

Bestemmingsplan 'Sportschool Weerij's 10 te Gemert'

Gemeente Gemert-Bakel

Ontwerp



Bestemmingsplan 'Sportschool Weerij's 10 te Gemert'

Gemeente Gemert-Bakel

Ontwerp

Rapportnummer:	211x07505
Concept:	28 november 2014
Ontwerp:	12 december 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. M. van de Akker, gemeente Gemert-Bakel
Projectteam BRO:	Dhr. P. Maessen
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Gemert, sportschool, bedrijventerrein 'Wolfsveld'
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisering van een sportschool aan de Weerij's 10 op het bedrijventerrein 'Wolfsveld' in Gemert.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

1. INLEIDING	3
2. RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID	6
1. Rijksbeleid	6
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
2.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	8
2.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	9
2. Provinciaal beleid	12
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – Partiële herziening 2014	12
2.2.2 Verordening ruimte 2014	13
3. GEMEENTELIJK BELEID	17
3.1 Structuurvisie+ Duurzaam verbinden Gemert-Bakel 2011-2021	17
3.2 Visie Bedrijventerreinen	18
3.3 Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010	19
3.4 Vigerende bestemmingsplan	21
3.5 Bestuurlijk standpunt	22
4. GEBIEDSORIËNTATIE	23
4.1 Gebiedsbeschrijving	23
4.2 Omgevingsaspecten	24
4.2.1 Bodem	24
4.2.2 Geluid	24
4.2.3 Luchtkwaliteit	24
4.2.4 Externe veiligheid	26
4.2.5 Milieuzonering	29
4.2.6 Geur	30
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.4 Natuur en landschap	34
4.5 Flora & fauna	34
4.6 Verkeer en parkeren	35
4.7 Kabels en leidingen	38
4.8 Waterhuishoudkundige aspecten	38
5. PLANORIËNTATIE	42

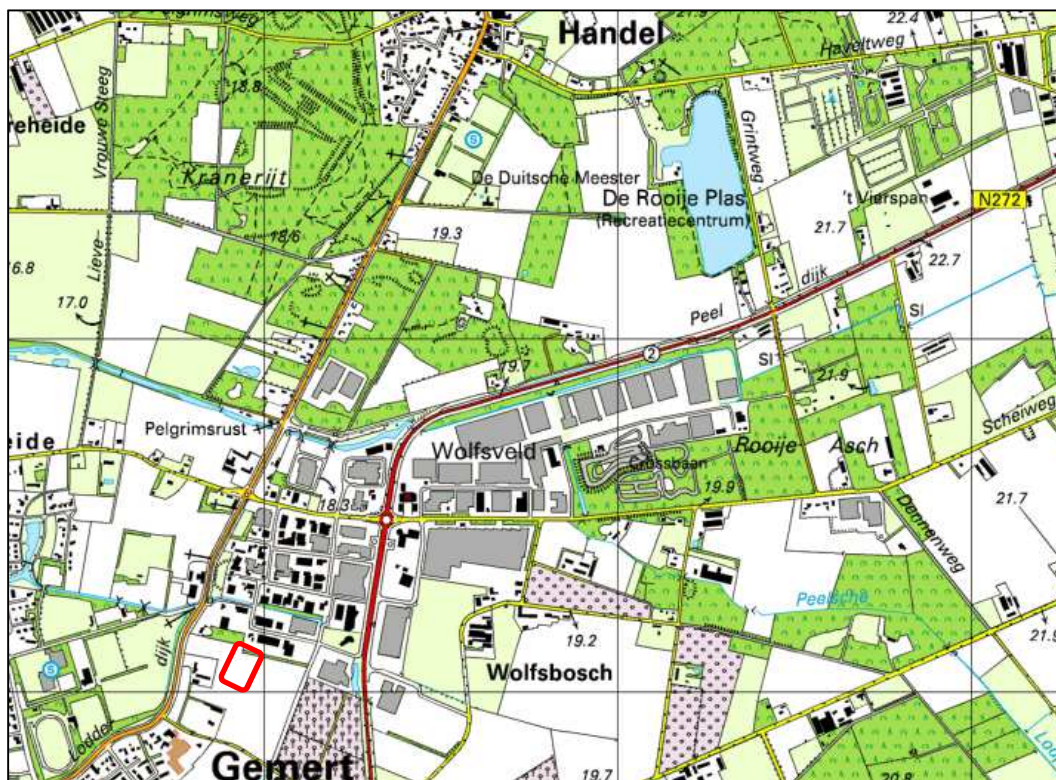
5.1 Beschrijving bouwplan en terreininrichting.	42
5.3 Ruimtelijke effecten	44
5.4 Onderzoeksaspecten	44
5.4.1 Milieuaspecten	45
5.4.2 Archeologie en cultuurhistorie	47
5.4.3 Natuur en landschap	47
5.4.4 Flora & fauna	47
5.4.5 Verkeer en parkeren	47
5.4.6 Kabels en leidingen	48
5.4.7 Waterhuishoudkundige aspecten	48
 6. FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	 49
6.1 Financiële haalbaarheid	49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
 7. PROCEDURE	 50
7.1 Vooroverleg	50
7.2 Wettelijke procedure	52
7.2.1 Overzicht te volgen procedure	52
7.2.2 Zienswijzen	53
 8. AFWEGING & CONCLUSIE	 54

1. INLEIDING

Op 30 september 2010 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een actualisering van het eerder geldende bestemmingsplan en in een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein in oostelijke en zuidwestelijke richting.

