

Raadsbesluit

Bijlage bij ag 14 / Besluit nr. 87
Zaaknr. 279432

Onderwerp: BP Wolfsveld 2010

De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 september 2010;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

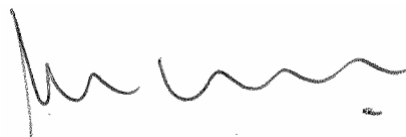
1. gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' conform de Nota van wijziging (bijlage III);
2. gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' conform de Nota van wijziging (bijlage III);
3. Vaststelling van het beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010;
4. Gedeputeerde Staten en de Minister van VROM te vragen binnen twee weken aan te geven of met de gewijzigde vaststelling provinciale belangen danwel rijksbelangen in het geding zijn.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Gemeert-Bakel van 30 september 2010.

de raad voornoemd,



P.G.J.M. van Boxel
griffier



J.E.A. Haas
voorzitter

Besluitnr 87

van 30 SEP 2010

Mij bekend

BIJLAGE I NOTA INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' heeft tegelijk met het ontwerp exploitatieplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010 met ingang van 22 april 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 2 juni 2010 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de raad in te dienen.

Vastgesteld is dat de volgende zienswijzen zijn ingediend.

1. **Achmea rechtsbijstand, postbus 10100 te 5000 JC Tilburg namens de heer J.P.M. van Els, Rooijse Hoefsedijk 38 te 5421 XP Gemert**

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 20 mei 2010 en op 21 mei 2010 op het gemeentehuis ontvangen. Derhalve mag gesteld worden dat deze tijdig is ontvangen zodat appellant in zijn zienswijze kan worden ontvangen.

Samenvatting zienswijze

1. Appellant stelt niet te begrijpen dat op korte afstand van de varkenshouderij van cliënt bedrijven worden toegestaan hetgeen haaks staat op het ruimtelijk beleid en hij onverantwoord acht en in strijd is met een elementair beginsel van goede ruimtelijke ordening;
2. Gewezen wordt op de regelingen zoals vastgelegd in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering en is een goed werk/leefklimaat niet te verzekeren waarbij het naast geuroverlast ook gaat om ammoniakuitstoot en fijnstof e.d.;
3. Appellant stelt dat cliënt gevrijwaard moet worden van alle schadeclaim van toekomstige bedrijven en stelt dat deze aanspraak maakt op vergoeding van planschade;
4. Gevreesd wordt dat de varkenshouderij zal worden geconfronteerd met beperkingen in de bedrijfsvoering en dat binnen de milieucirkel zomaar bedrijven worden geprojecteerd;
5. De zienswijze heeft ook betrekking op het exploitatieplan waarbij appellant vindt dat het exploitatieplan niet op de juiste grondslagen is gestoeld. In het exploitatieplan is geen rekening gehouden met de noodzakelijke verwerving c.q. aanpassing van zijn bedrijf. Inpassing van het bedrijf zou extra kosten met zich mee brengen, als dat al mogelijk is. Sanering van het bedrijf brengt substantieel hogere kosten met zich mee. Reclamant vindt dat door bovenstaande redenen de economische haalbaarheid nadrukkelijk in twijfel moet worden getrokken.
6. Appellant vraagt het plan niet vast te stellen dan wel het plan aan te passen en daarmee aan de zienswijze tegemoet te komen.
7. In de opiniërende raadsbijeenkomst op 15 september 2010 heeft appellant toegelicht dat hij een varkenshouderij exploiteert die hij aldaar verder wenst te ontwikkelen. Na een gesprek met een ambtenaar was hem gebleken dat genoemde ontwikkeling niet langer aan de orde zou zijn echter hij wil benadrukken dat een duurzame ontwikkeling op bedoelde locatie nog steeds aan de orde is.

Beantwoording

Met cliënt van appellant de exploitant van het varkensbedrijf heeft laatstelijk op 10 maart 2010 overleg plaatsgehad waarin het plan nader uiteen is gezet. Daarin is toegezegd dat de gemeente zal meewerken aan oplossingen van problemen die het varkensbedrijf als gevolg van het plan zal ondervinden.

Ad. 1

De stelling van appellant dat de vestiging van bedrijven haaks staat op het ruimtelijk beleid en in strijd is met een goede ruimtelijke ordening wordt niet gedeeld. De gemeente dient bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan rekening te houden met alle in het geding zijnde belangen zoals enerzijds de belangen van appellant en anderzijds het algemeen gemeentelijk belang waarbij een afweging moet worden gemaakt. Om deze reden is wegens de geurcirkel van het varkensbedrijf voor toekomstige bedrijven in de nabijheid van het varkensbedrijf de (indirecte) bestemming 'Bedrijf- Uit te werken 1' en 'Bedrijf- Uit te werken 2' opgenomen waarin in de uitwerkingsregels onder andere is bepaald dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. In deze situatie geldt dit voor de belangen van cliënt van appellant. Dit betekent dat op grond van de indirecte bestemming aldaar geen bedrijven mogen worden gevestigd en dat dit op termijn pas het geval zal zijn op het moment dat de bestemming nader is uitgewerkt en de daarvoor benodigde procedure is doorlopen. Hiermee is appellant niet onevenredig in zijn belangen geschaad.

Vastgesteld is echter dat binnen bedoelde geurcirkel ook percelen zijn gesitueerd die de bestemming 'Bedrijf' hebben verkregen. Binnen deze bestemming zouden wel bedrijven gevestigd kunnen worden die de bedrijfsvoering van het varkensbedrijf zouden kunnen belemmeren. De bestemming van deze percelen dienen in verband met de belangen van het varkensbedrijf omgezet te worden in de bestemming 'Bedrijf- uit te werken 1'. De uit te werken bestemming zou pas kunnen worden gerealiseerd op het moment dat de aan het varkensbedrijf verleende vergunning op grond van de Wet milieubeheer is ingetrokken. Daarmee worden de huidige belangen van appellant niet onevenredig geschaad.

De zienswijze wordt op dit onderdeel gehonoreerd in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf – Uit te werken 1'.

Ad. 2

In het plan is de lijst van bedrijfsactiviteiten van de VNG opgenomen. Op grond van deze lijst wordt bepaald welke bedrijven in welke bestemming op de desbetreffende locatie gevestigd mogen worden. Daarmee is, in tegenstelling tot hetgeen appellant stelt, een goed leef- en werkklimaat conform der wettelijke vereisten gegarandeerd. Wat betreft de in het plan voorkomende bestemmingen is rekening gehouden met de geurcirkels welke gelden op grond van de diverse vigerende vergunningen op grond van de Wet milieubeheer. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 3

Het staat appellant vrij om een verzoek om planschade bij de gemeente in te dienen. Daarmee is appellant niet onevenredig in zijn belangen geschaad. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 4

Zoals onder ad. 1 is gememoreerd zal het varkensbedrijf niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd omdat de nabij gelegen gronden wegens de aanwezigheid van de geurcirkel zijn bestemd als 'Bedrijf – Uit te werken' en er, alvorens aldaar bedrijven kunnen worden gevestigd, vooraf een uitwerkingsprocedure moet worden doorlopen waarbij de belangen van derden, zoals die van appellant, niet onevenredig worden geschaad. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 5

In het exploitatieplan is wel rekening gehouden met de aanpassingen aan het bedrijf van appellant. In het exploitatieplan zijn maatregelen opgenomen om de geurcontour terug te dringen (zie paragraaf 4.4.6 in het exploitatieplan en bijlage 4 pagina 9 onder 6.3.4.d 'maatregelen'). De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 6

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met alle in het geding zijnde belangen. Daarbij dient een afweging plaats te vinden tussen enerzijds de belangen van appellant en anderzijds de belangen van derden en het algemeen belang van de gemeente. Deze afweging heeft in voldoende mate plaatsgevonden hetgeen geen belemmering vormt het plan vast te stellen. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 7

Een mogelijk misverstand over het al dan niet verder ontwikkelen van het varkensbedrijf van appellant op de huidige locatie heeft appellant nu weggenomen. Met appellant zal nader overleg plaatsvinden om te komen tot overeenstemming over het vinden van een oplossing om de mogelijkheden te bezien voor een verdere ontwikkeling van het varkensbedrijf op de huidige locatie in relatie met de nadere uitwerking van de bestemmingen 'Bedrijf- uit te werken 1' en 'Bedrijf- uit te werken 2' voor de percelen die in de geurcirkel van het varkensbedrijf zijn gesitueerd. Wel dient nog naar aanleiding van eerdere gesprekken met appellant het volgende te worden opgemerkt. Uitbreiding van het agrarisch bouwblok van het bedrijf van appellant is in zijn huidige vorm op grond van de provinciale verordening al niet mogelijk. De gemeente heeft eerder over een oplossing meegedacht en gekeken naar een mogelijke aanpassing van het agrarisch bouwblok. Echter gebleken is dat dit bouwblok aan één zijde in een extensiveringsgebied ligt. Aan de andere zijde ligt het bedrijf van appellant in een verwevingsgebied. Indien het zou gaan om een duurzame locatie zou het bedrijf tot 1,5 ha. uit mogen breiden. Het betreft echter geen duurzame locatie, dus is uitbreiding in een verwevingsgebied niet mogelijk. Dit betekent dat de uitbreiding van het agrarisch bouwblok, zoals appellant wenst, het gevolg is van het provinciale beleid en niets te maken heeft met de uitbreiding van het Bedrijventerrein Wolfsveld. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Conclusie

De zienswijze wordt wat betreft het bestemmingsplan m.b.t. het onderdelen 1 en 7 gehonoreerd, m.b.t. de overige onderdelen niet gehonoreerd.

2. Achmea rechtsbijstand, postbus 10100 te 5000 JC Tilburg namens de heer J. Jans en mevrouw J. Jans- Egelmeers, Wolfsbossheweg 29 te 5421 ZV Gemert

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 26 mei 2010 en op 27 mei 2010 op het gemeentehuis ontvangen. Derhalve mag gesteld worden dat deze tijdig is ontvangen zodat appellant in zijn zienswijze kan worden ontvangen.

Samenvatting zienswijze

1. Appellant stelt vast dat op zijn perceel de bestemming 'Bedrijf' is voorzien en dat agrarische bedrijven daar niet onder vallen;
2. In het verleden zijn gesprekken gevoerd over verplaatsing van het varkensbedrijf maar deze hebben tot op heden nog niet tot een concreet resultaat geleid;

3. Met cliënt van appellant dient voordat het ontwerp bestemmingsplan wordt vastgesteld een akkoord te zijn gesloten over de verplaatsing van zijn bedrijf;
4. Gevraagd wordt om het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen omdat het varkensbedrijf door industriële bebouwing wordt ingesloten en voor het bedrijf geen toekomstperspectief bestaat.

Beantwoording

Met cliënt van appellant en exploitant van het varkensbedrijf heeft in het verleden regelmatig overleg plaatsgehad. Het was immers al van te voren bekend dat dit bedrijf een uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld in de weg staat. Daarnaast is bij de ontwikkeling van de plannen, in eerste instantie de Structuurvisie en vervolgens het Masterplan, rekening gehouden met het provinciaal beleid op grond van de Interim Structuurvisie, de Paraplunota ruimtelijke ordening en het uitwerkingsplan stedelijke regio zuidoost Brabant waarin het plangebied is aangeduid als te ontwikkelen bedrijventerrein. Tenslotte is rekening gehouden met het reconstructieplan 'de Peel'. De insteek van de gemeente is steeds geweest het verplaatsen van het varkensbedrijf naar het LOG Elsendorp. Om deze reden werd oriënterend overleg gevoerd over de verplaatsing van het bedrijf waarbij ook de adviseur van appellant was betrokken.

Opgemerkt moet worden dat cliënt van appellant eerder een zienswijze heeft ingediend op de te verlenen vrijstelling artikel 19 lid 1 ten behoeve voor de vestiging van het bedrijf Verhagen Ramen vooruitlopend op het onderhavige bestemmingsplan. Deze zienswijze werd gehonoreerd op het onderdeel geurhinder hetgeen heeft geleid tot een aanpassing van de ruimtelijke onderbouw. Blijkens de verklaring van geen bezwaar van 24 juli 2007 bleken Gedeputeerde Staten met de weerlegging kunnen instemmen en is dit bedrijf op basis van verleende vrijstelling inmiddels gerealiseerd.

Ad. 1

De stelling van appellant dat agrarische bedrijven niet onder de bestemming 'Bedrijf' vallen is juist. Zowel de vastgestelde structuurvisie Wolfsveld – de Fuik als het Masterplan Bedrijventerrein Wolfsveld spreken over een uitbreiding van het bedrijventerrein waarbij ook het perceel van appellant in het bedrijventerrein wordt opgenomen. Genoemde structuurvisie spreekt over een overleg met de veehouder (appellant). Dit overleg, dat al geruime tijd plaatsvindt, heeft echter tot dusver echter nog niet tot overeenstemming geleid. Dit bestemmingsplan is mede bedoeld om het ruimtelijk beleid, dat voortkomt uit genoemde structuurvisie en Masterplan, planologisch-juridisch vast te leggen. Hiermee komt het vigerende bestemmingsplan, dat voorziet in een agrarische bestemming voor het perceel van appellant, te vervallen hetgeen in overeenstemming is met voornoemde structuurvisie en Masterplan. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 2 en 3

Ook het feit dat de gesprekken nog niet tot een concrete resultaat hebben geleid is juist. Er wordt nog steeds gekeken naar een verplaatsingsmogelijkheid van het varkensbedrijf en naar een herhuisvestingslocatie waarbij echter nog discussiepunt is de exacte locatie en de te hanteren prijs waarover nog niet tot overeenstemming is gekomen.

Het is echter niet bij voorbaat uit te sluiten dat voor het geval overleg niet zou leiden tot een oplossing de gemeente een procedure zal starten op grond van de Ontheffingswet. Deze procedure moet zijn afgerond binnen een termijn van 6 maanden nadat het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk is en in werking is getreden. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Inmiddels is van het bureau DLV bij brief van 17 september 2010 een bericht ontvangen waarin de verwachting wordt uitgesproken dat na een bestuurlijk overleg op 13 september 2010 de verwachting wordt uitgesproken dat appellant en gemeente tot een overeenkomst moeten kunnen komen en dat het besprokene voldoende basis biedt voor een vervolgoverleg waarin uiteindelijk tot in detail tot overeenstemming tot aankoop van het perceel door de gemeente kan worden gekomen ter voorkoming van onteigening.

