;
- c. voldaan is aan de Wet geluidhinder, de Wet Geurhinder en Veehouderij en de Wet luchtkwaliteit, alsmede het Besluit externe veiligheid inrichtingen en bijbehorende circulaires;
- d. aangetoond is dat er geen belemmeringen aanwezig zijn wat betreft archeologie;
- e. de afkoppeling van het hemelwater op eigen terrein dient plaats te vinden, waarbij geen wateroverlastsituaties voor derden mogen ontstaan;
- f. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- g. kostenverhaal plaatsvindt in die zin dat een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelende partij wordt gesloten, danwel bij vaststelling van het uitwerkingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld.
- h. bij de uitwerking is het bepaalde in artikel 5 (Bedrijf - 2) van overeenkomstige toepassing.
- i. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen 85 procent;
- j. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld – 2010" met weergave plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de bestaande situatie in het plangebied en het planvoornemen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven, waarna in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Hoofdstuk 6 en 7 beschrijven tenslotte respectievelijk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 PLANGEBIED

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 *Het plangebied en omgeving*

Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein Wolfsveld en het betreft een gebied waar latente uitbreidingsruimte bestaat door de ontwikkeling Smartpark Gemert. Deze uitbreidingsruimte is aan de oostzijde van het bedrijventerrein aanwezig. Het bedrijventerrein Wolfsveld bestaat zodoende uit meerdere achter elkaar uitgegeven en ontwikkelde delen. Deze delen sluiten op elkaar aan waardoor er één groot terrein met verschillende karakters is ontstaan. Wolfsveld is met 67 ha bruto (50 ha netto) het grootste bedrijventerrein van de gemeente Gemert-Bakel. Dwars door het bedrijventerrein loopt de provinciale weg N272, genaamd Oost-Om. Deze weg dient als hoofdontsluiting voor het bedrijventerrein en verdeelt het terrein in Wolfsveld I en II. Deze weg is ten westen van het bedrijfsperceel gelegen.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn enkele kavels van het Smartpark Gemert uitgegeven en hebben zich bedrijven gevestigd. Ook zijn de infrastructuur en groenvoorzieningen in aanleg, in lijn met de uitgifte van de kavels. Het onderhavige planvoornemen borduurt voort op deze ontwikkeling en maakt de uitgifte van nieuwe bedrijfskavels mogelijk.

2.2 Planvoornemen

2.2.1 *Bouwplan*

Het planvoornemen gaat uit van het in ontwikkeling brengen van landbouwgrond op de gronden van Kavel 24 en het westelijk deel van Kavel 104 te Gemert. Op de hierdoor vrijkomende ruimte op Kavel 24 zal door een afnemer een bedrijfsruimte worden gerealiseerd. Tevens wordt voorzien in de aanleg van parkeergelegenheid en een groene aankleding. De bedrijfsruimte zal gerealiseerd worden op de hoek van de Rechtelooop en een nieuw te realiseren straat.

De vrijkomende ruimte op het westelijk deel van Kavel 104 wordt planologisch geschikt gemaakt voor het oprichten van bedrijfsruimten. Voor het overige deel van Kavel 104 is dit al planologisch mogelijk. Hoe een afnemer de bedrijven zal vormgeven is vooralsnog niet duidelijk. Wel zal met de ontwikkeling van de bedrijven voldaan worden aan de gestelde regels van het vigerende bestemmingsplan.

2.2.2 *Stedenbouwkundige inpassing*

Ruimtelijke hoofdopzet

Het planvoornemen is onderdeel van de ontwikkeling Smartpark Gemert. Daarmee zorgt het plan voor een representatieve invulling van de huidige open plekken op het bedrijventerrein Wolfsveld. Qua massaopbouw, situering, gevelkarakteristiek en materiaal- en kleurgebruik zal in de toekomst bij de bouw afstemming worden gezocht

met de aangrenzende bebouwing. Hierbij zal rekening worden gehouden met de bestaande bebouwingskarakteristieken en straatbeelden zoals hieronder beschreven. De diepte van de nieuwe Kavel 24 is in dat kader afgestemd op de diepte van de reeds uitgegeven kavel aan de westzijde.

Situering

Het planvoornemen aan Kavel 24 is gelegen aan de zuidoostzijde van het bedrijventerrein Wolfsveld aan de straat Rechtelooop. De bebouwing wordt gerealiseerd aan de voorzijde van het perceel, in de daartoe aangewezen gevellijn. Ruimte voor parkeervoorzieningen bevindt zich aan de achterzijde van het perceel, hiervoor is reeds een tijdelijke vergunning afgegeven in relatie tot het bouwplan ten westen van de kavel.

Met de verdere ontwikkeling van de zuidkant van Smartpark Gemert zal aan de oostzijde van Kavel 24 een nieuwe toegangsweg worden ontwikkeld. Aan deze toegangsweg komt ook Kavel 104 te liggen. Met het planvoornemen wordt het op het westelijk deel van Kavel 104, net als het overige deel van Kavel 104, planologisch mogelijk om bedrijven op te richten. Qua situering zal hierbij worden aangesloten op de omliggende bebouwing op het bedrijventerrein Wolfsveld.

Massaopbouw

Er is gebruik gemaakt van een sterk gelede bouwmassa om zo op passende wijze aan te sluiten bij de belendende bebouwing. De initiatiefnemer zal binnen de kaders van het geldende beeldkwaliteitplan besluiten hoe het gebouw eruit komt te zien.

Straatprofiel

Ontsluiting van het plangebied vindt plaats door de bestaande weg Wolfsboscheweg. Voor een goed leefklimaat zal aan weerszijden van de straat Rechtelooop en IJzerrijp groen gerealiseerd worden. Door het toevoegen van groen aan de omgeving zal het plangebied aansluiting vinden bij de overige bedrijven op het bedrijventerrein Wolfsveld.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Onderhavig plan voorziet in een uitwerking van een bestemming aan de Rechtelooop en aan de IJzerrijp. Er is dus geen sprake van een wijziging in de omvang van de toegestane bedrijvigheid, wijze van ontsluiting of milieucategorieën. De ter plaatse aanwezige infrastructuur is aangelegd om het verkeer vanaf het bedrijventerrein adequaat te kunnen ontsluiten. Het plan behelst derhalve geen wijzigingen ten aanzien van de verkeerssituatie. Aangezien het bedrijfsperceel aan de Kavel 24 en het westelijk deel van Kavel 104 al zijn meegenomen bij de ontwikkelingsplannen van het bedrijventerrein Wolfsveld, is de infrastructuur tevens berekend op verkeer afkomstig van deze locatie.