Bij besluit van 23 april 2014 hebben burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een sportschool aan de Weerij 10 op voornoemd bedrijventerrein. Bij besluit van 4 november 2014 hebben burgemeester en wethouders het besluit van 23 april 2014 herroepen en de gevraagde omgevingsvergunning alsnog geweigerd omdat de aanvraag:

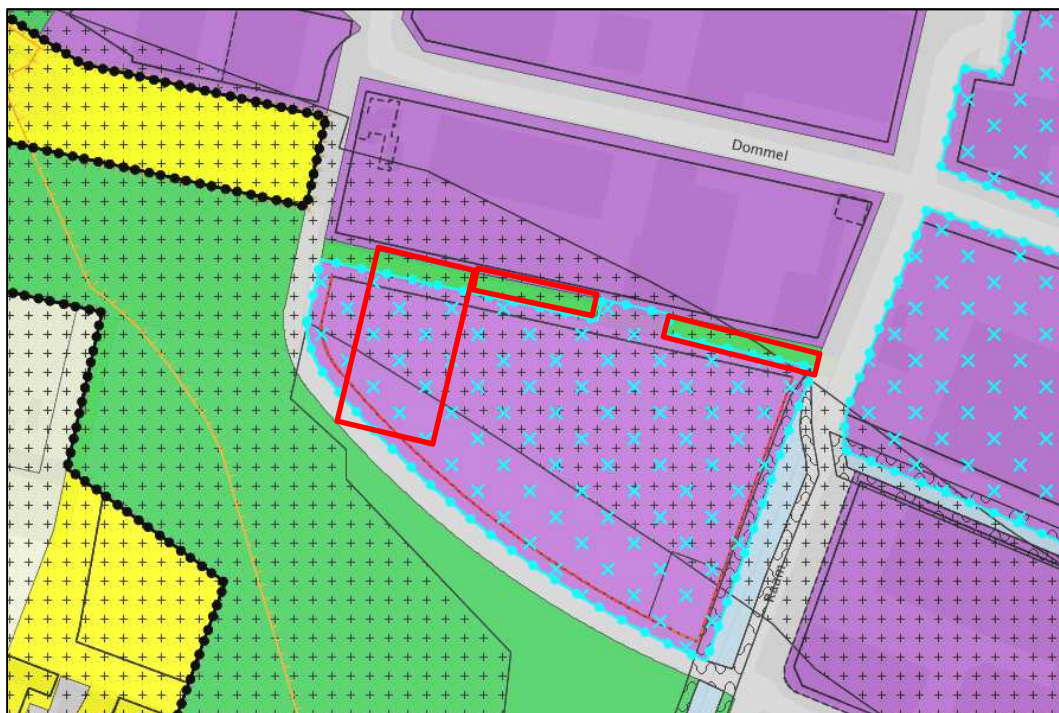
1. In strijd is met het geldende bestemmingsplan
2. In strijd is met de Bouwverordening
3. Niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand.



Figuur 1. Omgeving plangebied met globale aanduiding ligging plangebied (rode lijn + groene singel ten oosten daarvan)

Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' zijn de gronden bestemd tot 'Bedrijf – 2' en tot 'Groen'. Het bouwplan past niet binnen deze bestemmingen, aangezien:

1. Een sportschool niet kan worden gezien als een bedrijf of als dienstverlening als bedoeld in de regels van het geldende bestemmingsplan;
2. Een sportschool niet is opgenomen in de bij de bestemming behorende staat van bedrijfsactiviteiten;
3. Parkeren niet is toegestaan binnen de bestemming 'Groen'.



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' met globale aanduiding ligging plangebied (rode lijn)

Burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel wensen echter toch medewerking te verlenen aan de realisering van de sportschool. Om de realisering in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen wordt dit bestemmingsplan opgesteld.

Daarnaast bestaat behoefte om de groenstrook tussen de bedrijfsgebouwen te verwijderen en de gronden toe te voegen aan de aangrenzende bedrijfskavels. Onderhoud van de groenstrook is nagenoeg onmogelijk omdat deze op diverse plaatsen nauwelijks bereikbaar is. Als inpassing van bedrijfskavels heeft de groenstrook bovendien geen waarde, aangezien deze alleen zichtbaar is vanaf de achterzijden van de bedrijfskavels/-gebouwen.

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weer-

gave en onderbouwing van het project en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

De opbouw van deze toelichting is als volgt: in dit hoofdstuk is geschetst wat de aanleiding is voor het plan en wat het nu geldende bestemmingsplan is. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante rijks- en provinciaal beleid. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante gemeentelijk beleid en wordt het bestuurlijk standpunt van burgemeester en wethouders weergegeven. In hoofdstuk 4 wordt aan de hand van een aantal punten een beschrijving gegeven van het gebied waarin het project zich bevindt. In hoofdstuk 5 wordt het project beschreven aan de hand van dezelfde punten die ook bij de gebiedsoriëntatie aan de orde zijn geweest en wordt telkens aangegeven of het project mogelijk conflicterend is op dit punt. Hoofdstuk 6 bevat een verantwoording van de financiële en maatschappelijke haalbaarheid. In hoofdstuk 7 wordt aangegeven met wie vooroverleg is gevoerd en wordt een overzicht gegeven van de te volgen procedure. In hoofdstuk 8 tenslotte worden de gebiedsoriëntatie en de planoriëntatie naast elkaar gelegd en wordt een afweging gemaakt hoe de gebiedsoriëntatie en de planoriëntatie zich ten opzichte van elkaar verhouden. Tevens wordt in de conclusie aangegeven waarom de gemeenteraad van mening is dat voor dit project het geldende bestemmingsplan aangepast zou moeten worden.

2. RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt onder meer gebruik gemaakt van de Verordening Ruimte, een overkoepelend beleidsstuk. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de geldende bestemmingsplannen en de gemeentelijke structuurvisie.

1. Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende eerdere nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een be-

paalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De realisering van een sportschool binnen bestaand stedelijk gebied draagt bij aan verbetering van het voorzieningenniveau en daarmee aan een leefbaar Nederland en is in die zin passend binnen de SVIR. Daarnaast is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Uitgezet tegen de ladder voor duurzame verstedelijking

is sprake van een vestiging waaraan een concrete, directe behoefte is. De vestiging vindt plaats in binnen bestaand en als zodanig bestemd stedelijk gebied.

Voor de nieuwvestiging geldt tevens dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn. Beschrijving van het effect op de milieukwaliteit en water is beschreven in hoofdstuk 4.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) of wel AMvB Ruimte is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

Onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. Met het rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. Uitvoering van het beleid ligt primair bij gemeenten, terwijl voor provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

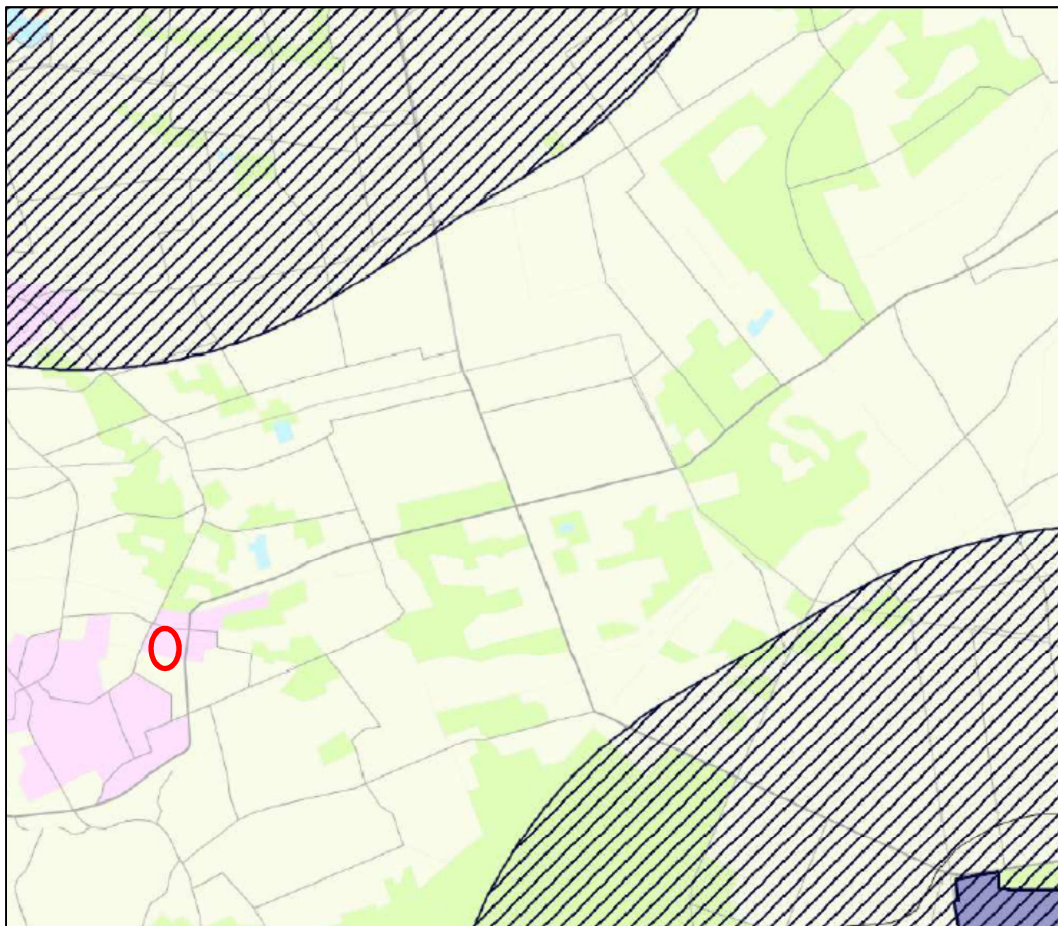
Het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

2.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en EHS-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Volgens de kaarten, behorende bij het Rarro, is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis. Aangezien het bestemmingsplan echter geen windturbines hoger dan 114 meter toestaat vormt dit geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

Het plangebied is gelegen buiten de obstakelbeheergebieden rondom de vliegbases Volkel en de Peel en ook buiten de invloedssfeer van de munitieopslagplaatsen van beide vliegbases.



Figuur 3. Uitsnede kaart Rarlo militaire luchtvaartterreinen met globale aanduiding plangebied

2.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op 1 oktober 2012 is onder andere het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. In artikel 3.1.6 is een nieuw lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden ('ladder duurzame verstedelijking'). Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Omdat het project voorziet in een functiewijziging van bedrijven en dienstverlening naar sportschool, dient het project te worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, gelezen in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro¹. Om die reden volgt onderstaand een verantwoording van de drie treden van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden (trede 2) en als dat niet mogelijk is op andere locaties (trede 3), die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Trede 1:

Fitness is uitgegroeid tot één van de meest beoefende takken van sport onder de (volwassen) bevolking. Zo'n 20% van alle Nederlanders deed in 2012 aan fitness, ruim 3 miljoen personen. Ongeveer tweederde was lid van een fitnesscentrum en brengt jaarlijks ruim 200 miljoen bezoeken aan fitnesscentra. Ongeveer 75% van de bezoekers komt gemiddeld minimaal een keer per week. De gemiddelde verblijfsduur in een fitnesscentra is circa 1,5 uur per bezoek. Hierbij zijn fitness cardio en fitness kracht de meest beoefende activiteiten in een fitnesscentra. Belangrijkste redenen voor sporters om voor een betreffend fitnesscentrum te kiezen zijn afstand, kwaliteit voorzieningen en prijs. De helft van de fitnessklanten woont binnen een straal van twee kilometer bij het fitnesscentrum. Het verzorgingsgebied komt daarmee gemiddeld op 18 kilometer rondom het centrum. De gemiddelde leeftijd van de deelnemer aan fitness ligt rond de dertig jaar. Er is wel een verschuiving van de leeftijd waarneembaar, nu steeds meer ouderen gaan fitnessen.