Ad. 4

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeente rekening houden met alle in het geding zijnde belangen. Dat is in deze situatie ook het geval. Enerzijds gaat het om de belangen van de exploitant van het varkensbedrijf, met in acht name van alle rechten die deze heeft, anderzijds gaat het om een algemeen belang van de gemeente Gemert-Bakel om een bedrijventerrein uit te breiden om nieuwe bedrijven en bedrijven die thans gevestigd zijn in één van de kernen van de gemeente te kunnen huisvesten alsmede het belang tot het scheppen van werkgelegenheid. Voor zover bekend heeft appellant bij de gemeente een aanvraag ingediend voor een revisievergunning op grond van de Wet milieubeheer. Deze is nog in behandeling en staat buiten de orde van dit plan. Appellant heeft geen bouwplan voor een uitbreiding van het varkensbedrijf bij de gemeente ingediend. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Conclusie

De zienswijze wordt niet gehonoreerd.

3. Van Krieken Makelaardij, postbus 31 te 5490 AA Sint-Oedenrode namens de heer J.A. van der Zanden en mevrouw G.M. van der Zanden- van Dommelen, Veldweg 6 te 5421 ZT Gemert

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 26 mei 2010 en op 27 mei 2010 op het gemeentehuis ontvangen. Derhalve mag gesteld worden dat deze tijdig is ontvangen zodat appelland in zijn zienswijze kan worden ontvangen.

Samenvatting zienswijze

Op het door appelland bedoelde perceel aan de Veldweg 6 wordt het gedeelte voor de boerderij en agrarische grond bestemd als groen met een wijzigingsbevoegdheid in kantoor/bedrijven. Appelland stelt de volgende vragen.

1. Wat wordt de hoogte van het geplande groen;
2. Wat staat te wachten met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid;
3. Gevraagd wordt om het hele perceel te bestemmen als groen met maximale hoogte van 1,50 m²;
4. Tenslotte wordt gevraagd om een veilige oversteekplaats voor kinderen.

Beantwoording

Met cliënt van appelland heeft op 31 maart 2010 overleg plaats gehad. Daarin is het plan nader uiteengezet en heeft de perceeleigenaar gevraagd om mogelijkheden tot voortgezet gebruik voor enige jaren van het perceel. Dit overleg vond plaats op basis van een conceptversie van het ontwerp. Dit overleg heeft ertoe geleid dat het onderhavige perceel buiten het plangebied is gesitueerd. Op grond van het ontwerp bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, valt bedoeld perceel inderdaad buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan en is dit alsnog door middel van een gewijzigde vaststelling alsnog gesitueerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' waarbij de oorspronkelijke voorschriften, weliswaar vertaald in de regels conform de SVBP2008 zijn gehandhaafd. Op grond van dit laatstgenoemde bestemmingsplan heeft bedoeld perceel gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch' en gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' met de aanduidingen 'sa-wob en sa-gg'. Dit is buiten de orde van dit plan waardoor de zienswijze buiten beschouwing kan worden gelaten.

Ad. 1 en 3

Het perceel aan de overzijde van de woning van appelland heeft de bestemming 'groen'. In artikel 12 van de planregels is bepaald welke voorzieningen binnen deze bestemming kunnen worden aangelegd. Deze bestemming komt voort uit de structuurvisie 'Wolfsveld- de Fuik' en het Masterplan Bedrijventerrein Wolfsveld waarin gesproken wordt over bos. In dit plan wordt dit in de bestemming 'groen' planologisch-juridisch vastgelegd. In de informatiebijeenkomst op 28 april 2010, waar appelland blijkens de presentielijst ook aanwezig was, is dit nader uiteengezet. De hoogte van het geplande groen is afhankelijk van de soort beplanting waarvoor gekozen zal worden en kan planologisch-juridisch niet met een hoogtemaat geregeld worden. De zienswijze kan op dit onderdeel buiten beschouwing worden gelaten.

Ad. 2

Op een deel van het perceel tegenover de woning van appelland ligt een wro-zone wijzigingsgebied. In artikel 22 – Algemene aanduidingsregels is bepaald dat in bedoelde zone de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Verkeer', 'Groen' en 'Waterstaat-waterlopen' onder een aantal voorwaarden waarbij onder andere is bepaald dat het gebruik van de gronden de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast. Zo'n wijzigingsplan doorloopt de wettelijke procedure waarbij voor appelland de mogelijkheid bestaat voor het indienen van een zienswijze op het ontwerp van dit wijzigingsplan. Appelland is hiermee niet onevenredig in zijn belangen geschaad. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 4

De aanleg van een veilige oversteekplaats voor kinderen, waarbij niet duidelijk is wat appelland hiermee nu precies bedoelt, is planologisch niet relevant. Derhalve kan dit onderdeel van de zienswijze buiten beschouwing worden gelaten.

Conclusie

De zienswijze wordt wat betreft onderdeel 2 niet gehonoreerd en voor het overige buiten beschouwing gelaten.

4. Geerts Installaties de heer M. Geerts, Roer 4 te 5422 WZ Gemert

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 21 mei 2010 en op 28 mei 2010 op het gemeentehuis ontvangen. Derhalve mag gesteld worden dat deze tijdig is ontvangen zodat appelland in zijn zienswijze kan worden ontvangen.

Samenvatting zienswijze

1. Appelland kan zich niet vinden in de opgestelde kaders met betrekking tot de nieuwe verkeersontsluiting van de Roer in die zin dat de Wolfbosscheweg wordt afgesloten voor verkeer en alleen sprake is van een ontsluiting via de Mark hetgeen voor appelland niet acceptabel is. Gevraagd wordt om een doorsteek vanaf de Reuzel op de Wolfbosscheweg voor personenauto's waarbij vrachtverkeer wordt geweerd.

2. Verzocht wordt om de bomenrij achter de hal te verwijderen omdat deze bedoeld waren als afscherming van het bedrijventerrein en de grens daarvan thans zal worden verlegd en deze het beoogde doel dus niet meer dienen en overlast veroorzaken.

Beantwoording

Ad. 1

Tijdens de informatiebijeenkomst op 28 april 2010 bleek dat meerdere ondernemers op het bedrijventerrein Wolfsveld voorstander zijn van een tweede ontsluiting. Door de aanwezige portefeuillehouder is toen toegezegd dat naar de mogelijkheid voor een tweede ontsluiting nader gekeken zal worden op basis van een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Omdat voor een tweede ontsluiting nader gekeken moet worden naar een geschikt tracé en daarvoor benodigde gronden nog verworven zullen moeten worden is het planologisch-juridisch vastleggen van zo'n tracé thans niet mogelijk. Wanneer een geschikt tracé is gevonden moet daarover nader overleg plaatsvinden met de provincie (als wegbeheerder van de weg Oost-om) over onder andere de verkeersveiligheidsaspecten en over de verwerving van de voor de ontsluitingsweg benodigde gronden. Na de verwerving van de benodigde gronden kan deze ontsluiting planologisch-juridisch geregeld worden door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan in het kader van de systematiek van halfjaarlijkse planherzieningen model Gemert-Bakel. Dit plan zal de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen. Wanneer deze procedure zal starten is thans nog niet te bepalen.

Opgemerkt wordt dat met een aantal bedrijven aan de Roer op 2 juli 2009 daarover ambtelijk overleg heeft plaatsgehad. Daarin is door de gemeente aangegeven, dat een verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de weg Roer en Wolfsboscheweg niet wenselijk is omdat deze niet geschikt is voor zwaar verkeer. Voor langzaam verkeer is dat geen probleem en een realisatie van deze laatstgenoemde verbinding is op grond van het plan mogelijk. Vooruitlopend op de eerder genoemde tweede ontsluiting zal in overleg met betrokkenen nader bezien worden welke voorlopige oplossing mogelijk is. De zienswijze wordt op dit onderdeel deels wel en deels niet gehonoreerd.

Ad. 2

Appellant stelt terecht dat de bomenrij aangeplant is als afscherming van het bedrijventerrein Wolfsveld in de richting van het buitengebied. Dit was op basis van het vigerende bestemmingsplan bepaald omdat de plangrens gelegen was op de achterste perceelgrens van appellant. Deze situatie blijft ongewijzigd. Desalniettemin is een afschermende groenstrook langs de Wolfsboscheweg ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst waarbij verwezen wordt naar hetgeen in het beeldkwaliteitplan over de inrichting van bedrijfspercelen is bepaald. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Conclusie

De zienswijze wordt wat betreft onderdeel 1 deels gehonoreerd in die zin dat nader gezocht zal worden naar een tijdelijke oplossing en voor het overige niet gehonoreerd.

5. Achmea rechtsbijstand, postbus 10100 te 5000 JC Tilburg namens de heer H.A.M. Dekkers, Rooije Hoefsedijk 30 te 5421 XP Gemert

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 27 mei 2010 en op 28 mei 2010 op het gemeentehuis ontvangen. Derhalve mag gesteld worden dat deze tijdig is ontvangen zodat appellant in zijn zienswijze kan worden ontvangen.

Samenvatting zienswijze

1. Appellant vreest door de plannen voor een bedrijventerrein zijn vrije uitzicht te verliezen en vreest voor waardevermindering van de woning van cliënt;
2. Verandering van de directe omgeving betekent een aantasting van zijn rust en woongenot door toename van verkeersbewegingen;
3. Appellant denkt hinder te ondervinden van toename van het licht;
4. Appellant vraagt om een grotere groene buffer tussen bedrijventerrein en perceel van cliënt;
5. Appellant pleit voor een maximale oppervlakte van bedrijfskavels van 5000 m²;
6. Appellant pleit voor een ontsluiting niet via de rotonde Rooye Hoefsedijk doch enkel via de Scheiweg;
7. Appellant vreest overlast van de wijziging van de bestemming van het champignonsbedrijf achter zijn perceel;
8. Volgens de wet ruimtelijke ordening dient een gedegen onderzoek plaats te vinden naar alternatieve locaties voor een bedrijventerrein.

Beantwoording

De woning van de cliënt van appellant is gelegen op perceel 488 aan de Rooye Hoefsedijk 30 en ligt ten zuiden van en derhalve buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan.

Ad.1

De mening van appellant, dat hij zijn vrije uitzicht zal verliezen, wordt niet gedeeld. Aan de noordzijde van zijn perceel is het uitzicht door reeds aanwezige bedrijven nu reeds beperkt en wordt door de uitbreiding van het bedrijventerrein in de toekomst weliswaar verder beperkt met die restrictie dat rondom het bedrijventerrein een

groenzone als buffer ter breedte van 20 à 30 m¹ is voorzien. Daarmee is een goede inpassing van het bedrijventerrein binnen het naar verhouding open agrarisch gebied ter plaatse gegarandeerd. Voor eventuele waardevermindering van de woning zou appellant een verzoek om planschade bij de gemeente kunnen indienen. Daarmee is appellant niet onevenredig in zijn belangen geschaad. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 2

De stelling dat verandering van de directe omgeving leidt tot aantasting van woongenot is niet geheel juist. Zoals eerder gesteld wordt rondom het bedrijventerrein ter plaatse voorzien in de aanleg van een robuuste groenzone waarbij de vraag kan worden gesteld of er daadwerkelijk sprake is van aantasting van rust en woongenot. Wat betreft het aantal verkeersbewegingen zal er in de directie omgeving van de woning Rooye Hoefsedijk 30 niets veranderen. De Rooye Hoefsedijk heeft immers geen enkele verkeerskundige rol met betrekking tot het bedrijventerrein Wolfsveld. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 3

Wat appellant nu precies bedoelt met een sterke toename van licht in de omgeving en daarvan hinder zou ondervinden is niet duidelijk. Deze mening van appellant wordt niet gedeeld. Weliswaar zullen wegen op het bedrijventerrein van straatverlichting worden voorzien maar deze zal van dien aard zijn dat geen onevenredige hinder daarvan te verwachten is. In de directe omgeving van de woning van appellant voorziet het plan niet in de vestiging van bedrijven en is bewust gekozen voor een robuuste groenzone. Opgemerkt moet worden dat het plan uitsluitend voorziet in een bedrijf ter plaatse van het voormalige agrarisch bedrijf aan de Wolfsboschweg 11 en voorts in de bestemming bedrijven- uit te werken waarvoor te zijner tijd een uitwerkingsplan, voorzien van een aantal uitwerkingsregels gelden, moet worden gemaakt. Dit zal pas geschieden nadat de belemmerende geurcirkels van een aantal in de nabijheid gelegen varkensbedrijven zijn komen te vervallen. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 4

Het bestemmingsplan voorziet in de bestemming 'groen' in de aanleg van de door appellant gevraagde groene buffer. Deze is nabij het perceel van appellant circa 20 tot 30 m¹ breed. Deze groenzone komt voort uit de groenstructuur waarover het Structuurplan Wolfsveld – de Fuik spreekt en waarvan het onderhavige plan de planologisch-juridische vertaling is. Wel moet worden opgemerkt, dat de in deze structuurvisie aangeduide groenstructuur dwars op de Rooye Hoefsedijk buiten het plangebied is gelegen en is gesitueerd in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2010. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 5

Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van appellant nummer 10. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 6

Het ontwerp van het plan voorziet in één ontsluiting van het bedrijventerrein Wolfsveld via de rotonde Oost-om en Scheiweg. Van de zijde van op het bedrijventerrein gevestigde ondernemers wordt echter gevraagd om een tweede ontsluiting via de rotonde Rooye Hoefsedijk. Momenteel wordt nader bezien in hoeverre deze tweede ontsluiting verkeerskundig noodzakelijk is en zo ja waar deze stedenbouwkundig gesitueerd dient te worden. Daarvoor dienen de eventueel daarvoor noodzakelijke gronden te worden verworven. Een besluit daarover wordt niet verwacht voor de vaststelling van dit plan en zal te zijner tijd planologisch-juridisch worden bepaald in een partiële herziening van het bestemmingsplan. Deze zal de gebruikelijke wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen waarmee appellant niet onevenredig in zijn belangen is geschaad. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 7

De exploitatie van het door appellant genoemde champignonsbedrijf aan de Wolfsboschweg 11 is beëindigd. Op verzoek van de desbetreffende perceeleigenaar is een verzoek binnengekomen om in de bestaande bedrijfsruimte de vestiging van bedrijven mogelijk te maken. Om deze reden is bedoeld perceel in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'Bedrijf-2'. Binnen deze bestemming is bepaald dat alleen bedrijven die genoemd staan in de milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 aldaar mogen worden gevestigd. Deze bestemming is juist gekozen om milieuhinder van bedrijven voor de directe omgeving zoveel als mogelijk te beperken. Kortheidshalve wordt hierbij verwezen naar de lijst van bedrijfsactiviteiten zoals deze in het onderhavige plan is opgenomen. Hiermee is appellant niet onevenredig in zijn belangen geschaad. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Echter gebleken is dat het perceel van dit voormalige champignonsbedrijf buiten het plangebied van het exploitatieplan is gelegen. Wettelijk voorgeschreven is dat plangebieden van bestemmingsplannen en exploitatieplannen, waar ontwikkelingen zijn voorzien, met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Dit is aldus niet het geval. Mede omdat de perceeleigenaar plannen heeft voor zijn perceel en een deel van het perceel benodigd is voor de aanleg van de tweede ontsluiting is in overleg met de perceeleigenaar besloten dit perceel bij ambtshalve aanpassing buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan te laten.