Parkeren

Toetsingskader

Door de gemeente Gemert-Bakel zijn in de 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2017', zoals vastgesteld d.d. 1 juni 2017 parkeernormen gesteld. Dit betreft een herziening van de Parkeerbeleidsnota uit de 2013. De visie en het beleid op hoofdlijnen zijn

overeenkomstig het beleid uit 2013, maar de nieuwe beleidsnota biedt realistische en actuele parkeernormen en meer ruimte voor flexibiliteit en maatwerk.

Beoordeling

Zoals eerder genoemd voorziet onderhavig plan niet in een wijziging van de toegestane milieucategorieën en de omvang van de bedrijvigheid. Ter plaatse wordt het bouwvlak van kavel 24 gewijzigd en wordt het mogelijk om de gronden op kavel 24 en het westelijk deel van Kavel 104 te ontwikkelen. De percelen krijgen samen een omvang van circa 7.500 m² bedrijfsoppervlakte. Er is dus planologisch geen sprake van een wijziging in de parkeerbehoefte. In de gemeentelijke parkeerbeleidsnota is opgenomen dat zoveel mogelijk moet worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Er is reeds sprake van een tijdelijke vergunning voor parkeerplaatsen aan de zuidzijde van kavel 24. Deze parkeerplaatsen worden permanent gemaakt door middel van het onderhavige uitwerkingsplan.

Om te zorgen dat blijvend voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de parkeerbeleidsnota is in de regels van het vigerende bestemmingsplan een dynamische parkeerregeling opgenomen.

Conclusie

Verkeer en parkeren is geen belemmering voor het planvoornemen.

2.3 Toetsing aan de uitwerkingsregels

De voorwaarden die in acht dienen te worden genomen bij het uitwerken van de vigerende bestemming, zoals opgenomen in artikel 9.2 en 10.2 van het vigerende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Wolfsveld 2010”, zijn genoemd in paragraaf 1.2.2. Onderstaand wordt getoetst aan deze voorwaarden:

- a. parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op het perceel van het te realiseren bedrijf. De parkeerbalans in de directe omgeving wordt daardoor niet onevenredig nadelig geschaad of beïnvloed. In paragraaf 2.2.3 is toegelicht dat voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen;
- b. uit paragraaf 4.2 is gebleken dat de bodem ter plaatse geschikt is voor de beoogde ontwikkeling;
- c. uit noodzakelijk (milieu)onderzoek naar sectorale aspecten in hoofdstuk 4 moet blijken dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder, de Wet geurhinder en veehouderij en de Wet luchtkwaliteit, alsmede het Besluit externe veiligheid inrichtingen en bijbehorende circulaires. De algemene conclusie luidt dat deze aspecten geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren;
- d. uit paragraaf 4.5 is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot het aspect archeologie;
- e. de uitwerking moet zodanig plaats vinden dat sprake is van hydrologisch neutraal bouwen: binnen het plangebied worden voorzieningen getroffen om het van verhard oppervlak afstromende hemelwater los te koppelen van de riolering, te bergen en ter plaatsen te infiltreren. Zie voorts paragraaf 4.3;

- f. er dient rekening te worden gehouden met de belangen van derden. In onderhavig plan wordt duidelijk dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- g. er dient een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelende partij worden gesloten, dan wel bij vaststelling van het uitwerkingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. De gronden in onderhavig initiatief zijn in eigendom van de gemeente Gemert-Bakel. Op deze wijze wordt er voldaan aan het verplichte kostenverhaal.
- h. bij de uitwerking van onderhavig plan is het bepaalde in artikel 5 (Bedrijf – 2) van toepassing. De regels van artikel 7 (Bedrijf – 4) worden niet van toepassing verklaard nu dit artikel de realisatie van een milieustraat, een inrichting voor het composteren van GFT-afval en groenafval en een kringloopwinkel mogelijk maakt. De gronden waar dit artikel op van toepassing is zijn echter zo beperkt van omvang dat het niet haalbaar is dat deze functies hier gerealiseerd kunnen worden;
- i. het bebouwingspercentage mag maximaal 85 procent van het bouwvlak bedragen: de initiatiefnemer zal binnen het geldende bestemmingsplan besluiten hoe groot het bebouwingspercentage;
- j. de bouwhoogte van een bedrijf mag maximaal 15 meter bedragen: de initiatiefnemer zal binnen het geldende bestemmingsplan besluiten hoe hoog de nieuwbouw zal worden.

Samenvattend kan worden gesteld dat aan alle voorwaarden van de uitwerkingsverplichting wordt voldaan. In de navolgende hoofdstukken wordt aan de hand van beleids- en milieutoetsing nader ingegaan op de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De gemeente Gemert-Bakel heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid: ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijk beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voornoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in: één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor deze ruimtelijke onderbouwing relevante structuurvisies en verordening per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van

verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige uitwerkingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. 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. Door

de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is één regel uit het Rarro van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot de radarverstoringsgebieden behorende bij de radarstations Volkel en Herwijnen. In een gebied rondom een 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. Als gevolg van het radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat voor op te richten bebouwing. In het onderhavige plan wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor de radarstations.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige uitwerkingsplan maakt ter plaatse van het plangebied de realisatie van bedrijven mogelijk. Kavel 24 krijgt een omvang van in totaal 7.000 m², in beginsel geschikt voor bouwpercelen tot een maximale oppervlakte van 5.000 m². Op het westelijk deel van Kavel 104 ontstaat een bouwperceel van 500 m². Hierdoor voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat er sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Onderhavig uitwerkingsplan zorgt voor een nieuw planologisch ruimtebeslag. De gronden met de bestemming 'bedrijf – Uit te werken 1' en 'bedrijf – Uit te werken 2' worden uitgewerkt naar de bedrijfsbestemming 'Bedrijf – 2'. Hierdoor wordt het ter plaatse van Kavel 24 mogelijk een bedrijfsgebouw op een bouwperceel van in beginsel maximaal 5.000 m² te realiseren. Het westelijk deel van Kavel 104 krijgt een bouwperceel van 500 m². In de huidige situatie zijn de gronden in gebruik voor agrarische doeleinden. De ontwikkeling van een dergelijk gebouw is op deze gronden niet mogelijk. Het planologische beslag van de nieuwe beoogde situatie op de ruimte maakt dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