In de fitnessbranche zijn de volgende trends waarneembaar:

- Toenemende vraag naar persoonlijke begeleiding en Small Group training.
- Flexibele abonnementen en contracten.
- Aansluiting bij eerstelijns zorg.
- Outdoor fitness.
- Bedrijfsfitness.
- Segmentatie en specialisatie.
- Ketenvorming.

¹ In de uitspraak van de AbRS van 18 juni 2014, 201309201 was sprake van functiewijziging op een bestaand bedrijventerrein van perifere detailhandel naar grootschalige detailhandel in de vorm van een supermarkt. Het college stelde zich op het standpunt dat het project geen nieuwe detailhandelslocatie betreft, maar slechts een andere vorm van detailhandel op een bestaande locatie mogelijk maakt, zodat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Het college wordt hierin niet gevolgd. De omgevingsvergunning is verleend voor een supermarkt op een deel van een bestaand bedrijventerrein waar zich nog geen bebouwing bevindt. Dat het perceel is gelegen in bestaand stedelijk gebied, maakt, anders dan het college aanvoert, echter niet dat het project geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6., tweede lid, van het Bro betreft. Het project diende dan ook te worden aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Het bedrijf Fitklub, dat de te realiseren sportschool wil gaan exploiteren, bestaat sinds 1996 en heeft als doelstelling dat iedereen moet kunnen sporten, ongeacht inkomen of leeftijd. Door de ligging op industrieterreinen richt fitklub zich ook op bedrijfsfitness. De bedrijfsfilosofie is gericht op plaatsen met een inwoneraantal tussen de 15.000 en 25.000. De grotere ketens zijn voornamelijk gevestigd in steden met meer dan 25.000 inwoners.

In Gemert zijn er op dit moment twee fitnesscentra op een inwoners aantal van +/- 25.000. Beide fitnesscentrums zitten in het hoge segment en werken met vaste contracten. Hierdoor kan een grote groep onder de leeftijd van 18 jaar niet sporten. Fitklub wil deze groep een kans geven om verantwoord voor een laag bedrag te kunnen sporten zonder voorwaarden.

Fitklub zoekt altijd ruimte aan de rand van een industrieterrein en liggend aan een woonwijk. De benodigde ruimte voor een fitnesscentrum is niet voorhanden in woonwijken of dorps-/stadscentra gezien de oppervlakte en parkeernorm die hiervoor nodig is.

Het landelijke gemiddelde ledenaantal ligt op dit moment op 16% (boven de 18jaar) . Dit betekent, uitgaande van een inwoneraantal van 25.000 dat er een behoefte is aan accommodaties voor ca. 4.000 sporters.

Uit door Fitklub zelf uitgevoerd marktonderzoek, onder andere met gebruikmaking van diverse sociale media is gebleken dat er een duidelijke behoefte is aan een fitnesscentrum dat scherpe prijzen hanteert zonder vaste overeenkomsten en dat kwalitatief goede apparatuur heeft. Het plan voorziet daarmee in een actuele regionale behoefte.

Trede 2:

Vanwege de benodigde ruimte, zowel qua bebouwing als qua infrastructuur (parkeergelegenheid), is er binnen nabijgelegen kernen geen ruimte beschikbaar voor realisering van het onderhavige initiatief. De nu beoogde locatie betreft echter ook een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. In zoverre is trede 2 daarmee formeel niet meer aan de orde.

Trede 3:

Omdat trede 2. formeel niet aan de orde is, gelet op de ligging binnen bestaand stedelijk gebied, hoeft in principe niet te worden onderbouwd of sprake is van een goed ontsloten locatie. Deze afweging is reeds gemaakt bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein en bij de daaraan voorafgegane locatiekeuze voor realisering van dit bedrijventerrein. Desondanks wordt hier vermeld dat de sportschool is gelegen op een locatie die zowel vanuit de kernen Handel als Gemert goed is ontsloten, zowel voor langzaam verkeer als voor auto's. De locatie ligt bovendien op korte afstand van de Peeldijk en is op die wijze ook goed bereikbaar vanuit omliggende kernen.