Ad. 8

De wet schrijft voor dat een gemeente verantwoordelijk is voor een goede ruimtelijke ordening. Het plan beoogt de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein hetgeen in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid in de zin van de interim structuurvisie en de Paraplunota ruimtelijke ordening. In tegenstelling tot wat appellant stelt voldoet het plan aan het rijks- en provinciaal beleid en is een nader onderzoek naar alternatieve locaties niet aan de orde. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Conclusie

De zienswijze wordt niet gehonoreerd.

6. Eijkemans Taxatie en Adviesbureau, Binderseind 57 te 5421 CH Gemert namens mevrouw J.M. Bouw- Francissen, Lodderdijk 37 te 5421 XB Gemert

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 31 mei 2010 en op 31 mei 2010 op het gemeentehuis ontvangen. Derhalve mag gesteld worden dat deze tijdig is ontvangen zodat appellant in zijn zienswijze kan worden ontvangen.

Samenvatting zienswijze

1. Appellant stelt dat cliënt sinds de jaren 70 in een groene woonomgeving buiten de kern woont en aangrenzende perceel nummer 1406 heeft aangekocht ter besteding van haar privacy. Op dit perceel zou een waterloop zijn voorzien die geen rechtstreeks gevolg is van Wolfsveld en ook niet nodig is deze zo omvangrijk op zijn perceel te verleggen en vraagt om een oplossing op gronden van de gemeente;
2. Appellant is er op tegen dat de bestemming op een deel van perceel 2066 wordt gewijzigd in verkeersdoeleinden;
3. Appellant vreest voor het verlies van haar vrije uitzicht en aantasting van de rust en woongenot alsmede voor geluidsoverlast en toename van verkeersbewegingen;
4. Appellant vreest voor waardevermindering van de woning Lodderdijk 37 van cliënt.

Beantwoording

Opgemerkt wordt dat de woning Lodderdijk 37 is gesitueerd op perceel 2066, valt onder het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert' en daarin de bestemming 'Woondoeleinden' heeft. Het naastliggende perceel 1406 valt gedeeltelijk ook onder dit plan en kent de bestemming 'agrarisch gebied'.

Ad. 1

Met cliënt van appellant heeft in het verleden, onlangs nog op 3 mei 2010, overleg plaatsgehad over het plan en de gevolgen voor het perceel 1406. Uit dit overleg is gebleken dat cliënt van appellant het perceel niet graag verkoopt en geen zaken wil doen zolang cliënt aldaar woont. Het plan voorziet in de bestemming 'Groen' voor bedoeld perceel waarbinnen de aanleg van een waterloop mogelijk wordt gemaakt. De bedoeling is immers dat de Molenbroekse loop wordt verlegd om een betere ontsluiting van het zuidelijk deel van Wolfsveld 1 mogelijk te maken. De verlegde Molenbroekse Loop zal in de toekomstige deel uitmaken van een groenbuffer tussen het bedrijventerrein en woonkern van Gemert. Op deze wijze wordt een adequate ecologische bufferzone gerealiseerd die onderdeel wordt van een robuuste groenzone tussen de bedrijven en de woningen. Daartoe heeft nauw overleg plaatsgehad met waterschap Aa en Maas waarbij ook alternatieve tracés nader zijn gezien. Daarbij is gebleken dat er geen oplossingen op gemeentegrond, zoals appellant stelt, zijn te vinden omdat deze ter plekke niet beschikbaar zijn. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 2

Appellant merkt terecht op dat een strook van circa 4 m¹ breed aan de achterzijde van percelen 1406 en 2066 de bestemming 'verkeer' hebben verkregen. Dit is noodzakelijk om in de toekomst een ontsluiting van de weg de Dommel te kunnen realiseren. Daarover heeft met de perceeleigenaar overleg plaatsgehad en/of vindt dit binnen afzienbare termijn plaats. Voor het geval mocht blijken dat overleg niet zal leiden tot overeenstemming is het niet bij voorbaat uit te sluiten dat de gemeente een procedure zal starten op grond van de Onteigeningswet. Deze procedure moet zijn afgerond binnen een termijn van 6 maanden nadat het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk is en in werking is getreden. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 3

In het algemeen moet worden opgemerkt dat voor het plandeel Wolfsveld I, dat grenst aan de percelen van appellant, in het algemeen geen wijzigingen hebben plaatsgehad ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit geldt ook voor het door appellant beoogde uitzicht en aantasting van rust en woongenot. Ook van een onevenredige toename van geluidsoverlast en verkeersbewegingen is geen sprake ten opzichte van de situatie in het vigerende plan. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 4

Indien naar de mening van appellant sprake zou zijn van een waardevermindering van de woning van cliënt staat het appellant daarbij vrij om bij de gemeente een verzoek om planschade in te dienen. Daarmee is appellant niet onevenredig in zijn belangen geschaad. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Conclusie

De zienswijze wordt niet gehonoreerd.

7. De heer C. van der Aa, OL Vrouwestraat 62 te 5423 SL Handel

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 28 mei 2010 en op 1 juni 2010 op het gemeentehuis ontvangen. Derhalve mag gesteld worden dat deze tijdig is ontvangen zodat appellant in zijn zienswijze kan worden ontvangen.

Samenvatting zienswijze

Appellant heeft bezwaar tegen de beperkte ontsluiting van Wolfsveld 1 ten noorden van de Industrieweg waar momenteel veel (vracht-)auto's gebruik maken van de verlengde van de Industrieweg richting Rooye Aschweg. Dit is geen openbare weg en is niet verhard en gevraagd wordt om een afsluiting om beschadiging van de Rooye Aschweg te voorkomen.

Beantwoording

Hetgeen appellant stelt is naar aanleiding van een vraag in de informatiebijeenkomst van 28 april ook aan de orde geweest. De aanwezige wethouder heeft toen toegezegd e.e.a. na te gaan.

De door appellant bedoelde verlengde Energieweg is een openbare zandweg waarvan de grond in het bezit van de gemeente is. De bestemming daarvan is 'verkeer'. Deze komt voort uit de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' zoals deze in het geldende bestemmingsplan Wolfsveld geldt en op grond van de Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen 2008 (SVBP2008) moest worden gewijzigd in 'Verkeer'. Van een gewijzigde bestemming is geen sprake. De bedoeling is dat dit gedeelte van de Energieweg niet door vrachtauto's benut zal worden. Daarvoor dienen verkeersmaatregelen genomen te worden waarbij alle in het geding zijnde belangen van ondernemers en omwonenden in acht worden genomen. Deze maatregelen zijn echter planologisch-juridisch niet relevant en buiten de orde van dit plan.

Conclusie

De zienswijze wordt niet gehonoreerd.

8. Van Lankveld Keuken en interieurbouw de heer R. van Lankveld, Roer 2 te 5422 WZ Gemert

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 27 mei 2010 en op 1 juni 2010 op het gemeentehuis ontvangen. Derhalve mag gesteld worden dat deze tijdig is ontvangen zodat appellant in zijn zienswijze kan worden ontvangen.

Samenvatting zienswijze

1. appellant stelt dat de manier waarop de verkeersontsluiting voor de Roer gepland is niet acceptabel is. Hij refereert aan de tekening behorend bij de bedrijfskavel aan de Reuzel, waarop een aansluiting met de Wolfsboscheweg was aangegeven. Omdat dit is teruggedraaid is de bereikbaarheid van zijn bedrijf en de waarde van de desbetreffende bedrijfskavel verminderd. Hij is van mening dat wanneer de plangrens wordt opgeschoven de Wolfsboscheweg valt binnen het plangebied en dat de weg Reuzel dan daarop aangesloten kan worden wat van belang is in geval van calamiteiten;
2. appellant ziet graag de enkele jaren geleden aangeplante hoge beplanting achter zijn pand verdwijnen in verband met de zichtbaarheid van de locatie.

Beantwoording

Ad. 1

De kwestie van een tweede ontsluiting van het plandeel Wolfsveld II werd reeds op de informatieavond van 28 april door enkele aanwezige ondernemers aan de orde gesteld. De aanwezige wethouder heeft toen toegezegd dat de mogelijkheid voor een tweede ontsluiting via de Rooye Hoefsedijk nog een nader bekeken zou worden. Feit is dat bedoelde ontsluiting verkeerskundig het juiste tracé dient te krijgen en daarnaast moet passen binnen het stedenbouwkundig plan van Wolfsveld. Zo mogelijk moeten, afhankelijk van de meest geschikte tracé, daarvoor de benodigde gronden worden verworven hetgeen nog enige tijd zal vergen. Dit betekent dat momenteel nog geen besluit over een tweede ontsluiting genomen kan worden en dat deze thans niet in het plan kan worden meegenomen. Het is de bedoeling dat zodra de besluitvorming van een eventuele ontsluiting is afgerond, waarbij ook gekeken zal worden naar de aansluitingen daarop van de wegen Roer en Reuzel, deze planologisch-juridisch zal worden vastgelegd in een partiële herziening van het bestemmingsplan. Het is echter thans nog niet duidelijk te overzien wanneer de procedure van genoemde herziening van het bestemmingsplan zal starten. Daarmee is appellant niet onevenredig in zijn belangen geschaad.

Opgemerkt wordt dat met een aantal bedrijven aan de Roer op 2 juli 2009 ambtelijk overleg heeft plaatsgehad. Daarin is door de gemeente aangegeven dat een verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de weg Roer en Wolfsboscheweg niet wenselijk is omdat deze niet geschikt is voor zwaar verkeer. Voor langzaam verkeer is dat geen probleem en een realisatie van deze laatstgenoemde verbinding is op grond van het plan mogelijk. Vooruitlopend op de eerder genoemde tweede ontsluiting zal nader bezien worden welke voorlopige oplossing mogelijk is. Voorts wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van appellant nummer 4 onder ad.1. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 2

Omdat de zienswijze overeen komt met de zienswijze van appellant nummer 4 wordt hierbij korthedshalve verwezen naar de reactie daarop onder ad. 2.

Conclusie

De zienswijze wordt wat betreft onderdeel 1 deels wel in die zin dat nader gezocht zal worden naar een tijdelijke oplossing en deels niet gehonoreerd wat betreft onderdeel 2 niet gehonoreerd.

9. Achmea rechtsbijstand, postbus 10100 te 5000 JC Tilburg namens Varkensbedrijf Ophey VOF de heer M. Ophey, Rooije Hoefsedijk 41 te 5421 XP Gemert

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 31 mei 2010 en op 1 juni 2010 op het gemeentehuis ontvangen. Derhalve mag gesteld worden dat deze tijdig is ontvangen zodat appellant in zijn zienswijze kan worden ontvangen.

Samenvatting zienswijze

1. Appellant heeft bezwaar tegen de mogelijkheid tot vestiging van kleinere bedrijven met mogelijkheid tot bewoning op ongeveer 150 m¹ afstand van het varkensbedrijf die verdere ontwikkelingen van het bedrijf in de weg staan;
2. De gronden tegenover het bedrijf zijn bestemd voor bedrijf uit te werken en deels bedrijf-2 waaruit niet blijkt of de bouw van woningen bij deze bedrijven is toegestaan en wil voorkomen dat er woningen in de geurcontour van zijn bedrijf;
3. Appellant wijst er op dat onlangs een nieuwe milieuvergunning is aangevraagd en stelt dat zijn bedrijf is gelegen in het verwevingsgebied;
4. Appellant stelt dat er voor dit ontwerp geen MER is opgesteld, dat met V-stacks de geurcontouren zijn bepaald, hetgeen hij ziet als een denkfout, en gekeken moet worden naar de luchtkwaliteit, er geen cumulatieve geurberekening is gemaakt van verder weg gelegen nieuwe bedrijven en de voorgrondbelasting van het tegenoverliggende bedrijf meer bedraagt dan de helft van de totale belasting;
5. In het plan is geen rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen en met de door appellant ingediende aanvraag milieuvergunning, waarbij sprake zou zijn van een toename van de geurutstoot, en de geurverordening alsmede de provinciale verordening ruimte en gezondheidsaspecten die niet nader getoetst zijn;
6. appellant stelt feitelijk geen bezwaren te hebben tegen de uitbreiding van industrieterrein Wolfsveld te hebben maar wel tegen de beperkende gevolgen voor zijn bedrijfsvoering;
7. Appellant vreest voor waardevermindering van zijn bedrijf en is van plan een schadeclaim in te dienen.

Beantwoording

Ad. 1

Het plan voorziet in de bestemming 'Bedrijven- Uit te werken 1' en 'Bedrijven – uit te werken 2' op overigens meer dan 150 m¹ afstand van het varkensbedrijf. Bij de bepaling van de deze bestemming behorende bestemmingsvlakken is rekening gehouden met de geurcirkels welke voortkomen uit de diverse geldende milieuvergunningen van omliggende bedrijven waaronder het bedrijf van appellant. Korthedshalve wordt verwezen naar de weerlegging van de zienswijze van appellant 1 onder ad. 1. De zienswijze wordt niet gehonoreerd.

Ad. 2

De door appellant genoemde bestemmingen zijn zogenaamde indirecte bestemmingen. Vestiging van bedrijven op deze percelen is pas mogelijk nadat de bestemming is uitgewerkt door middel van een uitwerkingsplan waarin voorzien wordt in de bestemming 'Bedrijven'. Dit zal de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen. In de uitwerkingsregels van bedoelde bestemmingen is bepaald dat onder andere de belangen van derden, waaronder die van appellant, niet onevenredig mogen worden geschaad. In de bestemming 'Bedrijf' is bepaald dat binnen deze bestemming de bouw van bedrijfswoningen niet mogelijk is in tegenstelling tot enkele andere bedrijfsbestemmingen binnen het bestaande gedeelte van Wolfsveld daar waar deze reeds bestaan en alleen voorkomen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Dit betekent dat er geen (bedrijfs-)woningen in de geurcirkel van het varkensbedrijf zullen worden gebouwd. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 3

Het is bekend dat cliënt van appellant een milieuvergunning heeft aangevraagd. Deze is bij de gemeente in behandeling. Bij de beoordeling van de aanvraag zal door de gemeente rekening worden gehouden met het gewijzigde planologisch-juridische regime. Deze vergunningverlening zal de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen waarmee appellant niet onevenredig in zijn belangen is geschaad. Dat het bedrijf in een verwevingsgebied is gelegen is op zich juist maar op grond van provinciaal beleid is een uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld op grond van de Structuurvisie Wolfsveld- de Fuik en het Masterplan Wolfsveld mogelijk. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 4

De stelling van appelland, dat ten behoeve van dit plan geen MER is opgesteld, is juist. Het opstellen van een MER is op grond van het Besluit milieueffectrapportage niet noodzakelijk omdat het gaat om een uitbreiding van een bedrijventerrein van minder dan 75 ha. Voorts stelt appelland dat de voorgrondbelasting van het tegenoverliggende bedrijf meer zou bedragen dan de helft van de totale belasting. De gemeente zou ten onrechte de achtergrondbelasting niet hebben bepaald. Ter nadere controle is alsnog de achtergrond belasting bepaald in V-Stacks Gebied (v2010-1). Uit deze berekening is gebleken dat over een klein gedeelte ten zuiden van het plangebied de achtergrondbelasting bepalend is en niet de voorgrond belasting.