In de visie bedrijven(terreinen) heeft de gemeente Gemert-Bakel aangegeven dat dit gebied aan de oostzijde van Gemert is aangewezen als Smartpark. De visie toont aan dat er lokaal en regionaal vraag is naar bedrijfspercelen tot maximaal 5.000 m². Deze bedrijven kunnen op het Smartpark worden geclusterd. De behoefte naar onderhavig plan is daarmee aangetoond.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beide kavels liggen binnen het bestaand stedelijk gebied van Gemert. Voldaan wordt aan deze laddertrede.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het vereiste van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

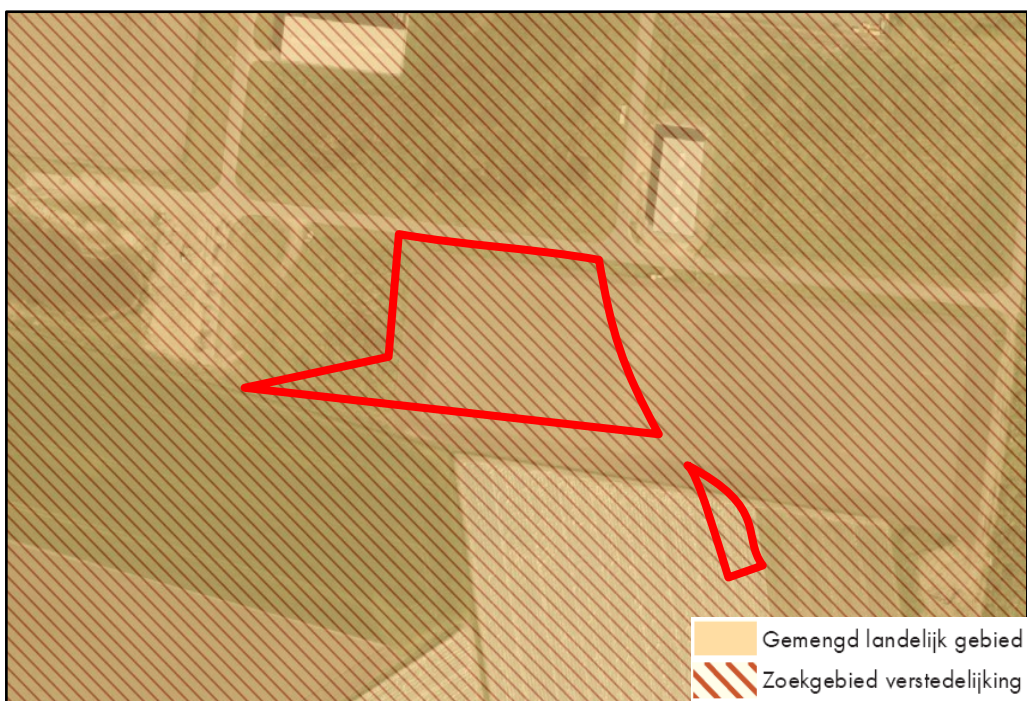
Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking op 19 maart 2014.

De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Beoordeling

Volgens de 'Structurenkaart' van de SVRO 2014 is het plangebied gelegen in het 'gemengd landelijk gebied' en 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. Multifunctioneel gebruik van de ruimte is hier het uitgangspunt. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Ontwikkelingen moeten houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van gebiedskwaliteiten. Daarnaast is het plangebied ook aangewezen als 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Hier worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor stedelijke functies. Onderhavig plan is gelegen op het bedrijventerrein Wolfsveld aan de rand van de kern Gemert. Er wordt aangestuurd op een toename van stedelijke voorzieningen door de ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld.



Uitsnede uit Structurenkaart uit Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met plangebied rood omkaderd. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

Conclusie

De beoogde plannen zijn passend binnen de provinciale structuurvisie.

3.3.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant, 2018

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogingen: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Het onderhavige planvoornemen heeft raakvlakken met elk van de ambities uit de Omgevingsvisie. De uitwerking van het bedrijfsperceel biedt de mogelijkheid om een duurzame en toekomstbestendige bedrijfsvoering te ontwikkelen op het bedrijventerrein.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen de in de Omgevingsvisie Noord-Brabant gestelde doelen.

3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht

om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is binnen de Omgevingsverordening gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied'. Daarnaast moet worden voldaan aan de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De toetsing wordt hierna uitgevoerd.



Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling' uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is aangeduid met een rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;

- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
- b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
 - 1. bedrijfswoningen;
 - 2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
 - 3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Beoordeling

Een bedrijventerrein betreft, gelet op de begripsbepalingen een aaneengesloten terrein met een bruto oppervlakte van tenminste één hectare voor de bedrijfsmatige uitoefening van industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende activiteiten en groothandel met de daarbij behorende voorzieningen, bedoeld voor de vestiging van meerdere bedrijven. Onderhavig plangebied staat op Kavel 24 en het westelijk deel van Kavel 104 samen slechts een omvang van circa 7.500 m² bedrijvigheid toe, maar kent in samenhang met de aaneengesloten bedrijvigheid van het bedrijventerrein Wolfsveld een omvang ruim boven de één hectare. Er is derhalve sprake van een bedrijventerrein.

Bovendien is ter plaatse reeds planologisch sprake van een bestaand bedrijventerrein. Alle bestemmingen en functies uit het vigerende plan zijn bedoeld voor het inrichten van het bedrijventerrein. Er is dus geen sprake van de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein of de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. Onderhavig plan heeft als doel om de uit te werken bestemmingen 'Bedrijf – Uit te werken 1' en 'Bedrijf – Uit te werken 2' te formaliseren.

De ontwikkeling dient te passen binnen de regionale afspraken. Onderhavig plan voorziet in de uitwerking van een geldende bedrijfsbestemming. Deze uitwerkingsplicht is in een eerder stadium, namelijk bij planvorming voor het gehele bedrijventerrein Wolfsveld, onderwerp geweest van regionale afstemming.