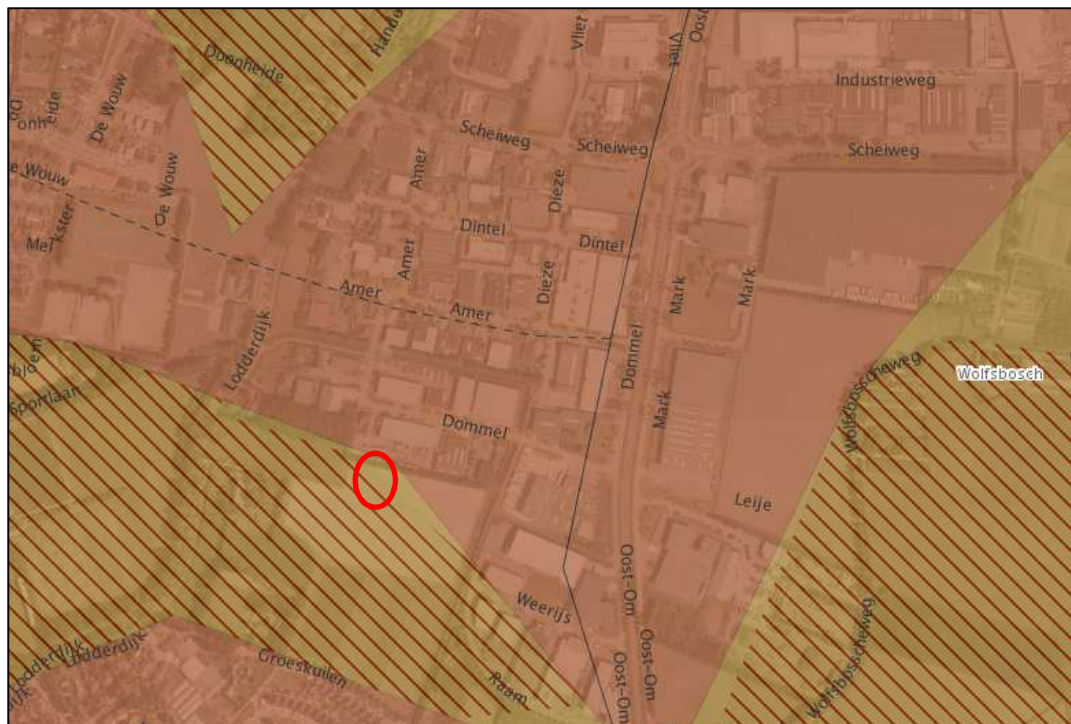
2. Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – Partiële herziening 2014

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

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

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



Figuur 4. Uitsnede uit Structurenkaart provinciale structuurvisie

Het voorliggende plan is gelegen binnen de ruimtelijke structuren:

- *Gemengd landelijk gebied binnen het landelijk gebied.*

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de vestigingsgebieden glastuinbouw behoren, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd.

- *Zoekgebied verstedelijking.*

De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien..

De te verwijderen groenstrook is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Toetsing en conclusie

De provincie Noord-Brabant heeft inmiddels erkend dat de eerste twee aanduidingen ten onrechte voor dit gebied zijn opgenomen, aangezien sprake is van bestaand c.q. als zodanig bestemd stedelijk gebied. In een eerstvolgende herziening van de structuurvisie zal voor de gronden, gelegen binnen het bedrijventerrein Wolfsveld, dan ook de aanduiding bestaand stedelijk gebied worden opgenomen.

2.2.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant is op 18 maart 2014 in werking getreden. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeentes rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwaanvragen.

Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte 2014 zijn:

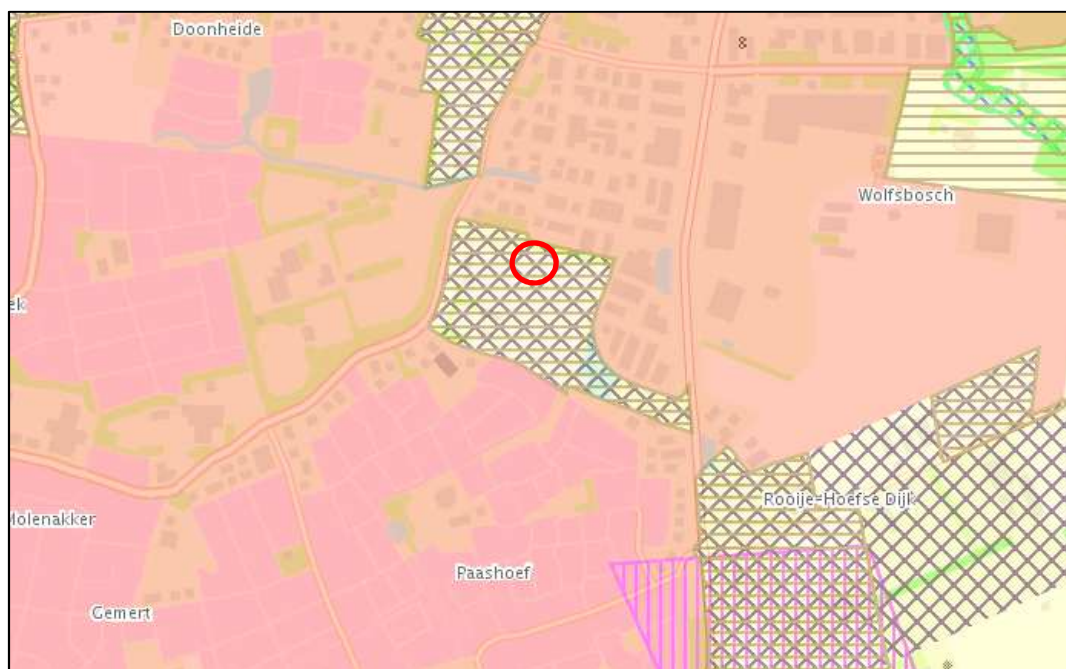
- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In artikel 3.1 van de verordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording moet bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

van het gebied en de naaste omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit principe houdt in dat:

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

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



Figuur 5. uitsnede integrale plankaart met structuren en aanduidingen VR 2014 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is gelegen binnen 'gemengd landelijk gebied'. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Het plangebied is tevens gelegen binnen 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. In dit gebied kan worden voorzien in een stedelijke ontwikkeling, aansluitend bij bestaand stedelijk gebied.

In artikel 7.10 zijn de regels voor niet-agrarische functies binnen gemengd landelijk gebied vastgelegd. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in vestiging van een niet-agrarische functie, mits (voorzover van toepassing):

- dit bijdraagt aan en past in de doelstelling voor gemengd landelijk gebied;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bouwperceel met een omvang van meer dan 5.000 m²;
- is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorende tot de milieucategorie 3 of hoger

Omdat echter reeds in 2010 een bestemmingsplan is vastgesteld waarin de ontwikkeling tot bedrijventerrein is geregeld is niet de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' maar de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied' op zijn plaats. De provincie Noord-Brabant heeft dit erkend en heeft aangegeven een en ander te herstellen bij de eerstvolgende herziening van de VR 2014.