De gemeente gaat er voor een bedrijventerrein van uit dat er maximaal 24% geurgehinderden gevestigd mogen zijn. Dit is conform de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' (Maart 2007) gelijk aan de norm van 14 Europese odour units per kubieke meter lucht voor de voorgrond belasting en 26 Europese odour units per kubieke meter lucht voor de achtergrondbelasting. Voor het gebied met de uitwerkingsbevoegdheid geldt dat voor een groot gedeelte de genoemde normen worden overschreden. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat niet te waarborgen in dat gebied. Om deze reden is in dit gedeelte van het plangebied voorzien in de (indirecte) bestemming 'Bedrijf- Uit te werken'. Burgemeester en wethouders beschikken over deze uitwerkingsbevoegdheid die de wettelijk voorgeschreven procedure zal moeten doorlopen. Deze uitwerkingsbevoegdheid kan pas in gang worden gezet in het geval belangen van derden, waaronder die van appelland, niet onevenredig worden geschaad. Echter een gedeelte van het plangebied binnen de invloedssfeer van het varkensbedrijf van appelland heeft geheel ten onrechte de (directe) bestemming 'Bedrijf' en 'Bedrijf-2' verkregen. Korthedshalve wordt verwezen naar hetgeen onder ad. 1 en ad. 6 is gesteld. De zienswijze wordt deels gehonoreerd in die zin dat de bestemmingsvlakken ambtshalve worden aangepast en voor het overige niet gehonoreerd.

Ad. 5

Wat betreft de toekomstige ontwikkelingen geeft appelland niet duidelijk aan welke ontwikkelingen hij bedoelt. Enerzijds zou het kunnen gaan om toekomstige ontwikkelingen van het varkensbedrijf anderzijds om de toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot de uitbreiding van het bedrijventerrein. Deze is in overeenstemming met het provinciaal beleid en zijn al eerder bepaald in de eerder genoemde structuurvisie en masterplan waarbij deze ontwikkelingen thans in juridisch bindende zin in het nieuwe bestemmingsplan worden bepaald.

Wat betreft de ontwikkelingen van varkensbedrijven wordt korthedshalve verwezen naar de reactie op de zienswijze van appelland 2. Gesteld moet worden dat het plan geen beperkende gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering gezien het feit dat de bedrijfsbestemming van de in de omgeving van het bedrijf gesitueerde percelen nog nader moet worden uitgewerkt zoals onder ad. 2 is genoemd. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 6

Dat appelland feitelijk geen bezwaren heeft tegen de uitbreiding van het industrieterrein Wolfsveld wordt voor kennisgeving aangenomen. Dat hij bezwaren heeft tegen de beperkende gevolgen voor de bedrijfsvoering is begrijpelijk echter het plan houdt daar wel degelijk rekening mee in de vorm van de bestemming 'Bedrijf – Uit te werken 1 (B-U1)' en 'Bedrijf- Uit te werken 2 (B-U2)'. Echter inmiddels is uit nader onderzoek vastgesteld dat een deel van het plangebied, waarop de (directe) bestemmingen 'Bedrijf (B)' en 'Bedrijf-2 (B-2)' gelden, toch zijn gelegen binnen de geurcontouren van onder het bedrijf van appelland. Bij ambtshalve aanpassing zullen de bestemmingsvlakken worden aangepast in die zin dat die gronden, die gelegen zijn binnen de geurcontouren, de indirecte bestemming 'Bedrijf- Nader uit te werken 2' zullen krijgen. De zienswijze wordt op dit onderdeel gehonoreerd in die zin dat bij ambtshalve aanpassing de directe bestemming van de gronden binnen de geurcontouren zullen worden gewijzigd in indirecte bestemmingen zoals in de Nota ambtshalve aanpassing is aangegeven.

Ad. 7

Wanneer appelland van mening is dat er sprake zou zijn van een waardevermindering van het bedrijf is hij vrij om bij de gemeente een verzoek om planschade in te dienen. Daarmee is appelland niet onevenredig in zijn belangen geschaad. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Conclusie

De zienswijze wordt voor wat betreft de onderdelen ad niet gehonoreerd met dien verstande dat deze op onderdelen ad. 4 en ad. 6 deels middels een ambtshalve aanpassing gehonoreerd en voor het overige niet gehonoreerd.

10. **Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Bureau Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost de heer Drs. G.H. Zimmerman, Postbus 90151 te 5200 MC 's Hertogenbosch**

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 28 mei 2010 en op 1 juni 2010 op het gemeentehuis ontvangen. Derhalve mag gesteld worden dat deze tijdig is ontvangen zodat appellant in zijn zienswijze kan worden ontvangen.

Samenvatting zienswijze

De provincie refereert aan de brief van 21 april 2010 als reactie op het voorontwerp en stelt dat deze brief en de reactie daarop in het plan mede ten grondslag liggen aan de zienswijze.

1. Appellant stelt de plantoets op basis van de provinciale belangen zich te baseren op de beleidsdocumenten Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, de Verordening Ruimte en de Paraplunota ruimtelijke ordening;
2. Gesteld wordt dat het in casu gaat om de uitbreiding van een bedrijventerrein in de landelijke regio waarbij de uitbreiding van het ruimtebeslag uitsluitend tot een maximum van 5.000 m² kan plaatsvinden. Het plan biedt geen verantwoording van de behoefte onderbouwing en er heeft geen regionale afstemming plaatsgehad. Verwezen wordt naar artikel 2.1.9 van de Verordening Ruimte 1 die op 1 juni 2010 in werking is getreden. Appellant stelt dat het plan in strijd is met de verordening.

Beantwoording

Ad. 1

Het plan houdt rekening met het landelijke en provinciaal beleid zoals dat gold op 22 april 2010 zijnde de datum van het ter inzage leggen van het ontwerp. Daarmee start immers, juridisch gezien, de procedure van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 van het plan is onder 2.2 provinciaal beleid aangegeven dat het plan rekening houdt met de Interim Structuurvisie Noord-Brabant en de Paraplunota ruimtelijke ordening zoals beiden in juli 2008 zijn vastgesteld. Daarmee voldoet het plan aan het provinciaal beleid zoals dat op 22 april 2010 van kracht was. Wel is het nieuwe bij de provincie in ontwikkeling zijnde beleid in de plantoelichting kort verwoord. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 2

Op grond van de Paraplunota ruimtelijke ordening geldt als provinciaal beleid de beleidsbrief Handleiding Ruimtelijke plannen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en voorzieningen zoals deze op 20 juli 2004 is vastgesteld. Daarin is bepaald dat bedrijven met een kavelgrootte groter dan 5.000 m² vanwege hun schaal niet passen in een landelijke regio. Maatwerk is op grond van deze handleiding mogelijk waarbij een vergroting van meer dan 15% gedurende de planperiode van 10 jaar mogelijk is op grond van een nadere afweging van ruimtelijke aspecten van de bedrijfsbelangen waarbij van belang is de aard en schaal en functie van het bedrijf naast een regionale afstemming. In dit kader moet worden opgemerkt dat het bedrijventerrein Wolfsveld primair bedoeld is om bedrijven te kunnen herhuisvesten die elders in de kernen van Gemert-Bakel in de knel zijn komen te zitten en aldaar geen mogelijkheden hebben om te kunnen groeien en uitbreiden. Daarnaast zijn er ook redenen van milieuhygiënische aard om bedrijven te verplaatsen en vrijkomende locaties in de kernen te kunnen herontwikkelen voor bijvoorbeeld woningbouw. In deze situatie dient maatwerk plaats te vinden waarbij ook nauw gekeken moet worden naar werkgelegenheidsaspecten in het kader van het algemeen gemeentelijk belang en de daarmee samenhangende mobiliteit en pendel van werknemers die in Gemert-Bakel woonachtig zijn. Hierbij wordt verwezen naar de door Gedeputeerde Staten afgegeven verklaring van geen bezwaar van 10 juli 2007 met betrekking tot de verleende vrijstelling artikel 19 lid 1 van de (oude) WRO ten behoeve van de verplaatsing van het bedrijf Verhagen Ramen naar het perceel IJzerpijp anticiperend op het onderhavige plan. Daarin wordt ook gesteld dat er ook geen ongewenste precedentwerking kan ontstaan voor de vestiging van andere bedrijven met een grotere ruimtebehoefte dan op grond van provinciaal beleid kan worden toegestaan. Gesteld moet worden dat de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Bedrijf -1', 'Bedrijf 2' en 'Bedrijf 3' wat betreft het perceelsoppervlak zijn overgenomen uit de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan Wolfsveld. Dat is bewust gedaan om de belangen van de reeds aldaar gevestigde ondernemers niet onevenredig te schaden.

De kwestie rond de kavelgrootte van maximaal 5.000 m² was al eerder bij een nadere plancontrole vastgesteld en wat betreft de indirecte bestemming 'Bedrijven- uit te werken' door middels van een ambtshalve aanpassing aangepast. Naderhand is echter gebleken dat in de bestemmingen "Bedrijf 1' en 'Bedrijf 2' van het plan in de bestemmingsomschrijving gesproken wordt over grootschalige bedrijven met een perceeloppervlakte van 5.000 m² en groter. Dit is niet in overeenstemming met artikel 4 lid 2 en 2 van de voorschriften van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden – B1/-B2/ -B3- van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat in voornoemde bestemmingen in artikel 4 en 5 onder de bestemmingsomschrijving onder g respectievelijk f de zin grootschalige bedrijven met een perceelsoppervlakte van 5.000 m² en groter dient komen te vervallen.

Vastgesteld is dat de vestiging van grootschalige bedrijven met een perceelsoppervlakte van 5.000 m² en meer in strijd is met het provinciale beleid. Dit onderdeel van de bestemmingsomschrijving in artikel 3 onder h dient derhalve te komen vervallen.

Feit is dat er zich al diverse ondernemers uit Gemert-Bakel zich hebben aangemeld als belangstellende voor het verwerven van een bedrijfskavel op het bedrijventerrein Wolfsveld. Met een aantal daarvan zijn reeds gesprekken gevoerd over het verwerven van een bedrijfskavel en zijn principeafspraken gemaakt. Tenslotte bevinden zich nog bedrijven in de kernen van Gemert-Bakel waarbij het beleidsmatig gewenst is deze in de toekomst naar het bedrijventerrein te verplaatsen.

De mening van Gedeputeerde Staten als zou het onderhavige plan in strijd zijn met de verordening wordt niet gedeeld. Het plan is immers in procedure gebracht op het moment dat het op dat moment geldende provinciale beleid in de vorm van de Interim Structuurvisie en Paraplunota 2008 van kracht was. Met dat provinciale beleid is in het plan rekening gehouden.

De zienswijze wordt op dit onderdeel wat betreft de kavelgrootte gehonoreerd en voor het overige niet gehonoreerd.

Conclusie

De zienswijze wordt wat betreft onderdeel ad. 2 wat betreft het aspect kavelgrootte gehonoreerd en voor het overige niet gehonoreerd.

11. Unikoop Vijftien BV de heer H.C.M. van Dijk, Postbus 36 te 5420 AA Gemert

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 1 juni 2010 en op 1 juni 2010 op het gemeentehuis ontvangen. Derhalve mag gesteld worden dat deze tijdig is ontvangen zodat appelland in zijn zienswijze kan worden ontvangen.

Samenvatting zienswijze

Appelland stelt eigenaar te zijn van een grondstuk aan de Wolfsbossheweg perceel nummer 1414 en derhalve belanghebbende te zijn. De zienswijze heeft met name betrekking op het ontwerp exploitatieplan.

1. Appelland geeft aan dat in paragraaf 4.4.1 van het exploitatieplan een uitleg gegeven wordt omtrent de inbrengwaarde van gronden en opstallen. Het totaal aan inbrengwaarde bedraagt € 13.411.722,-. De toelichting omtrent de totstandkoming van dit bedrag ontbreekt volgens appelland. Daarnaast vindt appelland dat de inbrengwaarde gemiddeld te hoog is gewaardeerd (gemiddeld € 28,75 per m²) en beargumenteert dit door te verwijzen naar het huidige grondgebruik, de mogelijkheden tot zelfrealisatie en de bereidheid onder ondernemers om gebruik te maken van de mogelijkheid tot zelfrealisatie. Appelland verzoekt om een nadere en objectieve onderbouwing (transparant) van de inbrengwaarde waarbij ingegaan wordt op de concrete, individuele posten;
2. Appelland geeft aan dat in het exploitatieplan de kosten voor fase 1a volledig worden verhaald en vindt dat deze kosten ten onrechte worden opgevoerd. Als onderbouwing hiervoor draagt appelland aan dat deze fase relatief veel kosten omvat en dat hier weinig grondopbrengsten tegenover staan, waardoor fase 1a ten onrechte buitengewoon zwaar op de grondexploitatie voor het totale plangebied drukt. Tevens beargumenteert appelland dat fase 1a ruimtelijk en fysiek volledig los staat van de overige fasen aangezien deze fasen bijzonder weinig baat hebben van de hoge kosten. Appelland verzoekt om het exploitatieplan zodanig aan te passen zodat de kosten van fase 1a niet, dan wel in beperkte mate, op de overige fasen drukken;
3. Appelland stelt dat er binnen het bestemmingsplangebied gronden aanwezig zijn die niet zijn meegenomen in het exploitatieplan en bepleit dat dit in meerdere gevallen ten onrechte is, aangezien ook deze gronden in sterke mate profiteren van de ontwikkeling. Appelland concludeert dat er wel kosten zijn opgenomen voor elementen die buiten het exploitatieplangebied liggen, maar dat er voor meerdere gronden binnen het exploitatiegebied geen opbrengsten worden gerekend en verzoekt derhalve om de waarde van de ontwikkeling voor de directe omgeving in de vorm van een bijdrage aan het exploitatieplan mee te nemen.
4. Appelland bepleit dat de opgenomen plankosten in het exploitatieplan te hoog zijn ingeschat en verzoekt om het exploitatieplan op dit punt aan te passen. Tevens vindt appelland dat deze kostenposten onvoldoende en onredelijke ramingen onderbouwd zijn. Als argumentatie voor de te hoge inschatting van de kosten draagt appelland de volgende argumenten aan:
 - in het exploitatieplan is uitgegaan van 50 uitgiftecontracten. Dit is zijn inziens onterecht aangezien een groot deel van deze contracten gestandaardiseerd zullen zijn. In de plankostenscan is volgens appelland voor 1,1 Fte aan werk opgenomen voor het maken van deze uitgiftecontracten.
 - De urenramingen voor algemeen projectmanagement en planeconomie zijn volgens reclamant te hoog ingeschat.
 - Het uurtarief voor omgevingsmanagement is zijn inziens te hoog ingeschat.Appelland verzoekt om het exploitatieplan op dit punt aan te passen;
5. Appelland geeft aan dat in het ontwerp-exploitatieplan, een post voor akoestisch onderzoek van € 113.933,- is opgenomen waarvan € 68.800,- nog te maken kosten. Appelland ziet in het ontwerpbestemmingsplan en -exploitatieplan geen nadere toelichting voor deze post. Uit het bestemmingsplan blijkt zijn inziens dat er geen onderzoek naar wegverkeerslawaai of voor railverkeerslawaai nodig is. Tevens worden er geen

geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd. Appellant geeft aan dat niet inzichtelijk is welke kosten nog gemaakt dienen te worden, als reeds duidelijk is dat er geen geluidszone wordt overschreden en verzoekt de Raad om het exploitatieplan op dit punt aan te passen;

6. Appellant valt op dat veel kostenposten in het ontwerp exploitatieplan niet nader onderbouwd zijn. De bedragen voor algemene grondwerken, bouwrijp maken en woonrijp maken zijn volgens appellant dermate significant groot dat hij de Raad verzoekt om een nadere onderbouwing en toelichting van deze kosten.
7. Appellant merkt op dat het percentage uitgiftebaar in het exploitatieplan slechts 50% bedraagt, terwijl een gemiddeld bedrijventerrein een percentage uitgiftebaar heeft van 70% - 80%. Zijn inziens is dit een verkeerd uitgangspunt. Deze afwijking wordt nergens gemotiveerd en reclamant verzoekt de Raad om alsnog een motivatie, c.q. toelichting te geven op het lage percentage uitgiftebaar in het exploitatiegebied.