Met de ontwikkeling dient eveneens sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij dient de kavelomvang passend te zijn bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies. Hiervoor geldt dat de regels uit de bestemming 'Bedrijf - 2' uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen. De kavelomvang is daarbij beperkt door het opnemen van een bouwvlak waarbinnen mag worden gebouwd. De omvang van dit bouwvlak is niet afwijkend ten opzichte van andere kavels binnen het bedrijventerrein waar soortgelijke bedrijvigheid wordt toegelaten. Zorgvuldig ruimtegebruik wordt verder nagestreefd door het voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik. De Interim omgevingsverordening bedoelt met oneigenlijk ruimtegebruik het toestaan van functies die, gelet op de aard van het bedrijventerrein, eigenlijk geweerd moeten worden. Voorbeelden hiervan betreffen bijvoorbeeld het toestaan van bedrijfswoningen en kleinschalige bedrijvigheid (milieucategorie 1 of 2 en < 5.000 m² omvang) op een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein. Op dergelijke bedrijventerreinen wordt juist ruimte geboden aan bedrijven met een hinderprofiel. Door het toestaan van gevoelige functies ter plaatse, worden deze bedrijven alsnog beperkt in de mogelijkheden. Bovendien nemen deze functies op een dergelijk bedrijventerrein de schaarse ruimte in die juist voor dit type bedrijven beschikbaar is. Om deze redenen worden woondoeleinden ter plaatse van het plangebied geweerd. Er is, gelet op de planregeling, geen sprake van oneigenlijk ruimtegebruik.

Onderhavige ontwikkeling betreft tot slot een 'duurzame stedelijke ontwikkeling': de ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van een inbreidingslocatie. Tevens bevordert het plan een gezonde leefomgeving door gevoelige functies te scheiden van hindergevendende functies. Tot slot wordt de mogelijkheid tot productie en gebruik van duurzame energie niet belemmerd.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.42 lov.

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - 1) nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;

- 2) er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) - meerwaarderecreatie

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Met onderhavig initiatief is hiervan sprake.
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst.
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van het beoogde bouwvlak is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief heeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Voor het overige heeft het planvoornemen geen effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering door invulling te geven aan een braakliggende locatie. Het gehele bedrijventerrein krijgt hiermee een kwaliteitsimpuls en verdere verloedering wordt voorkomen.

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

Toetsingskader

Op 29 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011 – 2021 vastgesteld. De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om ontwikkelingen in de juiste richting te sturen. Het betreft geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het centrale streefbeeld hierbij betreft het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Bovendien is het een document op hoofdlijnen, een nadere uitwerking van beleid vindt plaats in afzonderlijke nota's, zoals de woonvisie, visie bedrijventerreinen en de centrumvisie.

Beoordeling

In de Structuurvisie+ is als basis opgenomen dat voor alle woonkernen geldt dat er terreinen zijn voor bedrijvigheid, afgestemd op de aard van de woonkern. Wolfsveld in Gemert en Bolle Akker in Bakel zijn daarbij de ontwikkellocaties binnen de gemeente, welke zowel ruimtelijk als functioneel in de nabije toekomst nader worden ingevuld. De ruimtelijk-economische visie en uitvoering voor de bedrijventerreinen ligt vast in de Visie Bedrijven(terreinen).

Bovendien is opgenomen dat de gemeente de bedrijventerreinen Wolfsveld (Gemert) en Bolle Akker (Bakel) ontwikkelt om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de ontwikkelingsbehoefte van bedrijven.

De bedrijfsspercelen kennen een vigerend planologisch regime voor bedrijvigheid ter plaatse en zijn gelegen op het bedrijventerrein Wolfsveld. Ten behoeve van een concrete gegadigde is het wenselijk om de bestemmingen 'Bedrijf – Uit te werken 1' en 'Bedrijf – Uit te werken 2' uit te werken. Deze uitbreidingsruimte sluit daarmee aan bij de marktvraag. Dit initiatief is daarmee passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Conclusie

Onderhavig initiatief is passend binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011 – 2021.

3.4.2 Visie bedrijven(terreinen)

Toetsingskader

Op 25 november 2010 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Visie Bedrijven(terreinen) vastgesteld. De Visie Bedrijven(terreinen) betreft een sectorale structuurvisie en is tot stand gekomen als een project uit het gemeentelijk Economisch Actieprogramma (EAP). De visie legt de gemeentelijke kaders vast voor het ruimtelijk beleid voor de bedrijvigheid in Gemert-Bakel. Zo worden naast concrete uitspraken over de bestaande bedrijventerreinen, ook uitspraken gedaan over de locatiekeuze en profilering voor nieuw aan te leggen bedrijventerreinen. De visie geeft daarvoor de programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden.

Beoordeling

De gemeente Gemert-Bakel is een complete woon, leef, werk en recreëer gemeente met een sterke positie in de regio. Het algemene beleid van de gemeente is gericht op het behouden van deze positie en, indien mogelijk, om deze positie te versterken. Economie en werken zijn hierbij belangrijke componenten. De gemeente wil zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

De Visie Bedrijven(terreinen) onderschrijft dat de gemeente er naar zal streven alle aanwezige bedrijven in Gemert-Bakel, starters en nieuwkomers de mogelijkheid te bieden om zich in Gemert-Bakel te vestigen of gevestigd te blijven en zich daarnaast te kunnen (blijven) ontwikkelen. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid op zich om ruimte te bieden aan bedrijven. Hierbij zal de gemeente eigen randvoorwaarden en condities stellen, waarbinnen zij dit redelijk en ruimtelijk verantwoord acht. Hierbij wordt een integrale afweging gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met andere aspecten zoals werkgelegenheid, milieu, verkeer, leefbaarheid etc.

Het bedrijventerrein Wolfsveld bestaat uit meerdere achter elkaar uitgegeven delen. Deze delen sluiten op elkaar aan, waardoor er één groot terrein met verschillende karakters is ontstaan. Wolfsveld is met 67 ha bruto (50 ha netto) het grootste bedrijventerrein van Gemert-Bakel. In de visie zijn voor Wolfsveld een beschrijving van de huidige situatie, aandachtspunten en een toekomstvisie opgenomen. De toekomstvisie behelst, zowel een behoud- als uitbreidingsdoelstelling van het bedrijventerrein. Onderhavig plangebied is specifiek opgenomen als uitbreidingsruimte en is onderdeel van Smartpark Gemert. Door middel van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" is deze uitbreidingscapaciteit reeds planologisch hard gemaakt.

Conclusie

Het plan past binnen de gemeentelijke Visie Bedrijven(terreinen).