In artikel 4 van de VR 2014 zijn de regels voor bestaand stedelijk gebied vastgelegd. Daarin is bepaald dat binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in een stedelijke ontwikkeling². In artikel 4.9 is bepaald dat een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een leisu-revoorziening³ tenzij dit leidt tot een bovenregionale leisu-revoorziening. Hiervan is sprake als tenminste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 km of als het te verwachten aantal bezoekers meer dan 750.000 per jaar bedraagt.

In artikel 4.4 is verder bepaald dat bij een ontwikkeling van een bedrijventerrein zorgvuldig ruimtegebruik moet worden bevorderd. Oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein, dient te worden tegengegaan. Bij een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein⁴ wordt onder andere gebruik als leisu-revoorziening aangeduid als een vorm van oneigenlijk ruimtegebruik.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling als bedrijventerrein past niet binnen de doelstellingen van gemengd gebied.

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2. en voor een klein deel van het terrein ook in de milieucategorieën 4.1 en 4.2. Bedrijven in de categorieën 3 en hoger zijn dus

² 'Nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies'

³ 'Veelal grootschalige en publieksaantrekkelijke stedelijke voorziening ten behoeve van entertainment, cultuur, recreatie of sport'

⁴ 'terrein, waar in overwegende mate bedrijven van categorie 3 en hoger, bedoeld in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) zijn toegelaten'

wel toegelaten. Dit betekent dat sprake is van een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein, waarop een leisurevoorziening niet is toegestaan.

Een gemeente kan er voor kiezen vestiging op (aangewezen delen van) een bedrijventerrein toch toe te staan, maar dan geldt een zware motiveringsplicht waarom een dergelijke functie toegelaten wordt op (aangewezen delen van) een middelzwaar tot zwaar bedrijventerrein.

Dit betekent dus dat in het geval vestiging op een bedrijventerrein de enige reële optie is, niet-direct aan een bedrijventerrein gebonden functies zo gesitueerd dienen te worden dat ze de bestaande en nog nieuw te vestigen bedrijven niet belemmeren in hun functioneren. In zo'n geval ligt bundeling van dergelijke functies in een hoek of langs de rand van een bedrijventerrein voor de hand en/of menging in een zone waar alleen lichte bedrijvigheid is toegestaan. Dat laatste speelt in dit geval.

Binnen nabijgelegen kernen is geen ruimte beschikbaar voor realisering van het onderhavige initiatief. Het betreft een voorziening met een bruto vloeroppervlak van ruim 1.400 m², verdeeld over twee bouwlagen. Dit resulteert in een footprint van meer dan 700 m², vermeerderd met de benodigde ruimte voor parkeren. In bestaand stedelijk gebied, buiten locaties op bedrijventerreinen, is er geen ruimte voor voorzieningen van een dergelijke omvang en zijn deze bovendien ongewenst. In woongebied is een dergelijke functie stedenbouwkundig niet inpasbaar. In centrumgebied is een fitnesscentrum ongewenst, aangezien een dergelijke functie geen bijdrage levert aan de levendigheid van een winkelcentrum. Volgens de Centrumvisie 2011-2021 van de gemeente Gemert-Bakel staan in het centrum de functies winkelen, ontmoeten, toerisme en recreatie centraal. Schaalvergroten de bebouwing wordt als ontsierend aangemerkt en gestreefd wordt naar een grote dichtheid van winkels en voornamelijk daghoreca. Een fitnesscentrum past niet in dit beeld en leidt tot een onderbreking van het voor centrumgebied kenmerkende beeld van aaneengesloten winkels en horeca. Om die reden is voor het fitnesscentrum een plaats gezocht op het nabij de kern gelegen bedrijventerrein. Gelet op de ligging aan de rand van dat bedrijventerrein is de locatie goed en veilig bereikbaar vanuit de kern. Voor het overige is in dit deel van het bedrijventerrein bedrijvigheid toegestaan in de milieucategorieën 2 t/m 3.2.

De meer kleinschalige bedrijvigheid is gelegen en beoogd op het westelijke deel van het bedrijventerrein, waar ook het plangebied is gelegen (zie ook par. 3.2). De ontwikkeling past daarmee binnen de doelstellingen van 'bestaand stedelijk gebied'.

In paragraaf 2.1.4 is reeds ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het onderhavige bestemmingsplan is derhalve in overeenstemming met de doelstellingen/uitgangspunten van de Verordening Ruimte 2014.

3. GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Structuurvisie+ Duurzaam verbinden Gemert-Bakel 2011-2021

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



Figuur 6. Uitsnede verbeelding Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020, met globale aanduiding ligging plan-gebied

Voor alle woonkernen geldt dat er terreinen zijn voor bedrijvigheid, afgestemd op de aard van de woonkern. Ondernemers wordt ruimte geboden om nabij de woon- en leefplek te ondernemen. Sociaal-maatschappelijk is het een middel om slaapdorpen te bezweren door bedrijvigheid en vitaliteit te borgen binnen de gemeenschap. Wolfsveld in Gemert is een van de ontwikkellocaties binnen de gemeente en zal de komende periode ruimtelijk

en functioneel ingevuld worden. De ruimtelijk-economische visie en uitvoering ligt vast in de Visie Bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen zijn in paars aangegeven in de verbeelding. De gemeente ontwikkelt het bedrijventerrein Wolfsveld (Gemert) om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de ontwikkelingsbehoefte van bedrijven.