Beantwoording

Ad. 1

De inbrengwaarden van de gronden en opstallen zijn gebaseerd op, een door een onafhankelijke partij, uitgevoerde taxaties. Dit geldt ook voor de inbrengwaarde van de gronden van appellant waarvoor ook een taxatie is uitgevoerd. De inbrengwaarde van de eigen gronden en opstallen van appellant wordt afgetrokken van de berekende exploitatiebijdrage in paragraaf 4.9 van het exploitatieplan. Appellant kan om inzage van taxaties verzoeken. De gemeente is voornemens om het exploitatieplan zodanig aan te passen dat de inbrengwaarden van de gronden in fase 2 en 3 bij aanvang van deze fasen worden ingebracht. Dit geschiedt middels een ambtshalve aanpassing. De planning van de fasering is indicatief. Het exploitatieplan zal worden herzien bij het in procedure brengen van fase 2 en 3. Door de inbrengwaarden van de gronden in fase 2 en 3 bij aanvang van deze fasen in te brengen wordt getracht de rentekosten te verlagen. De zienswijze wordt op dit onderdeel gehonoreerd in die zin dat het exploitatieplan op basis van een ambtshalve aanpassing wordt aangepast.

Ad. 2

Fase 1a bestaat onder andere uit het verleggen en verbreden van de Molenbroekse Loop. Het verleggen en verbreden van de Molenbroekse Loop is noodzakelijk in verband met het te ontwikkelen bedrijventerrein en de verbetering van de ontsluiting van het zuidelijk deel van het plandeel Wolfsveld 1 en maakt integraal onderdeel uit van het totale plan en is nodig voor een goede waterhuishouding. Ook bevat fase 1a de aanleg van een groenbuffer tussen de bestaande woonwijk en het bedrijventerrein. Deze groenbuffer is onderdeel van de groenzone rondom het bedrijventerrein zoals deze in de Structuurvisie 'Wolfsveld- de Fuik' is bepaald. Er is geen splitsing gemaakt in de kosten van fase 1a en 1b gelet op de noodzaak en integraliteit van de planuitvoering. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 3

Het bestemmingsplangebied is omvangrijker dan het exploitatieplangebied. Van het bestemmingsplangebied is namelijk een gedeelte conserverend bestemd. Deze gronden veranderen niet van bestemming en maken derhalve geen deel uit van het exploitatieplangebied. Deze gronden hebben geen opbrengstpotentie en er zijn dus ook geen kosten te verhalen over deze gronden. Bij een wijzigingsbevoegdheid geldt er conform de Wro een uitgestelde exploitatieplicht. In het exploitatieplangebied is circa 21 ha aangewezen met een wijzigingsbevoegdheid. Deze gronden maken geen deel uit van de exploitatieberekening. Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zal het exploitatieplan worden herzien. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 4

De gemeentelijke plan- en apparaatskosten zijn inzichtelijk gemaakt door gebruik te maken van de conceptregeling plankosten exploitatieplan. Deze regeling is door de minister van VROM in januari 2010 vastgesteld voor internetconsultatie en moet door de gemeente worden toegepast bij exploitatieplannen als bedoeld in de Wro. Zodra de definitieve regeling plankosten van kracht is zullen de plan- en apparaatskosten bij de eerstvolgende actualisatie worden aangepast. Het gebruik van vaste percentages is op grond van de Wro en Bro niet toegestaan in een exploitatieplan.

Op basis van het rekenmodel van de conceptregeling plankosten worden op basis van de input de maximale absolute plan- en apparaatskosten bepaald die de gemeente in rekening mag brengen. De gemeente is niet verplicht om de daadwerkelijke gemaakte kosten bij te houden. In de het rekenmodel is uitgegaan van 50 uitgiftecontracten. Deze zijn gestandaardiseerd. Met betrekking tot de urenramingen voor algemeen projectmanagement en planeconomie kan slechts worden verwezen naar de input van het rekenmodel. Op basis hiervan worden de urenramingen met het model berekend. Ook zijn in het rekenmodel de uurtarieven ingeschat. Deze zijn door het ministerie van VROM bepaald. Er is een mogelijkheid om gedurende de internetconsultatie opmerkingen te maken ten aanzien van de opzet van het rekenmodel. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 5

De nog uit te voeren onderzoekskosten betreffende het akoestisch onderzoek, zijn noodzakelijk voor de toetsing van de bedrijven voor inpassing in de geluidszone en de onderzoeken ten behoeve van de jaarlijkse rapportering van de zone. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad.6

De kosten voor de posten algemene grondwerken, bouwrijp maken en woonrijp maken zijn op basis van elementenbegrotingen geraamd. De gemeente kan de onderliggende elementenbegroting niet vrijgeven op grond van economische belangen van de gemeente die kunnen worden geschaad. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad.7

De uitwerking in het Masterplan Bedrijventerrein Wolfsveld is gemaakt op basis van de Structuurvisie Wolfsveld – de Fuik. In de visie is gekozen voor een bedrijventerrein met een gepaste ruimtelijke en landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit. Zoals reeds bij punt ad.3 is aangegeven komt het exploitatiegebied niet geheel overeen met het bestemmingsplangebied. Naast de wijzigingsbevoegdheid bevat het exploitatiegebied ook een uitwerkingsbevoegdheid. Dit gebied is globaal meegenomen in de berekeningen. Het is juist dat circa 50% van het uit te werken gebied in het exploitatieplan is aangeduid als zijnde openbaar gebied. De gemaakte vergelijking met de uitgiftepercentages van bestaande bedrijventerreinen gaat echter niet volledig op gezien het feit dat het in dit geval slechts een gedeelte van het exploitatieplangebied betreft en niet het gehele plangebied van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Conclusie

De zienswijze wordt op onderdeel 1 gehonoreerd in die zin dat het exploitatieplan bij ambtshalve aanpassing onder andere op dit onderdeel wordt aangepast en voor het overige niet gehonoreerd.

12. De heer B.J.F.M. van de Laar namens BSL Vastgoed BV, Postbus 94 te 5420 AB Gemert

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 2 juni 2010 en op 2 juni 2010 op het gemeentehuis ontvangen. Derhalve mag gesteld worden dat deze tijdig is ontvangen zodat appellant in zijn zienswijze kan worden ontvangen.

Samenvatting zienswijze

1. Appellant stelt dat zijn zienswijze is gericht op de bouwmassa en in het bijzonder de bouwhoogte ter plaatse van het perceel alwaar het door appellant geprojecteerde kantoor- en bedrijfsgebouw is gesitueerd. Hij wijst op de plannen om meerdere kantoor- en bedrijfsgebouwen te realiseren welke een poortfunctie moeten gaan vervullen. Om dit plan te kunnen realiseren dient de toegestane bouwhoogte minimaal 30 m¹ te zijn. Deze maat is noodzakelijk om een onrendabele top uit de ontwikkeling van het perceel te voorkomen. Gevraagd wordt om een bouwhoogte van tenminste 30 m¹ en een kantoorfunctie van maximaal 5.000 m²;
2. Appellant stelt vervolgens dat de bijdrage aan het exploitatieplan onjuist en niet reëel is. Zijn gronden profiteren zijn inziens nauwelijks van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Appellant stelt dat hij geen profijt heeft van de infrastructuur opgenomen in het exploitatieplan en beargumenteert dit door te wijzen op de manier waarop bezoekers en gebruikers zijn perceel benaderen. Deze zouden zijn inziens gebruik maken van de meest directe route (via Mark en Oost-Om) en hij ziet dan ook niet in waarom hij dient bij te dragen aan de aanleg van het nieuwe bedrijventerrein en de daarbij horende infrastructuur.
3. Appellant vraagt zich af waarom er meer kosten aan zijn perceel worden toegerekend dan aan andere percelen op het bedrijventerrein.
4. Appellant stelt dat er binnen de planperiode van het bestemmingsplan geen sprake is van een rendabele ontwikkeling op zijn perceel en dat daarom geen sprake kan zijn van enige toerekening, zeker niet op voorhand. Reclamant verzoekt om een aanpassing van het exploitatieplan zodanig dat er geen exploitatiebijdrage van hem wordt verlangd.
5. Appellant is inmiddels gestart met de ontwikkeling van een bouwplan dat hij in de opiniërende raadsbijeenkomst van 15 december 2010 nader heeft toegelicht. Het plan omvat een duurzame kantoor- en bedrijvenhuisvesting welke werkgelegenheid in Gemert zal genereren. Hij is thans nog bezig met een haalbaarheidsonderzoek waarbij ook nader gekeken zal worden naar de beoogde bouwhoogte van 30 m¹.

Beantwoording

Met appellant heeft op 11 maart 2010 overleg plaats gehad waarbij deze een aantal voorstellen heeft gedaan. Met name is gevraagd om een bebouwingshoogte van 14 m¹ ter plaatse van de zichtlocatie.

Ad.1

Allereerst moet worden opgemerkt dat de in het plan beoogde bouwhoogte voortkomt uit het stedenbouwkundig ontwerp zoals dat is bepaald in het op 28 april 2009 geaccordeerde Masterplan Wolfsveld. Appellant geeft echter niet aan om welke percelen het nu precies gaat en welk deel van het plangebied deze gelegen zijn. Voor zover nagegaan kan worden gaat het in deze situatie om het perceel met het kadastrale nummer 1327 gelegen aan de oostzijde van de weg Oost-om. Dit perceel heeft de bestemming 'Bedrijf' met de indicatie maximale bouwhoogte van 12 m¹ en maximaal bebouwingspercentage van 85%. Deze maatvoering is overeenkomstig de maatvoering zoals bepaald in het Masterplan waarvan het onderhavige plan immers is afgeleid en het juridisch bindende kader vormt. De maximale bouwhoogte kan middels een ontheffing van de bouwregels onder bepaalde voorwaarden worden verhoogd tot maximaal 12 m¹ maar treft in deze situatie geen doel omdat reeds bebouwing tot een maximale bouwhoogte van 12 m¹ mogelijk is. De door appellant gevraagde minimale

bouwhoogte van 30 m¹ is derhalve strijdig met het plan en ook strijdig met het Masterplan Bedrijventerrein Wolfsveld en het beeldkwaliteitplan en is niet wenselijk.

Met de door appelland bedoelde poortfunctie, waarbij hij refereert aan de bebouwing van Unidek en van Helvoort, en waarbij niet duidelijk is wat hij daarmee nu bedoelt, is in het Masterplan reeds rekening gehouden. Met een poortfunctie kan worden bedoeld een situatie aan de rand van een bedrijventerrein waarbij de toegang met hogere bebouwing nader geaccentueerd zou kunnen worden. Het door appelland bedoelde perceel ligt echter niet aan de rand van het bedrijventerrein en de door appelland bedoelde poortfunctie en daarmee geargumenteerde bouwhoogte van 30 m¹ is in deze situatie niet op zijn plaats.

Daarnaast stelt appelland op bedoeld perceel kantoor- en bedrijfsgebouwen te realiseren. Echter zelfstandige kantoorgebouwen zijn strijdig met het bestemmingsplan en zijn ook niet overeenkomstig het provinciaal beleid. Wel zijn kantoorachtige bedrijven als genoemd in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 toegestaan. Omdat niet duidelijk is wat nu precies verstaan wordt onder kantoorachtige bedrijven ligt het voor de hand deze nader in artikel 1 van de planregels deze nader te omschrijven om daarmee onduidelijkheden weg te nemen. Dit zal door middel van een ambtshalve aanpassing plaatsvinden.

Appelland vraagt om een kantoorfunctie van maximaal 5.000 m² op zijn perceel toe te staan. Los van het feit dat hij niet aangeeft wat hij met een kantoorfunctie bedoelt moet ervan worden uitgegaan dat bedoeld wordt de vestiging van zelfstandige kantoren. Deze zijn strijdig met de bestemming en derhalve niet toegestaan. Wel biedt het plan de mogelijkheid voor de vestiging van kleinschalige bedrijven met een kavelgrootte van maximaal 5.000 m². Hiermee is appelland niet onevenredig in zijn belangen geschaad.

De zienswijze wordt voor dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 2

Het bestemmingsplan en het bijhorende exploitatieplan vormen een geheel. Appelland profiteert van de door het bestemmingsplan gerealiseerde functieverandering. De grond van reclamant wordt meer waard. Tevens is het onjuist dat reclamant niet profiteert van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Appelland geeft zelf aan dat zijn perceel de toegang vormt vanaf de zuidelijke richting. Het feit dat de bezoekers van reclamant wellicht niet volledig gebruik maken van enkele onderdelen van het exploitatieplan, wil niet zeggen dat appelland niet bij hoeft te dragen in de kosten. De totale kosten die gepaard gaan met de inrichting van het gehele exploitatiegebied worden naar rato van de opbrengstenpotentie van de grond verrekend. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 3

De toerekening van de exploitatiebijdrage voor zijn perceel is evenredig aan de bijdrage van de andere eigenaren. Voor de berekening van de bijdrage is de situering in het plan niet van belang. De kosten worden evenredig verdeeld.