3.4.3 Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010

Toetsingskader

In een beeldkwaliteitplan, als aanvulling op het ruimtelijke plan dat zich vooral richt op functionele kwaliteiten, wordt de na te streven beeldkwaliteit beschreven. Hierbij worden onder meer de bestaande ruimtelijke kenmerken van landschap en bebouwing geanalyseerd en de kaders ten aanzien van beeldkwaliteit voor toekomstige ontwikkelingen geschetst. Een dergelijk plan is bedoeld als een stimulerend en richtinggevend document voor de stedenbouwkundige beeldkwaliteit binnen een gebied.

Ten behoeve van de beeldkwaliteit op het bedrijventerrein Wolfsveld 2010 is in september 2010 het 'Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010' opgesteld. Een verzorgd industrieterrein ontstaat door een zorgvuldig ingericht openbaar gebied, een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé, goed ingerichte bedrijventerreinen en mooie gebouwen. Daarom is in dit beeldkwaliteitplan een stelsel van afspraken gemaakt over de beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitplan wordt in ogenschouw genomen bij de welstandstoetsing van een aanvraag omgevingsvergunning.

Beoordeling

Onderhavig plangebied is binnen het 'Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010' gelegen binnen de zone 'Wolfsveld 2'. Onderhavig plan behelst de uitwerking van de bestemmingen 'Bedrijf – Uit te werken 1' en 'Bedrijf – Uit te werken 2'. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal het bouwplan getoetst worden aan de beeldkwaliteitsnormen van het beeldkwaliteitplan.

Conclusie

Het 'Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010' blijft ongewijzigd behouden en zal onderdeel worden van de welstandstoetsing bij de aanvraag omgevingsvergunning voor een concreet initiatief. Hierdoor wordt de nagestreefde beeldkwaliteit gerespecteerd.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

4.1.1 Toetsing *juncto* art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)uitwerkingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r.. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit uitwerkingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1.2 Toetsing *Wet milieubeheer*

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in de paragraaf over luchtkwaliteit uitgebreid ingegaan.

4.1.3 Toetsing *m.e.r.-plicht*

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van Wet natuurbescherming óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een

gebied waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r. en de Wet natuurbescherming.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Door Milon bv is in januari 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Kavel 24 (uitgezonderd ter plaatse van de beoogde parkeerplaats aan de zuidzijde). De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

1. De onderzoekslocatie en directe omgeving zijn tot omstreeks 2009 in gebruik geweest als landbouwgrond. Op de planlocatie heeft geen eerdere bebouwing gestaan, zijn er geen bovengrondse of ondergrondse tanks aanwezig geweest en is de locatie vanuit het verleden niet asbestverdacht. Er zijn ten hoogste matig verhoogde concentraties aangetroffen in het grondwater. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Aanbevolen wordt geen grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden.
2. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijmengingen waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht.

Het gedeelte van kavel 24 waar de parkeerplaatsen zijn voorzien is, gezien de kleinschaligheid, het voorgenomen gebruik en de resultaten van het onderzoek op de rest van de kavel en eerder uitgevoerd onderzoek voor het bedrijventerrein als geheel, niet opnieuw nader onderzocht. Aangenomen mag worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

Ter plaatse van Kavel 104 is door Milon bv in februari 2019 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze rapportage is toegevoegd aan bijlage 2 bij deze toelichting. Volgend uit het onderzoek is de locatie tot op heden in gebruik als landbouwgrond. Een gedeelte van de landbouwgrond is gebruikt voor de teelt van bloembollen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Asbestverdacht materiaal is niet aangetroffen. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem ter plaatse van Kavel 24 en Kavel 104 geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. Wel wordt aanbevolen geen grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Aa en Maas

Het plangebied is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015 tot en met 21 december 2021. Het waterschap laat zich bij het waterbeheer leiden door zijn missie: ‘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'. De doelen op hoofdlijnen voor de periode 2016 – 2021 betreffen:

- Via optimaal beheer en onderhoud de huidige dienstverlening in stand houden;
- Zorgen voor een veilig en bewoonbaar beheergebied;
- Zorgen voor voldoende water en een robuust watersysteem;
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit (schoon water);
- Zorgen voor gezond en natuurlijk water.

De genoemde doelen zijn doorvertaald in diverse beleidsdocumenten, waaronder de Keur. De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

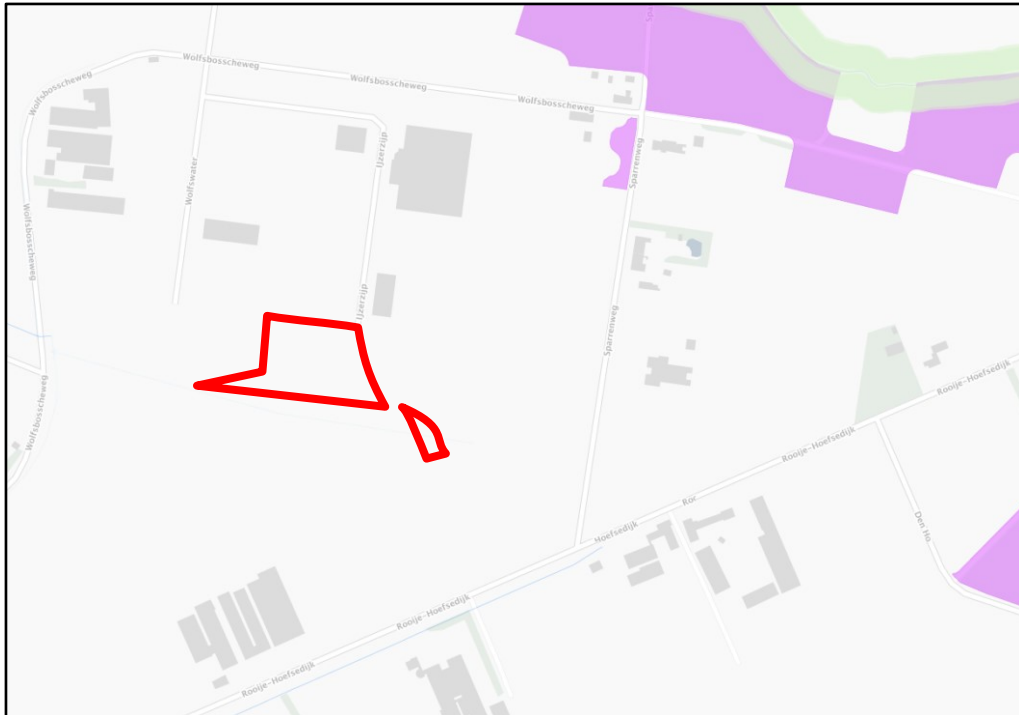
- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de Keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.