In 2010 is er met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' voor gekozen om het bedrijventerrein beperkt uit te breiden ten opzichte van het daarvoor geldende bestemmingsplan. Het plangebied is gelegen binnen deze uitbreiding. De beoogde ontwikkeling past derhalve –gelet op de ligging buiten de aanduiding bedrijventerreinen- formeel niet binnen de doelstellingen van de Structuurvisie+, maar gelet op het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan dient de ontwikkeling als bedrijventerrein van de betreffende gronden bij de afweging ten opzichte van de structuurvisie wel als een vaststaand gegeven te worden beschouwd.

3.2 Visie Bedrijventerreinen

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

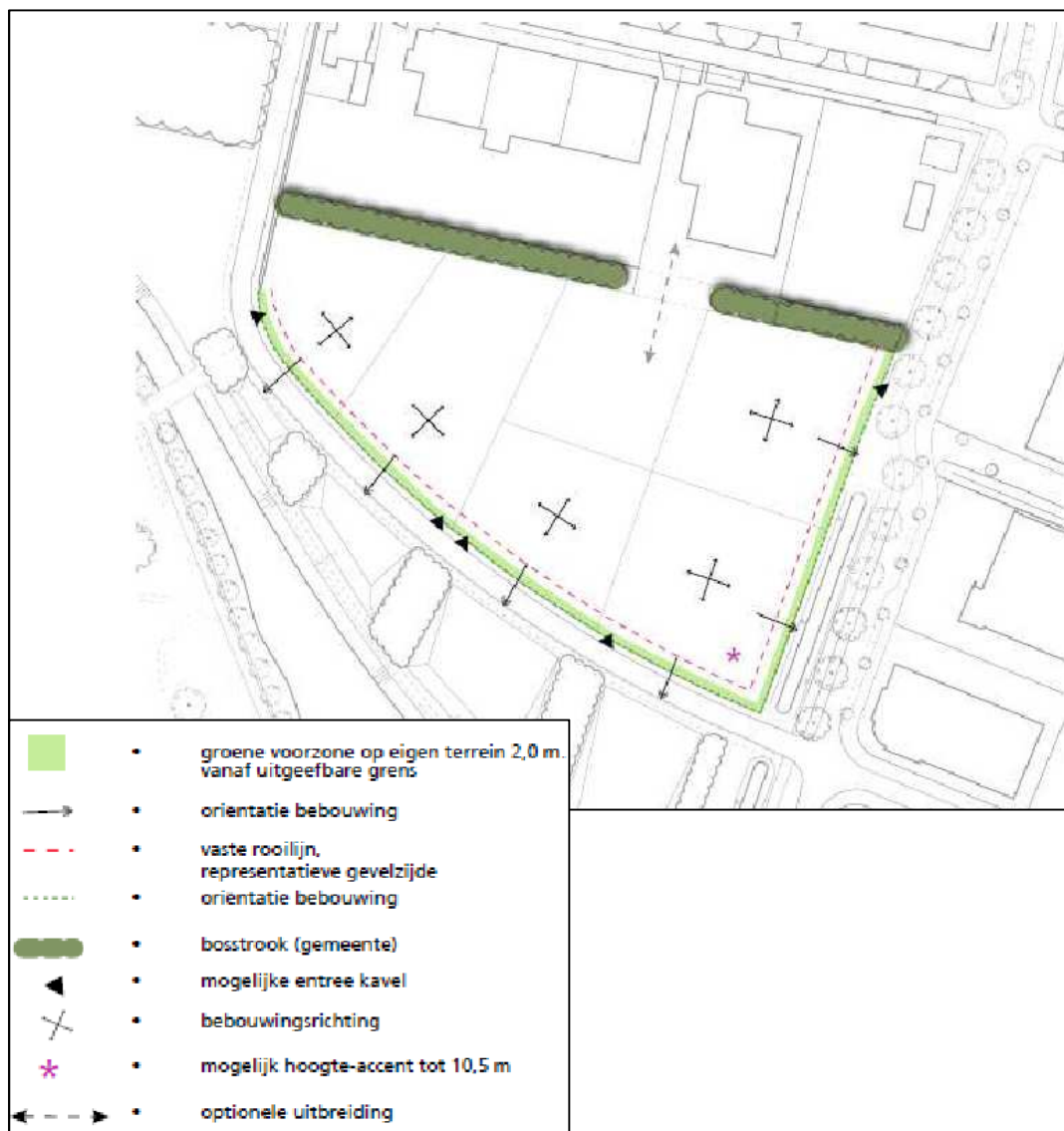
Het bedrijventerrein Wolfsveld wordt beheerst door grootschalige bedrijvigheid aan de oostzijde en kleinschalige bedrijven met daarin gemengd enkele woon/werkeenheden in het westelijke deel. Dwars door het bedrijventerrein loopt de Oost-Om. Deze verdeelt het bedrijventerrein in Wolfsveld I en Wolfsveld II en is de hoofdontsluiting voor het terrein. Mede in het belang van een verbetering van de in- en externe ontsluiting van Wolfsveld ten westen van de Oost-Om is gekozen voor een uitbreiding van het bedrijventerrein. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen deze uitbreiding. Een van de beleidsuitgangspunten in de visie is het handhaven van de scheiding tussen grootschalige en kleinschalige bedrijvigheid. Met de realisering van een sportschool wordt verder invulling gegeven aan deze kleinschaligheid op het deel van het bedrijventerrein ten westen van de Oost-Om.

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

3.3 Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010

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

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied Wolfsveld 1. Daarvoor is in het beeldkwaliteitsplan een randvoorwaardenkaart opgenomen.