De opbrengstenpotentie van de gronden dienen marktconform te zijn. De gemeente is van mening dat gronden met een goede ligging c.q. zichtlocatie een grotere opbrengstenpotentie hebben ten opzichte van de overige gronden. Uit de brief van appelland blijkt dat hij instemt met het feit dat zijn kavel een betere ligging heeft ten opzichte van andere kavels op het bedrijventerrein. Doordat het perceel van appelland langs een doorgaande weg ligt, alhoewel niet direct ontsloten via deze weg, is zijn kavel gedeeltelijk aangemerkt als hebbende een goede ligging (zichtlocatie) en daardoor een hogere opbrengstenpotentie. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 4

Het al dan niet rendabel zijn van de beoogde ontwikkeling door de grondeigenaar is een aspect dat niet kan / mag worden meegenomen op grond van de wettelijke bepalingen in Wro en Bro bij de beoordeling van de potentiële opbrengstenrealisatie. De gemeente dient voor de uitgiftecategorieën in een exploitatieplan uit te gaan van een marktconforme grondprijs. De gemeente heeft in dit kader gekozen voor drie uitgiftecategorieën die alle drie marktconform zijn. In paragraaf 4.5 van het exploitatieplan is dit nader toegelicht. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd.

Ad. 5

Appelland heeft laten weten nog bezig te zijn met een haalbaarheidsonderzoek naar zijn plan voor het oprichten van een gebouw ten behoeve voor een duurzame kantoor- en bedrijvenhuisvesting met een hoogte van 30 m¹. De vraag is of bedoelde ontwikkeling past in het provinciale beleid. Wanneer de plannen in het belang zijn voor ondernemers uit de gemeente en plaatselijke werkgelegenheid zouden kunnen genereren zou het plan in de vorm van een 'ontwikkeling op maat' kunnen passen binnen het provinciaal beleid. Daarvoor zou nader overleg met de provincie moeten plaatsvinden. Appelland heeft tijdens de opiniërende raadsbijeenkomst op 15 september 2010 nader toegelicht dat het bouwplan nog in ontwikkeling is en dat er nog een haalbaarheidsstudie van het project plaatsvindt. Toen is ook vastgesteld dat de raad in beginsel positief oordeelt over het plan maar dat dit in het belang van de ondernemers en de werkgelegenheid in de gemeente dient te zijn. Overwogen is om te bezien in hoeverre een ontheffingsmogelijkheid met betrekking tot de bouwhoogte in het plan is op te nemen. Echter de voorkeur is het plan van appelland mee te nemen in een komende halfjaarlijkse partiële herziening van het bestemmingsplan wanneer is gebleken dat een concreet en nader uitgewerkt plan van appelland haalbaar is gebleken, de bouwhoogte van het plan aan de hand van de haalbaarheid nader is bepaald, het plan voorziet in

de behoefte van plaatselijke ondernemers en werkgelegenheid genereert en nadere onderzoeken met betrekking tot verkeer en externe veiligheid uitwijzen dat er geen sprake is van belemmeringen. Hiermee is appelland niet onevenredig in zijn belangen geschaad.

Conclusie

De zienswijze wordt niet gehonoreerd.

13. Jessib Paramedisch Centrum de heer J.M.R. Brouwer, Vliet 5 te 5422 VV Gemert

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 11 mei 2010 en op 12 mei 2010 op het gemeentehuis ontvangen. Derhalve mag gesteld worden dat deze tijdig is ontvangen zodat appelland in zijn zienswijze kan worden ontvangen.

Samenvatting zienswijze

Appelland wenst zeker te stellen dat er een beweging- paramedisch/welness centrum op Wolfsveld gevestigd mag worden en vraagt om opname daarvan in de bestemming.

Beantwoording

Appelland heeft bij besluit van burgemeester en wethouders van 26 september 2005 tot 1 oktober 2010 tijdelijk vrijstelling ex artikel 17 van de (oude) WRO verkregen voor het tijdelijk vestigen van een sportcentrum om op het adres Vliet 5. Deze tijdelijke vrijstelling was nodig omdat het bedrijf van exploitant strijdig is met het vigerende bestemmingsplan en niet past binnen een gezoneerd bedrijventerrein. De verleende vrijstelling zal op 1 oktober 2010 eindigen hetgeen betekent dat de oorspronkelijke situatie dient te worden hersteld. Met appelland vindt al geruime tijd overleg plaats over het vinden van een geschikte locatie in Gemert om zijn bedrijf te vestigen. Dit overleg heeft tot dusver (nog) niet tot resultaat geleid wat reden is dat tot nu toe nog geen handhavende maatregelen zijn genomen.

Feit is dat zowel het vigerende bestemmingsplan als het onderhavige plan niet voorziet in de vestiging van een bewegingscentrum zoals appelland exploiteert. Dit is ook niet wenselijk op een gezoneerd bedrijventerrein temeer daar de vestiging van zo'n centrum goed mogelijk is in een overwegende woonomgeving in één van de kernen van Gemert-Bakel. Met de gemeente zou appelland nader overleg kunnen voeren over een daarvoor geschikte locatie. Daartoe hebben reeds gesprekken plaatsgehad over een tijdelijke vestiging aan de Oudestraat te Gemert. Daarmee zijn de belangen van appelland niet onevenredig geschaad. De wens om opname van een bewegingscentrum in de bestemming wordt niet gehonoreerd.

Conclusie

De zienswijze wordt niet gehonoreerd.

RO/BTC

22 september 2010

Besluitnr. 87

van 30 SEP 2010

Mij bekend

De griffier.

BIJLAGE II

NOTA AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Gebleken is dat het ontwerp op onderdelen niet geheel juist is en er sprake is van enkele omissies. Deze omissies dienen te worden hersteld door middel van een ambtshalve aanpassing van het plan.

Voor de concrete wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, wordt verwezen naar bijlage III – Nota van wijziging.

TOELICHTING

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

Structuurvisie bedrijventerreinen

Voor de diverse bedrijventerreinen in Gemert-Bakel is een nieuwe structuurvisie in ontwikkeling. Het is verstandig om in dit plan daar kort melding van te maken. Voorgesteld om de toelichting als volgt aan te vullen:

Aanvullen

2.3.4 Visie bedrijventerreinen

Voor alle bedrijventerreinen in de gemeente Gemert-Bakel is een Visie bedrijven(terreinen) in voorbereiding. Deze is echter nog niet vastgesteld. Met deze Visie zou in het geval van de procedures rond wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsbevoegdheden rekening moeten worden gehouden.

4. ONTWIKKELINGSRICHTING

4.2.2 Beeldkwaliteit

In het Masterplan is aan de beeldkwaliteit om te komen tot een verzorgd industrieterrein uitgebreid aandacht besteed. Om deze reden is het de bedoeling geweest om het Masterplan als beeldkwaliteitplan, dat immers geen planologisch-juridische binding heeft, als bijlage bij de planstukken te voegen. In hoofdstuk 4.2.2 is dit ten onrechte niet vermeld en wordt uitsluitend gesproken over een beeldkwaliteitplan.

Echter bij de toetsing van de eerste ontvangen bouwplannen is gebleken dat de toetsing van deze bouwplannen aan het beeldkwaliteitplan en de welstandszone onvoldoende duidelijk is. Om deze reden is alsnog een beeldkwaliteitplan vervaardigd met daarin duidelijk aangegeven de welstandszones en de srtedenbouwkundige randvoorwaarden. Dit beeldkwaliteitplan is bij de planstukken gevoegd en wordt als zodanig tegelijk met het bestemmingsplan door de raad vastgesteld.

Voorgesteld wordt om de tekst als volgt te wijzigen:

Vervallen:

Dit beeldkwaliteitsplan gaat deel uit maken van het gemeentelijk welstandsbeleid.

Vervangen door:

Dit beeldkwaliteitplan maakt deel uit van het gemeentelijk welstandsbeleid en is afgeleid van paragraaf 2.2.3 (Wolfsveld 1), paragraaf 2.3.3 (Wolfsveld 2) en paragraaf 2.4.2 (Bedrijvenpark) van het Masterplan Bedrijventerrein Wolfsveld en is tegelijk met dit bestemmingsplan als zodanig door de raad vastgesteld. Het genoemde masterplan is ter meerdere duidelijkheid als zodanig als bijlage bij de toelichting bij de planstukken gevoegd.

Voorts is gebleken dat er onduidelijkheid bestaat hoe in het plan moet worden omgegaan met reclame-uitingen.

In het Masterplan bedrijventerrein Wolfsveld wordt gesproken over:

- Subtiële maar wel goed zichtbare bebording;
- Geen schreeuwerige uitingen.

In de Welstandnota gemeente Gemert Bakel wordt over reclame-uitingen het volgende gesteld:

- Reclames moeten optimaal worden geïntegreerd en ondergeschikt zijn aan architectuur en omgeving. Hiertoe moeten de meest hoge eisen worden gesteld aan de inpassing in de architectuur en de omgeving en ook aan de kwaliteit van de reclames zelf.
- Reclames mogen nooit de ordenende belijningen van de gevel verstoren, maar dienen juist in deze ordening te passen.

In het beeldkwaliteitplan zal daar nader in de vorm van een aparte paragraaf nader aandacht aan worden besteed.

5. ONDERZOEK

5.1 Milieuhygiënische aspecten

5.1.4 Milieu-invloed bedrijvigheid

(Beperkt) kwetsbare objecten

In de toelichting wordt gesteld dat aan de Bevi en richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Bedoeld zijn hiermee woningen, scholen, kantoorgebouwen (vloeroppervlakte < 1500 m²), ziekenhuizen, hotels en restaurants.

Omdat het bedrijventerrein Wolfsveld een gezoneerd bedrijventerrein is zijn deze kwetsbare objecten in het plangebied niet toegestaan. Uitsluitend in het deelgebied Wolfsveld 1 komen bestaande bedrijfswoningen voor die als zodanig op de verbeelding zijn aangeduid. Voorts zijn uitsluitend kantoorachtige bedrijven met een kaveldgrootte van minimaal 2000 m² toegestaan.

De toelichting zal op dit onderdeel als volgt worden aangevuld:

Aanvullen:

Binnen het plangebied zijn (beperkt) kwetsbare objecten niet toegestaan behoudens de reeds bestaande bedrijfswoningen die als zodanig als 'bedrijfswoning [bw]' zijn aangeduid alsmede kantoorachtige bedrijven met een kaveldgrootte van minimaal 2000 m².

5.7 Archeologie

De paragraaf archeologie dient geactualiseerd te worden omdat inmiddels op voor de deelgebieden A t/m C door SRE een archeologisch programma van eisen is opgesteld. De toelichting wordt als volgt aangevuld:

Aanvullen voor conclusie:

Archeologisch programma van eisen

Door de SRE Milieudienst is inmiddels een archeologisch programma van eisen opgesteld. Daarin wordt gesteld dat Wolfsveld bestaat uit een drietal deelgebieden:

- Wolfsveld deelgebied A; Hoge, middelhoge en lage verwachting;
- Wolfsveld deelgebied B; middelhoge en lage verwachting;
- Wolfsveld deelgebied C; middelhoge en lage verwachting.

Besloten is om op grond van de middelhoge en hoge verwachting een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek in de drie genoemde deelgebieden te laten uitvoeren op basis van een puttenplan.

Voor de deelgebieden Lodderdijk, Raam en Groeskuilen, alwaar archeologisch onderzoek heeft plaatsgehad, hebben burgemeester en wethouders inmiddels een negatief selectiebesluit genomen. Dit betekent dat deze gebieden en omliggende percelen zijn vrijgegeven voor (toekomstige) ontwikkelingen. De kans op archeologische vindplaatsen is dermate laag dat vervolgonderzoek niet nodig wordt geacht.

REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In de bestemmingen 'bedrijf' wordt in de bestemmingsomschrijving gesproken over kantoorachtige bedrijven. Het is echter niet de bedoeling om op het gezoneerde bedrijventerrein Wolfsveld zelfstandige kantoren te vestigen daar deze met name kunnen worden gesitueerd in een overwegende woonomgeving in de kommen van dorpen. Het is gewenst het begrip kantoorachtig bedrijf in artikel 1 nader als volgt te omschrijven:

Kantoorachtig bedrijf

een bedrijf met een productieruimte, assemblageruimte, showroom en dergelijke, gecombineerd met een kantoorruimte als niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf en waarbij de kantoorruimte maximaal 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte uitmaakt.

Groenzone bedrijfsperceel

Om te komen tot een verzorgd bedrijventerrein waarbij met name een verzorgde inrichting van het bedrijfsperceel en openbaar gebied van eminent belang is wordt op basis van het Masterplan Bedrijventerrein Wolfsveld gestreefd naar een groene strook van een breedte van 5 m¹ aan de straatzijde van het bedrijfsperceel daar waar de hoofdontsluiting van het perceel is gelegen. Echter de raad was in de discussiebijeenkomst van 8 juli 2010 van mening dat deze breedte van 5 m¹ te omvangrijks was en dat volstaan zou kunnen worden met een groenstrook ter breedte van minimaal 2 m¹. In het beeldkwaliteitplan is daar nader aandacht aan besteed. Met name is daarin nader ingegaan op de oplossing voor de aanleg van parkeervoorzieningen op het afzonderlijke bedrijfsperceel. In het geval van nieuw uit te geven bedrijfspercelen kan een regeling daartoe in regels van artikel 3 en 5 worden opgenomen. In de regels van de artikelen 4 en 6 tot en met 8 is dit niet mogelijk omdat het in deze situatie gaat om reeds gevestigde bedrijven waarvoor de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan gelden en welke voorschriften niet voorzien in een regeling voor de inrichting van een groenzone. Zo'n groenzone zou in geval van herstructurering van het bedrijfsperceel alleen gerealiseerd kunnen worden door middels van de toepassing van nadere eisen die immers gekoppeld zijn aan het beeldkwaliteitplan. Dit noopt tot een aanpassing van de nadere eisen regeling zoals hieronder nader is aangegeven:

Artikel 3 - Bedrijf

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Toevoegen:

- e. aan de aan de weg gelegen perceelgrens alwaar de hoofdontsluiting van het bedrijfsperceel is gesitueerd dient een strook van 2 m¹ diep voor de aanleg van groenvoorzieningen te worden ingericht.

3.3 Nadere eisen

Toevoegen na bebouwing:

...en de aanleg van een groenstrook aan de straatzijde van het bedrijfsperceel.

Artikel 4 – Bedrijf - 1

4.3 Nadere eisen

Toevoegen na bebouwing:

...en de aanleg van een groenstrook aan de straatzijde van het bedrijfsperceel.