Uitsnede keurkaarten Keur waterschap Aa en Maas 2015, plangebied rood omkaderd weergegeven.

Beoordeling

Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas 2015 volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen beschermde keurgebieden. Er gelden derhalve geen bijzondere regels hieromtrent. Wel is er door onderhavig initiatief feitelijk sprake van een toename van het bebouwd en verhard oppervlak, wat kan leiden tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en wateroverlast stroomafwaarts. Dit komt doordat neerslag via het verharde oppervlak sneller wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater dan wanneer het oppervlak onverhard was gebleven. Deze versnelde afvoer kan wateroverlast benedenstrooms veroorzaken omdat de piekafvoer toeneemt. Dit effect wordt versterkt, wanneer er meerdere van deze ingrepen plaatsvinden die leiden tot een toename van het verhard oppervlak dat afwatert op een oppervlaktewater (cumulatief effect).

In onderhavig plangebied is er sprake van twee kavels met samen een omvang van circa 7.500 m². Er is nu sprake van onbebouwd terrein, maar planologisch mag het perceel al bebouwd en/of verhard worden door het uitwerken van de bestemmingen 'Bedrijf – Uit te werken 1' en 'Bedrijf – Uit te werken 2'. Hierdoor is er geen sprake van een wijziging in de toegestane oppervlakte van bebouwing en verharding. Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld is de waterhuishouding en benodigde berging inzichtelijk gemaakt om geen negatieve gevolgen in dit kader te veroorzaken. Deze bergingsmaatregelen zijn beschreven in de 'Waterupdate Smartpark Gemert', zoals als bijlage bij het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019" gevoegd. Doordat de percelen Kavel 24 en het westelijk deel van Kavel 104 hierin reeds zijn meegenomen en onderhavig plan geen wijziging van het toegestane bebouwd en/of verhard oppervlak bevat, heeft het toepassen van de uitwerkingsplicht

Beoordeling

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat er in het plangebied en in de directe omgeving geen sprake is van cultuurhistorische waarden. Bovendien betreft onderhavig plan een uitwerking van de bestemmingen 'Bedrijf – Uit te werken 1' en 'Bedrijf – Uit te werken 2'. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor het aspect cultuurhistorie, omdat eerder een afweging heeft plaatsgevonden bij de planvorming voor het gehele bedrijventerrein.

Conclusie

Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

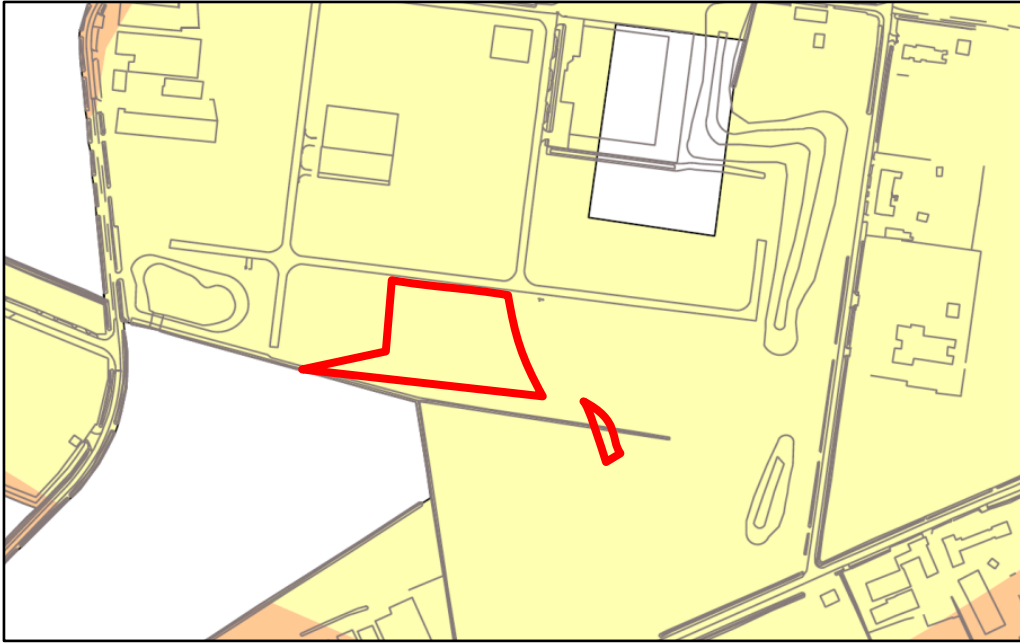
4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beleid gemeente

Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologie en de Archeologiebeleidskaart 2015 vastgesteld. Met het beleidsplan geeft de gemeente inzicht in de achtergronden van het archeologiebeleid en de gemeentelijke archeologievisie voor de komende jaren. Het geeft de lijn aan waarlangs het archeologiebeleid tot stand is gekomen. Leidraad daarbij is dat archeologie een integraal onderdeel vormt bij de afwegingen betreffende de ruimtelijke ordening en daarbij transparant is voor burgers en investeerders.



Uitsnede archeologische beleidskaart, plangebied rood omkaderd.

Beoordeling

Het plangebied is gekarteerd als gebied met lage archeologische waarden. Enkel in het geval van plan MER-plichtige activiteiten dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Daar is in onderhavig geval geen sprake van. Daarnaast kent het vigerende bestemmingsplan archeologische dubbelbestemmingen. Deze zijn echter niet van toepassing op het plangebied. Er worden derhalve ter plaatse geen archeologische waarden verwacht. Het geldende planologische regime ten aanzien van archeologie wordt voor het plangebied ongewijzigd behouden.

Conclusie

Het aspect archeologie heeft geen gevolgen voor onderhavig plan.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21

mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft “Deurnsche Peel & Mariapeel”, welke is gelegen op een afstand van ruim 11 km. Het dichtstbijzijnde solitaire Beschermde Natuurmonument betreft “Dommelbeemden” op een afstand van ruim 14 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Daar het plangebied niet grenst aan een Natura 2000-gebied, is van directe schade geen sprake. Op het aspect stikstofdepositie wordt navolgend ingegaan.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde natuurgebieden.

4.6.2 Stikstof

Toetsingskader

Het plangebied is gelegen op circa 11 km meter afstand van het Natura 2000-gebied “Deurnsche Peel & Mariapeel”. Dit betreft een gebied dat beschermd is krachtens Europese regelgeving. De bescherming is opgenomen in de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming). Aangevoerd dient te worden dat met zekerheid geen significant negatieve effecten op dit gebied optreden als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Alleen indien geen sprake is van een significant negatief effect kan een project doorgang vinden. Voor een groot aantal potentiële effecten kan worden beredeneerd dat geen sprake is van een significant negatief effect. Voor het aspect stikstofdepositie kan dit echter niet op voorhand worden gesteld. Derhalve dient aan de hand van een berekening met het programma AERIUS de exacte mate van stikstofdepositie te worden bepaald.

Beoordeling

De exacte mate van stikstof dient voor een bouwplan zowel bepaald te worden voor de gebruiksfase als de aanlegfase. Voor beide fases is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd. Rapportage daarvan is bijgevoegd als bijlage 3. Navolgend worden de resultaten hiervan besproken.

Gebruiksfase

Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner is dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen ontheffing benodigd is voor het aspect stikstof.

Aanlegfase

Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een onderzoek stikstofdepositie aanlegfase uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner is dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen ontheffing benodigd is voor het aspect stikstof.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.6.3 Flora en fauna

Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Door De Roever Omgevingsadvies is een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage van dit onderzoek (april 2019) is als bijlage 4 aan deze toelichting gevoegd. Uit de quickscan blijkt dat er geen negatieve effecten op de flora worden verwacht. Ten aanzien van de fauna is nader onderzoek of een ontheffing van de Soortenbescherming niet noodzakelijk gebleken. De in de nabijheid waargenomen beschermde soorten, zijn bij het terreinbezoek niet waargenomen binnen het plangebied. De aangetroffen biotopen zijn bovendien niet geschikt als leefgebied voor beschermde soorten. Wel is het aan te raden om te werken buiten het broedseizoen van de meeste vogels (grofweg 15 maart – 15 juli), of te werken op een manier waarbij vogels in de directe omgeving niet aan broeden beginnen. Op deze manier kan zonder nader onderzoek, mitigatie of compensatie worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Soortenbescherming worden overtreden voor wat betreft algemene vogelsoorten. Hiermee is aangetoond dat de Soortenbescherming niet zal worden overtreden met het voorgenomen uitwerkingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan geen negatief effect heeft op de flora en fauna in het plangebied.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

In het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd alsmede vindt er geen functiewijziging plaats van een niet-geluidsgevoelige functie naar een geluidsgevoelige functie. Een nadere afweging van het aspect wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

In het plangebied wordt bedrijvigheid toegestaan tot ten hoogste milieucategorie 3.2. Bij deze categorie hoort conform de VNG-publicatie een richtafstand van 200 meter vanaf de inrichtingsgrens van het bedrijf tot de gevel van een gevoelig object. Binnen 200 meter komen geen gevoelige objecten voor. De voorziene bedrijvigheid vormt geen belemmering voor omliggende gevoelige objecten.

Conclusie

Het aspect bedrijven & milieuzonering vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.9 Geurhinder

Wettelijk toetsingskader

Het beleid ten aanzien van het aspect geur is 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. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (O_uE/m³). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten,

van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Beleid gemeente Gemert-Bakel

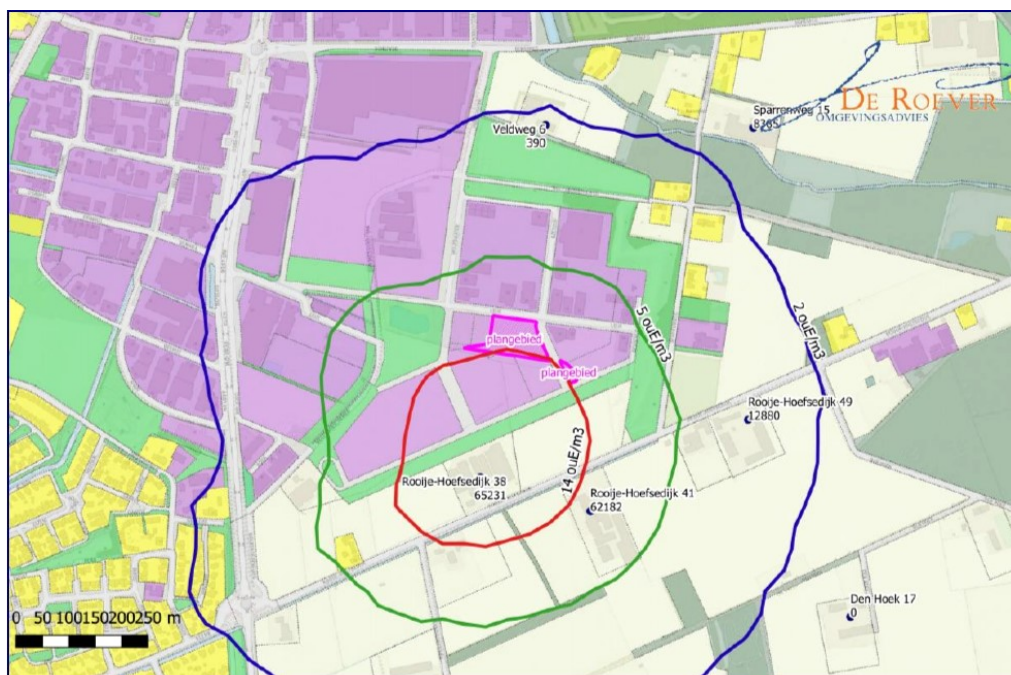
De gemeente Gemert-Bakel hanteert de geurverordening 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013 als vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 februari 2014. In deze verordening zijn aan de hand van de geurgebiedsvisie van 2013 gebieden aangewezen met bijbehorende maximale waarden voor geurbelasting.

Onderhavig plangebied is aangewezen als 'bedrijventerrein Wolfsveld'. Ter plaatse geldt een maximale geurbelasting van 14 OuE/m³ op de gevel van een gevoelig object (voorgrondbelasting). Daarnaast geldt 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 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' wordt verstaan bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed / voldoende wordt geclassificeerd. Voor het gebied 'Bedrijventerrein' geldt een norm 0-20 OuE/m³ (goed) of 20-28 OuE/m³ (voldoende).