Artikel 5 – Bedrijf - 2

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Toevoegen

- j. aan de aan de weg gelegen perceelgrens alwaar de hoofdontsluiting van het bedrijfsperceel is gesitueerd dient ter plaatse van de aanduiding 'groen (g)' een strook van 2 m¹ diep voor de aanleg van groenvoorzieningen te worden ingericht.

5.3 Nadere eisen

Toevoegen na bebouwing:

...en de aanleg van een groenstrook aan de straatzijde van het bedrijfsperceel.

Artikel 6 – Bedrijf - 3

6.3 Nadere eisen

Toevoegen na bebouwing:

...en de aanleg van een groenstrook aan de straatzijde van het bedrijfsperceel.

Artikel 7 – Bedrijf - 4

7.3 Nadere eisen

Toevoegen na bebouwing:

...en de aanleg van een groenstrook aan de straatzijde van het bedrijfsperceel.

Artikel 8 – Bedrijf - 5

8.3 Nadere eisen

Toevoegen na bebouwing:

...en de aanleg van een groenstrook aan de straatzijde van het bedrijfsperceel.

Artikel 9 – Bedrijf – Uit te werken 1

Op grond van het feit dat gerekend moet worden op een aanwijzing van Gedeputeerde Staten met betrekking tot de mogelijkheid voor vestiging van grootschalige bedrijven op bedrijfskavels van meer dan 5000 m² op grond van provinciaal beleid is het verstandig om onder 9.1 sub g genoemde regeling te laten vervallen.

Vervallen onder 9.1 Bestemmingsomschrijving:

g. grootschalige bedrijven met een perceelsoppervlakte van 5000 m² en hoger.

Artikel 10 – Bedrijf – Uit te werken 2

Op grond van het feit dat gerekend moet worden op een aanwijzing van Gedeputeerde Staten met betrekking tot de mogelijkheid voor vestiging van grootschalige bedrijven op bedrijfskavels van meer dan 5000 m² op grond van provinciaal beleid is het verstandig om onder 109.1 sub e genoemde regeling te laten vervallen.

Vervallen onder 10.1 Bestemmingsomschrijving:

e. grootschalige bedrijven met een perceelsoppervlakte van 5000 m² en hoger.

Parkeren

Omdat het vinden van ruimte voor het parkeren op eigen terrein problemen kan geven is het gewenst om in het plan ook de mogelijkheid te bieden voor de aanleg van een parkeergarage met daarbij behorende ontsluiting al dan niet ondergronds. In dit kader dient in de bestemmingsomschrijving de term , al dan niet ondergronds' toegevoegd te worden.

Daarnaast wordt ermaast gestreefd om het parkeren op het bedrijfsperceel ofwel achter de gevellijn zoals aangeduid of indien deze aanduiding ontbreekt achter de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak te doen plaatsvinden om de doelstelling te komen tot een verzorgd bedrijventerrein te kunnen realiseren.

Om een bouwplan met betrekking tot het parkeren op het eigen bedrijfsperceel in voorkomende situatie nader te kunnen beoordelen aan de hand van het beeldkwaliteitplan is het gewenst het aspect parkeren in de nadere eisenregeling als zodanig te benoemen.

De regels worden als volgt aangepast:

Artikel 3 - Bedrijf

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Toevoegen na , parkeer en verkeersvoorzieningen':

i., al dan niet ondergronds, ...

3.3 Nadere eisen

Toevoegen:

g. parkeren op eigen terrein.

Artikel 4- Bedrijf - 1

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Toevoegen na , parkeer en verkeersvoorzieningen:

j., al dan niet ondergronds, ...

4.3 Nadere eisen

Toevoegen:

g. parkeren op eigen terrein.

Artikel 5 – Bedrijf - 2

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Toevoegen na , parkeer en verkeersvoorzieningen:

i., al dan niet ondergronds, ...

5.3 Nadere eisen

Toevoegen:

g. parkeren op eigen terrein.

Artikel 6 – Bedrijf - 3

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Toevoegen na , parkeer en verkeersvoorzieningen:

l., al dan niet ondergronds, ...

6.3 Nadere eisen

Toevoegen:

g. parkeren op eigen terrein.

Artikel 7 – Bedrijf - 4

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Toevoegen na , parkeer en verkeersvoorzieningen:

i., al dan niet ondergronds, ...

7.3 Nadere eisen

Toevoegen:

g. parkeren op eigen terrein.

Artikel 8 – Bedrijf - 5

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Toevoegen na , parkeer en verkeersvoorzieningen:

k., al dan niet ondergronds, ...

8.2.2 Specifieke vorm van bedrijf- inrichtingscategorie a

Toevoegen na 'voorgevelrooilijn:

f.met dien verstande dat indien de aanduiding 'gevellijn' ontbreekt achter de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak.

8.2.4 Specifieke vorm van bedrijf- inrichtingscategorie c

Toevoegen na 'voorgevelrooilijn:

f.met dien verstande dat indien de aanduiding 'gevellijn' ontbreekt achter de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak.

8.2.5 *Specifieke vorm van bedrijf- inrichtingscategorie d*

Toevoegen na 'voorgevelrooilijn':

e.met dien verstande dat indien de aanduiding 'gevellijn' ontbreekt achter de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak.

8.2.6 *Specifieke vorm van bedrijf- inrichtingscategorie e*

Toevoegen na 'voorgevelrooilijn':

e.met dien verstande dat indien de aanduiding 'gevellijn' ontbreekt achter de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak.

8.3 **Nadere eisen**

Toevoegen:

g. parkeren op eigen terrein.

Artikel 9 – Bedrijf – Uit te werken 1

9.2 **Bouwregels**

Toevoegen na , parkeer en verkeersvoorzieningen':

l., al dan niet ondergronds, ...

Artikel 10 – Bedrijf – Uit te werken 2

10.2 **Bouwregels**

Toevoegen na , parkeer en verkeersvoorzieningen':

j., al dan niet ondergronds, ...

VERBEELDING

1. Ontsluiting milieustation

Bij een nadere ambtelijke controle is gebleken dat de ontsluiting van het bestaande en te handhaven milieustation niet correct op de verbeelding is weergegeven. Deze is voorzien via de weg de Leye waarmee de bestaande ontsluiting via de Wolfsbossheweg komt te vervallen. De aanpassing is in die zin dat een klein deel van de Wolfsbossheweg van de weg de Leye tot aan de toegang tot het milieustation aan de Wolfsbossheweg de bestemming 'Verkeer' krijgt.

In bijlage IV – aanpassing verbeelding is deze aanpassing nader aangeduid.

2. Gevellijn

Bij nadere controle van de verbeelding is gebleken dat de gevellijn of de bouwgrens van het bestemmingsvlak 'bedrijf 5 (B-5)', gelegen aan de Reuzel en de Roer, niet geheel correct is en het realiseren van een bouwplan op dit naar verhouding door de vorm complexe bedrijfsperceel bemoeilijkt. Voorgesteld wordt het bouwvlak aan te passen en de bouwgrens aan de zijde van de weg Reusel 5 m¹ te verschuiven.

In bijlage IV – aanpassing verbeelding is deze aanpassing nader aangeduid.

3. Bouwvlak perceel Auto Mertens

Gebleken is dat op de verbeelding het bouwvlak is bepaald conform de bouwtekening van het aldaar te vestigen autobedrijf, dat op grond van een projectbesluit mogelijk is, en deze ten onrechte is voorzien van een 'tandlijn'.

Het bouwvlak zal worden aangepast.

In bijlage IV – aanpassing verbeelding is deze aanpassing nader aangeduid.

4. Geur

Bij nadere controle is gebleken dat de geurcontouren van de varkensbedrijven aan de Rooije Hoefsedijk 38 en 41 niet op de juiste wijze zijn geïnterpreteerd. Binnen deze geurcontouren kunnen immers geen bedrijven worden gevestigd zoals deze contouren nog rechtskracht hebben en bedoelde varkensbedrijven daaraan rechten kunnen ontlenen. Voor zover op basis van het Masterplan Wolfsveld, dat immers als leidraad dient van het onderhavige bestemmingsplan, bedrijven kunnen worden gevestigd binnen de bestaande geurcontour dient als bestemming te gelden 'Bedrijf – Uit te werken'. Op de verbeelding zal het bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf – Uit te werken' worden aangepast in die zin dat deze bestemming geldt daar waar gronden vallen binnen de bestaande geurcontouren van de twee genoemde varkensbedrijven. In de uitwerkingsregels is

bepaald dat de bestemming kan worden uitgewerkt onder de voorwaarde dat o.a. de belangen van derden, zoals die van de varkensbedrijven, niet onevenredig worden geschaad.

5. Diverse aanduidingen

Gebleken is dat een aantal aanduidingen op de verbeelding niet geheel correct zijn aangegeven. Dit geldt met name voor de beoogde maximale bouwhoogte en de bestemmingsaanduiding 'Bedrijf' die niet overal duidelijk is mede gezien de gedifferentieerde bestemmingen en daarmee samenhangende bouwvlakken.

In bijlage IV – aanpassing verbeelding zijn deze wijzigingen nader aangeduid.

6. Aanduiding groen

In een strook aan de straatzijde van de bestemmingsvlakken B-2 en B-5 dient daar waar bestaande bedrijven en bebouwing ontbreken de aanduiding (g) te worden toegevoegd om de strook groen ter breedte van 2 m¹ aan de voorzijde van het bedrijfsperceel daar waar de hoofdontsluiting van dit perceel is gesitueerd conform het Masterplan en het beeldkwaliteitplan te kunnen realiseren.

In bijlage IV – aanpassing verbeelding zijn deze wijzigingen nader aangeduid.

7. Aanpassing plangrens

Gebleken is dat de plangrens van het bestemmingsplan en het exploitatieplan met betrekking tot het perceel Rooye Hoefsedijk 11 niet met elkaar in overeenstemming zijn. Wettelijk is bepaald dat een bestemmingsplan en exploitatieplan dusdanig aan elkaar gekoppeld zijn dat de desbetreffende plangebieden identiek moeten zijn. Met de perceeleigenaar, die zijn agrarische bedrijfsactiviteiten aldaar heeft beëindigd en plannen heeft op dit perceel de vestiging van bedrijven mogelijk te maken, heeft overleg plaatsgehad over zijn plannen. Deze plannen dienen immers te worden meegenomen in het exploitatieplan wat niet het geval is. Daarnaast is een deel van dit perceel nodig om de gewenste tweede ontsluiting van Wolfsveld 2 te realiseren. Omdat de plannen nog in ontwikkeling zijn en het tracé van de tweede ontsluiting nog niet vast staat is overeengekomen bedoeld perceel buiten het plangebied te laten en de nieuwe situatie planologisch-juridisch te regelen in een toekomstige partiële herziening van het bestemmingsplan in het kader van de halfjaarlijkse systematiek model Gemert-Bakel. De plangrens van het bestemmingsplan dient om deze reden te worden aangepast.

In bijlage IV – aanpassing verbeelding is deze wijziging nader aangeduid..

EXPLOITATIEPLAN

Naar aanleiding van de zienswijzen betreffende de hoogte van de exploitatiebijdrage, is een optimalisering in de exploitatieopzet gemaakt.

Door het maken van drie exploitatieopzetten worden de rentelasten van de gronden die pas over vele jaren ontwikkeld worden, niet onevenredig zwaar belast. Hierdoor kan de exploitatiebijdrage worden verlaagd.

RO/BCT
23 september 2010

BIJLAGE III

NOTA VAN WIJZIGING

Behoort bij het besluit van de
Raad der gemeente Gemert - Bakel

Besluit nr. 87

van

30 SEP 2010

WIJZIGING TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

N.a.v. ingediende zienswijzen (bijlage I)

TOELICHTING

Geen wijzigingen.

Mij bekend

De griffier.



REGELS

N.a.v. zienswijze 10

Ambtshalve zie artikel 9 en 10.

VERBEELDING

N.a.v. zienswijze 1

Geur

Vervallen:

Gedeeltelijk bestemmingsvlakken 'Bedrijf (B)' en 'Bedrijf-2 (B-2)'

Vervangen door:

Bestemmingsvlakken 'Bedrijf - Uit te werken 1 (B - U1)' en 'Bedrijf - Uit te werken 2 (B - U2)'

Conform bijlage IV.

EXPLOITATIEPLAN

N.a.v. zienswijze 11

Exploitatieplan wordt ambtshalve aangepast.

Vervallen

Exploitatiebijdrage per m²

€ 91,45

€ 102,88

€ 121,90

Vervangen door:

Exploitatiebijdrage per m²

€ 84,00

€ 95,00

€ 112,00

N.a.v. wijziging

Vervallen:

Eén exploitatieopzet

Vervangen door:

Drie exploitatieopzetten, één bij elke fase. Fase 1 start op 1-1-2010. Van Fasen 2 en 3 is ingeschat dat deze beginnen op respectievelijk 1-1-2014 en 1-1-2019. Dit is gedaan om ervoor te zorgen dat rentelasten van gronden die pas over vele jaren ontwikkeld worden niet onevenredig zwaar de berekening belasten.

Toegevoegd:

Binnenplanse verevening: Omdat er wel voor gezorgd moet worden dat de bijdrage van iedere ontwikkelaar op gelijke basis is bepaald moet er tussen deze drie fasen verevend worden.

Vervallen:

§ 4.7.3 'Tabel 10 Resultaat' van de exploitatieopzet

Vervangen door:

Algemeen verhaal over macro-aftopping in § 4.8

TOELICHTING

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

Toevoegen

2.3.4 Visie bedrijventerreinen

Voor alle bedrijventerreinen in de gemeente Gemert-Bakel is een Visie bedrijven(terreinen) in voorbereiding. Deze is echter nog niet vastgesteld. Met deze Visie zou in het geval van de procedures rond wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsbevoegdheden rekening moeten worden gehouden.

4. ONTWIKKELINGSRICHTING

4.2.2 Beeldkwaliteit

Vervallen:

Dit beeldkwaliteitsplan gaat deel uit maken van het gemeentelijk welstandsbeleid.

Vervangen door:

Dit beeldkwaliteitsplan maakt deel uit van het gemeentelijk welstandsbeleid en is afgeleid van paragraaf 2.2.3 (Wolfsveld 1), paragraaf 2.3.3 (Wolfsveld 2) en paragraaf 2.4.2 (Bedrijvenpark) van het Masterplan Bedrijventerrein Wolfsveld en is tegelijk met dit bestemmingsplan als zodanig door de raad vastgesteld. Het genoemde masterplan is ter meerdere duidelijkheid als zodanig als bijlage bij de toelichting bij de planstukken gevoegd.