Beoordeling

Blijkens de kaart behorende bij de beleidsregel is ter plaatse van het plangebied een achtergrondbelasting van 13 tot 20 OuE/m³ aanwezig, wat zou duiden op een goed woon- en leefklimaat. Dit betreft het peildatum van 2014. Door De Roever Omgevingsadvies is een onderzoek geur veehouderijen uitgevoerd. Daarbij zijn alle relevante veehouderijen in de omgeving beoordeeld. De rapportage van dit onderzoek (april 2019) is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse inderdaad tussen 13 en 20 OuE/m³ bedraagt. De achtergrondbelasting belemmert het planvoornemen niet.

De voorgrondbelasting van de relevante veehouderijen is ook onderzocht. Hieruit blijkt dat het bedrijf aan de Rooije-Hoefsedijk 38 een geurcontour van 14 OuE/m³ heeft die de zuidzijde van Kavel 24 net doorkruist. De overige relevante veehouderijen vormen geen belemmering. Dat betekent voor onderhavig planvoornemen dat, als gevolg van de geurcontour van 14 OuE/m³, in het plangebied enkel gevoelige objecten mogen worden opgericht buiten deze geurcontour. Bedrijfsgebouwen zijn geurgevoelige objecten, zoals reeds bepaald met de uitspraak van de ABRvS met kenmerk [200709155/1](#) van 24 december 2008. Derhalve is in de regels en op de verbeelding opgenomen dat geen bedrijfsgebouwen zijn toegestaan binnen de opgenomen aanduiding 'milieuzone – geurzone'. Aangezien de geurzone enkel is gelegen ter hoogte van de beoogde parkeerplaatsen, levert dit geen strijdigheden op. Voor de overige gronden binnen het plangebied kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.



Voorgrondbelasting Rooije-Hoefsedijk 38. Bron: De Roever Omgevingsadvies, 2019.

Conclusie

Het aspect geur belemmert de planvorming niet, mits binnen de geurcontour van 14 OuE/m³ behorende bij de veehouderij aan de Rooije-Hoefsedijk 38 geen geurgevoelige objecten worden opgericht. Daartoe is een juridische regeling opgenomen. Ter plaatse van de geurcontour is het wel mogelijk te voorzien in (buiten)opslag en/of parkeervoorzieningen.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes gelegen die van invloed zijn op het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die een risico vormen voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen risico voor het planvoornemen.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen

stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling

Onderhavig plan betreft het uitwerken van de bestemmingen 'Bedrijf – Uit te werken 1' en 'Bedrijf – Uit te werken 2'. Elk te realiseren bouwperceel heeft in beginsel een oppervlakte van maximaal 5.000 m² en krijgt één ontsluitingsweg. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van een bedrijf met een bruto vloeroppervlakte van 100.000 m² bij minimaal één ontsluitingsweg, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van bouwpercelen met een totale omvang van circa 7.500 m². De bestemmingen 'Bedrijf – Uit te werken 1' en 'Bedrijf – Uit te werken 2' worden in het plan geëffectueerd tot een directe bestemming. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.3, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer. Onderhavig plangebied beslaat slechts een oppervlakte van circa 0,55 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Door middel van de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een m.e.r..

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke m.e.r.-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden en de Beschermd Natuurmonumenten.

Ten aanzien van het derde criteria geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als m.e.r.-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een m.e.r. en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het uitwerkingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van het uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010', waar nodig aangevuld met op basis van recente wetgeving en jurisprudentie noodzakelijk geachte regels.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Opzet van de regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 'Begrippen'

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 'Wijze van meten'

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. Onderstaand worden de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen toegelicht.

Artikel 3 'Bedrijf – 2'

De ontwikkeling van een bedrijf op de planlocatie is geregeld binnen deze bestemming. Industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen, groothandelsactiviteiten, kantoorachtige bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. De bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden opgericht tot maximaal de aangeduide maten. Binnen de opgenomen aanduiding 'milieuzone – geurzone' mogen daarbij geen geurgevoelige objecten worden opgericht. Tenslotte mag één bouwperceel in beginsel maximaal 5.000 m² bedragen.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 4 'Anti-dubbeltelregel'

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Artikel 5 'Algemene bouwregels'

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen. Het betreffen bouwregels ten aanzien van de bestaande bebouwing, voorzieningen van algemeen nut, ondergeschikte bouwdelen en parkeernomen in relatie tot bouwen.

Artikel 6 'Algemene aanduidingsregels'

In dit artikel wordt aangegeven dat ten aanzien van de aanduiding 'geluidszone – industrie' geldt dat nieuwe geluidgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting als gevolg van het industrielawaai.

Artikel 7 'Algemene afwijkingsregels'

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het uitwerkingsplan geregelde, onderwerpen.

Artikel 8 'Algemene wijzigingsregels'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen mits genoemd in het uitwerkingsplan.

Artikel 9 'Overige regels'

Binnen dit artikel is de algemeen geldende parkeerregeling opgenomen.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 10 'Overgangsrecht'

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wabo, overgenomen. Het betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 11 'Slotregel'

Als laatste is de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het uitwerkingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in o.a. een bestemmingsplan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. Er hoeft dan geen separaat exploitatieplan te worden opgesteld.

Beoordeling

De gronden van onderhavig plangebied zijn volledig in eigendom van de gemeente Gemert-Bakel; op deze wijze wordt voldaan aan het verplichte kostenverhaal.

Conclusie

Door het als gemeente in eigendom hebben van de gronden waarop de bedrijfskavel kunnen worden gerealiseerd is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

De procedures voor vaststelling van een uitwerkingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp uitwerkingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd kan worden en belanghebbenden de gelegenheid hebben gehad om hun visie op het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het uitwerkingsplan door het college van burgemeester en wethouders van start gaan conform artikel 3.9a Wro.

7.2 Vooroverleg en inspraak

7.2.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een uitwerkingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het beding zijn.

De provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas zijn verzocht een vooroverlegreactie te geven. Beide instanties stemmen in met het planvoornemen.

7.2.2 Inspraak

In het kader van het onderhavige uitwerkingsplan is geen gelegenheid tot inspraak geboden.

7.3 Zienswijzen

Na het wettelijk vooroverleg en de inspraak is dit uitwerkingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd als ontwerp uitwerkingsplan. Aan eenieder is de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt, waarna het uitwerkingsplan is vastgesteld op 29 januari 2020.