5. ONDERZOEK

5.1.4 Milieu-Invloed bedrijvigheid

(Beperkt) kwetsbare objecten

Aanvullen:

Binnen het plangebied zijn (beperkt) kwetsbare objecten niet toegestaan behoudens de reeds bestaande bedrijfswoningen die als zodanig als 'bedrijfswoning [bw]' zijn aangeduid alsmede kantoorachtige bedrijven met een kavelgrootte van minimaal 2000 m².

5.7 Archeologie

Aanvullen voor conclusie:

Archeologisch programma van eisen

Door de SRE Milieudienst is inmiddels een archeologisch programma van eisen opgesteld. Daarin wordt gesteld dat Wolfsveld bestaat uit een drietal deelgebieden:

- Wolfsveld deelgebied A; Hoge, middelhoge en lage verwachting;
- Wolfsveld deelgebied B; middelhoge en lage verwachting;
- Wolfsveld deelgebied C; middelhoge en lage verwachting.

Besloten is om op grond van de middelhoge en hoge verwachting een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek in de drie genoemde deelgebieden te laten uitvoeren op basis van een puttenplan.

Voor de deelgebieden Lodderdijk, Raam en Groeskuilen, alwaar archeologisch onderzoek heeft plaatsgehad, hebben burgemeester en wethouders inmiddels een negatief selectiebesluit genomen. Dit betekent dat deze gebieden en omliggende percelen zijn vrijgegeven voor (toekomstige) ontwikkelingen. De kans op archeologische vindplaatsen is dermate laag dat vervolgonderzoek niet nodig wordt geacht.

REGELS

Artikel 1 – Begrippen

Toevoegen:

Kantoorachtig bedrijf

een bedrijf met een productieruimte, assembleruimte, showroom en dergelijke, gecombineerd met een kantoorruimte als niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf en waarbij de kantoorruimte maximaal 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte uitmaakt.

Artikel 3 - Bedrijf

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Toevoegen:

e. aan de aan de weg gelegen perceelgrens alwaar de hoofdontsluiting van het bedrijfsperceel is gesitueerd dient een strook van 2 m¹ diep voor de aanleg van groenvoorzieningen te worden ingericht.

Toevoegen na „parkeer en verkeersvoorzieningen“:

i., al dan niet ondergronds, ...

3.3 Nadere eisen

Toevoegen na bebouwing:

...en de aanleg van een groenstrook aan de straatzijde van het bedrijfsperceel.

Toevoegen:

g. parkeren op eigen terrein.

Artikel 4 – Bedrijf - 1

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Toevoegen na „parkeer en verkeersvoorzieningen“:

j., al dan niet ondergronds, ...

4.3 Nadere eisen

Toevoegen na bebouwing:

...en de aanleg van een groenstrook aan de straatzijde van het bedrijfsperceel.

Toevoegen:

g. parkeren op eigen terrein.

Artikel 5 – Bedrijf - 2

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Toevoegen na „parkeer en verkeersvoorzieningen“:

i., al dan niet ondergronds, ...

Toevoegen

j. aan de aan de weg gelegen perceelgrens alwaar de hoofdontsluiting van het bedrijfsperceel is gesitueerd dient ter plaatse van de aanduiding 'groen (g)' een strook van 2 m¹ diep voor de aanleg van groenvoorzieningen te worden ingericht.

5.3 Nadere eisen

Toevoegen na bebouwing:

...en de aanleg van een groenstrook aan de straatzijde van het bedrijfsperceel.

Toevoegen:

g. parkeren op eigen terrein.

Artikel 6 – Bedrijf - 3

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Toevoegen na , parkeer en verkeersvoorzieningen:

l., al dan niet ondergronds, ...

6.3 Nadere eisen

Toevoegen na bebouwing:

...en de aanleg van een groenstrook aan de straatzijde van het bedrijfsperceel.

Toevoegen:

g. parkeren op eigen terrein.

Artikel 7 – Bedrijf - 4

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Toevoegen na , parkeer en verkeersvoorzieningen:

i., al dan niet ondergronds, ...

7.3 Nadere eisen

Toevoegen na bebouwing:

...en de aanleg van een groenstrook aan de straatzijde van het bedrijfsperceel.

Toevoegen:

g. parkeren op eigen terrein.

Artikel 8 – Bedrijf - 5

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Toevoegen na , parkeer en verkeersvoorzieningen:

k., al dan niet ondergronds, ...

8.2.2 Specifieke vorm van bedrijf- inrichtingscategorie a

Toevoegen na 'voorgevelrooilijn:

f.met dien verstande dat indien de aanduiding 'gevellijn' ontbreekt achter de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak.

8.2.4 Specifieke vorm van bedrijf- inrichtingscategorie c

Toevoegen na 'voorgevelrooilijn:

f.met dien verstande dat indien de aanduiding 'gevellijn' ontbreekt achter de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak.

8.2.5 Specifieke vorm van bedrijf- inrichtingscategorie d

Toevoegen na 'voorgevelrooilijn:

e.met dien verstande dat indien de aanduiding 'gevellijn' ontbreekt achter de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak.

8.2.6 Specifieke vorm van bedrijf- inrichtingscategorie e

Toevoegen na 'voorgevelrooilijn:

e.met dien verstande dat indien de aanduiding 'gevellijn' ontbreekt achter de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak.

8.3 Nadere eisen

Toevoegen na bebouwing:

...en de aanleg van een groenstrook aan de straatzijde van het bedrijfsperceel.

Toevoegen:

g. parkeren op eigen terrein.

Artikel 9 – Bedrijf – Uit te werken 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

Vervallen

g. grootschalige bedrijven met een perceelsoppervlakte van 5000 m² en hoger.

9.2 Bouwregels

Toevoegen na , parkeer en verkeersvoorzieningen':

i., al dan niet ondergronds, ...

Artikel 10 – Bedrijf – Uit te werken 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

Vervallen

e. grootschalige bedrijven met een perceelsoppervlakte van 5000 m² en hoger.

10.2 Bouwregels

Toevoegen na , parkeer en verkeersvoorzieningen':

j., al dan niet ondergronds, ...

VERBEELDING

1. Ontsluiting milieustation

Gedeeltelijk vervallen

Bestemming 'Groen'

Vervangen door:

bestemming 'Verkeer'

conform bijlage IV.

2. Gevelijn

Wijzigen:

bestemmingsvlak 'bedrijf 5 (B-5)', gelegen aan de Reuzel en de Roer, aanpassing van het bouwvlak conform bijlage IV.

3. Bouwvlak bestemming B-5

Wijzigen:

bouwvlak conform bijlage IV.

4. Geur

Vervallen:

Gedeeltelijk bestemmingsvlakken 'Bedrijf (B)' en 'Bedrijf-2 (B-2)'

Vervangen door:

Bestemmingsvlakken 'Bedrijf – Uit te werken 1 (B - U1)' en 'Bedrijf – Uit te werken 2 (B – U2)'

Conform bijlage IV.

5. Diverse aanduidingen

Wijziging:

diverse aanduidingen conform bijlage IV.

6. Aanduiding groen

Wijziging:

diverse aanduidingen conform bijlage IV.

7. Aanpassing plangrens

Wijziging:

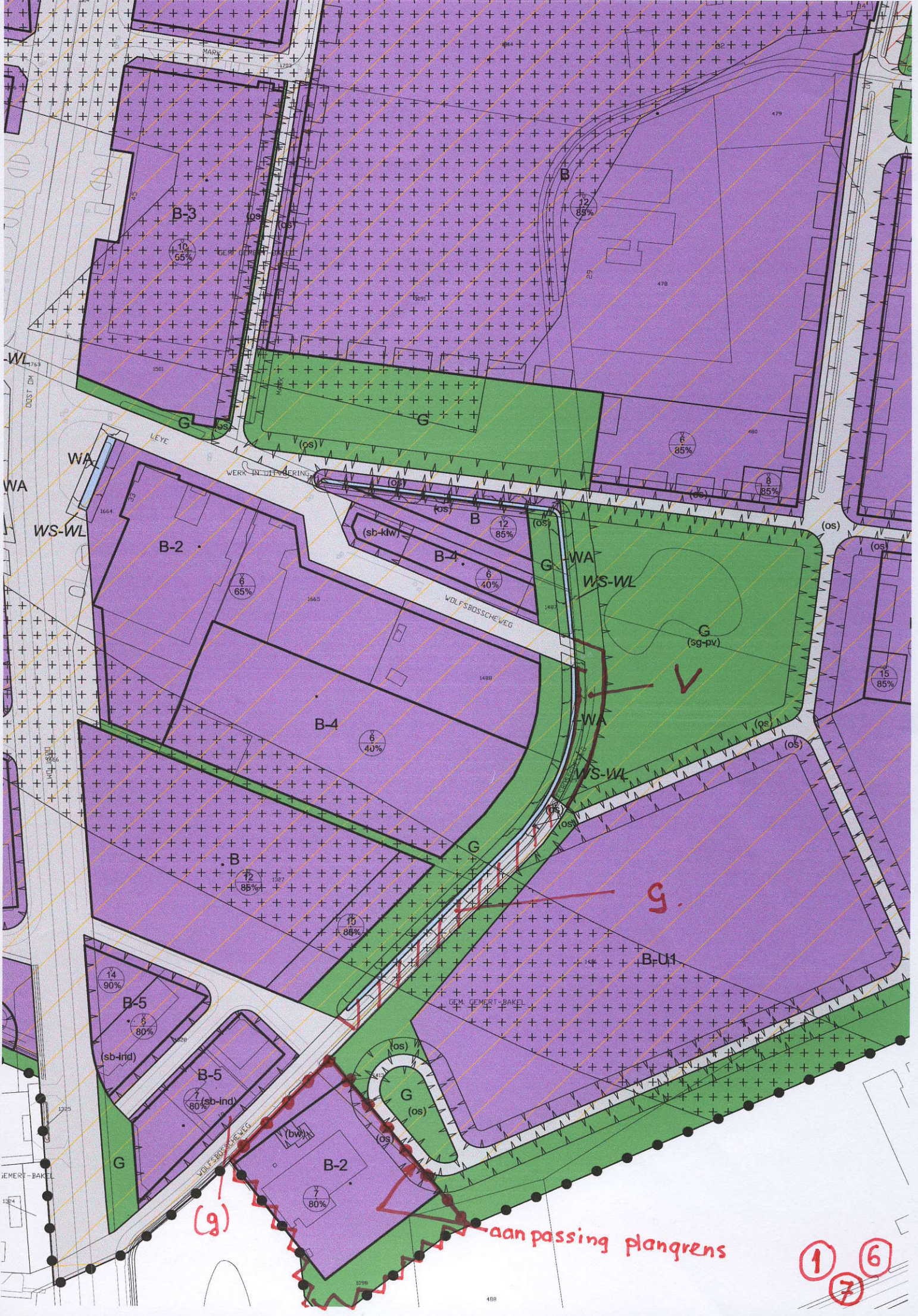
wijziging plangrens conform bijlage IV.

EXPLOITATIEPLAN

Exploitatieplan wordt ambtshalve aangepast.

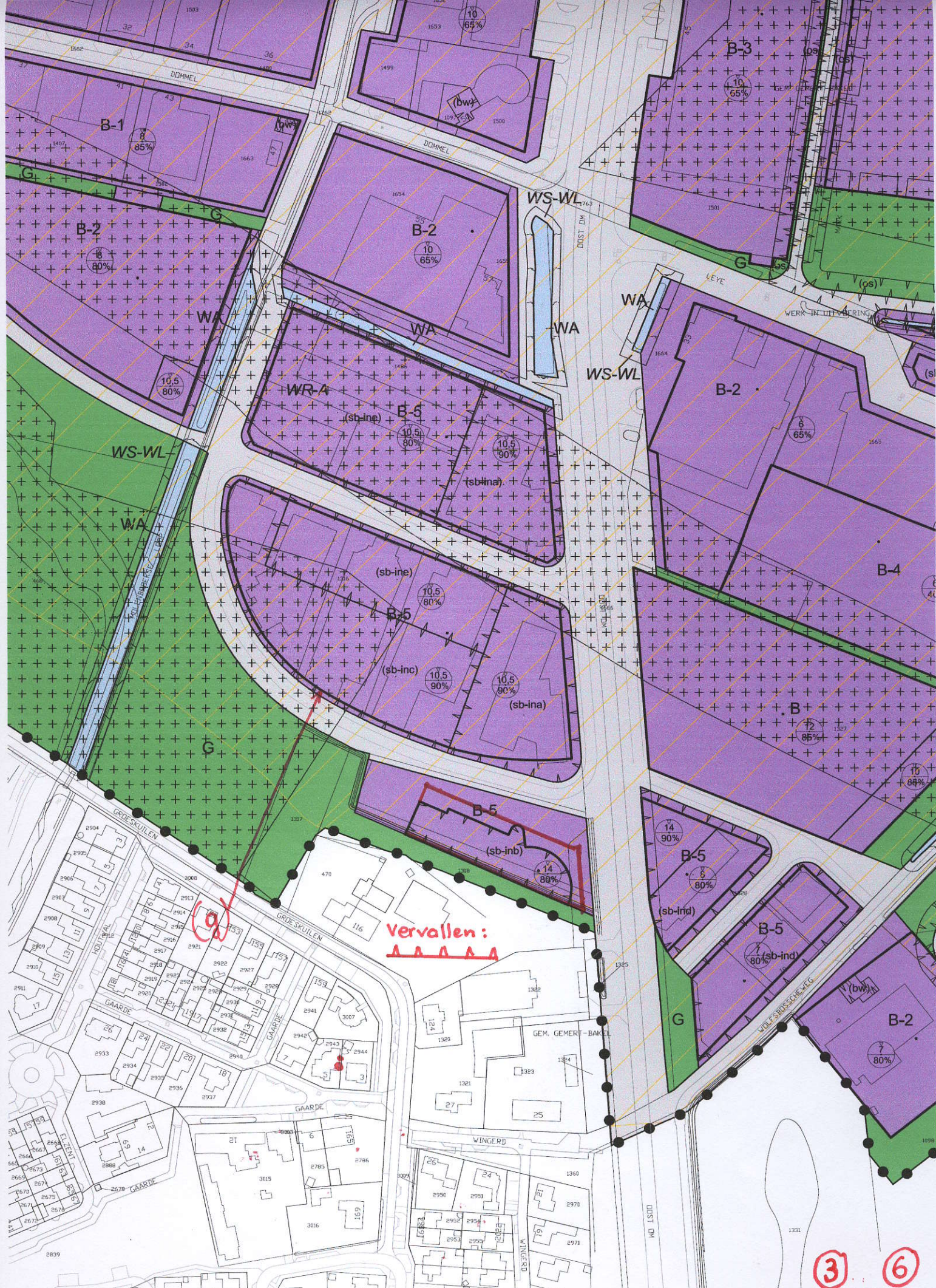
RO/BCT

22 september 2010



aanpassing plangrens

- ①
- ⑥
- ⑦



Vervallen:
AAAAAA

③ ⑥