Figuur 7. Beeldkwaliteitskaart bedrijfskavels Wolfsveld 1

Voor dit deelgebied zijn beeldkwaliteitsregels opgenomen welke betrekking hebben op de navolgende onderwerpen. De voor dit bestemmingsplan van belang zijnde criteria zijn daarbij aangegeven. De criteria welke uitsluitend betrekking hebben op het bouwen worden hieronder niet aangegeven. Deze zijn van belang bij de toetsing van het bouwplan aan de redelijke eisen van welstand:

Voorzone

- zone van 2,0 m verplichte groene inrichting; deze zone dient bebouwingsvrij te zijn
- doorgaande haag max. 1,0 m hoog aan straatzijde
- zijdelingse erfafscheidingen max. 2,0 m hoog
- geen buitenopslag zichtbaar vanaf de openbare ruimte

Randvoorwaarden bebouwing bedrijf

- max. 65 % bebouwd oppervlak zone straatzijde (bedrijfswoning/kantoor)
- max. 85 % bebouwd oppervlak achterin de kavel (hal)
- min. bebouwingshoogte 3,0 m
- max. bebouwingshoogte 8,0 m

Kavelgebruik

- één zijde van de kavel dient zo min mogelijk bebouwd te zijn, min. 11,0 m, vanwege doorrijdmogelijkheden
- minstens 50% van bebouwing in voorzone dient aan verplichte rooilijn te grenzen
- bouwen aan één zijdelingse erfgrens is mogelijk
- plaatsing hal zo ver mogelijk achter op de kavel
- in zone straatzijde bevindt zich alleen de entree c.q. het kantoorgedeelte
- in zone achter bevindt zich alleen de hal

Bebouwing

- bebouwing dient te bestaan uit bedrijfspand en/of geïntegreerd kantoor
- plaatsing hal / loods zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte

Parkeren

- parkeren bezoekers zo veel mogelijk op eigen erf (min. 50%)
- bedrijfsparkeren personeel op eigen erf
- één opstelplaats is 2,5 bij 5,0m
- parkeren vrachtwagen zoveel mogelijk uit het zicht van openbare ruimte

De ruimtelijk relevante onderdelen uit het beeldkwaliteitsplan zijn reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, met dien verstande dat de zone van 2 meter met verplichte groene inrichting wel in de regels is aangegeven, maar ten onrechte niet op de verbeelding is aangeduid middels de aanduiding 'groen'.

Op de randvoorwaardenkaart staat ook de bestaande bosstrook aangeduid. Hieraan zijn echter geen kwalitatieve regels gekoppeld. Dit betekent dat vanuit beeldkwaliteit het niet noodzakelijk is deze bosstrook als zodanig te handhaven.

3.4 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010', vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 30 september 2009. Hierin zijn de gronden bestemd tot 'Bedrijf – 2'. De voor 'Bedrijf – 2' aangewezen gronden zijn onder andere (voorzover hier van belang) bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. groothandelsbedrijven die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten.
- c. kantoorachtige bedrijven die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de kavelgrootte van de bedrijven minimaal 1.000 m² bedraagt;
- d. kleinschalige bedrijven tot een perceelsoppervlak van 5.000m²;
- e. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in artikel [5.1](#) sub a, sub b en sub c;
- f. parkeer- en verkeersvoorzieningen, al dan niet ondergronds, met dien verstande dat parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;

Volgens de begripsomschrijvingen wordt verstaan onder:

- 'Bedrijf': een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, verwaarden, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen (artikel 1.8 bestemmingsplan).
- 'Dienstverlening': het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé.

Een sportschool is niet aan te merken als een bedrijf en past niet binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijf – 2'. Bij een sportschool is geen sprake van het bedrijfsmatig verlenen van diensten (ECLI:NL:RBZUT:2010:BO7546). Een sportschool is evenmin opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten, behorende bij het bestemmingsplan.

Het bouwplan is dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een groot deel van het bedrijventerrein is op 25 juni 2014 het ontwerp bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010 - verbod mestbewerking' ter inzage gelegd. Het plangebied is gelegen binnen dit bestemmingsplan. Het betreft echter een partiële herziening waarmee wordt geregeld dat binnen het plangebied gene mestbewerkingsbedrijven kunnen worden gevestigd. Deze partiële herziening is derhalve niet van invloed op het bouwplan van de initiatiefnemer en op het onderhavige bestemmingsplan.

3.5 Bestuurlijk standpunt

Op 4 november 2014 hebben burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel onder andere besloten een planologische procedure (bestemmingsplanprocedure) op te starten om:

1. de functie sportschool op de locatie Weerijds 10 te Gemert mogelijk te maken;
2. de bestemming van de groenstrook tussen het bestaande Wolfsveld I en het te realiseren Wolfsveld I, te wijziging van de bestemming 'Groen' in de bestemming 'Bedrijf – 2';

4. GEBIEDSORIËNTATIE

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

4.1 Gebiedsbeschrijving

De planlocatie is gelegen op het bedrijventerrein Wolfsveld in de gemeente Gemert-Bakel, ten noordoosten van de kern Gemert en ten zuiden van de kern Handel. De gemeente Gemert – Bakel ligt aan de westrand van de Brabantse Peel. Het is een uitgestrekte plattelandsgemeente met een oppervlakte van 12.336 hectare. De gemeente bestaat uit de kernen Gemert - Bakel – Elsendorp - Handel - Milheeze - De Mortel en De Rips en heeft circa 29.000 inwoners.



Figuur 8. Luchtfoto 2013 met aanduiding ligging plangebied kavel sportschool

Gemert ligt in het noordoostelijk deel van de gemeente Gemert-Bakel. De hoofdkern van de gemeente telt per 1 januari 2014 ongeveer 15.955 inwoners. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de kern Handel. Ten oosten ligt de kern Elsendorp en ten zuidoosten ligt de kern De Rips.

Het plangebied is op korte afstand gelegen van de Oost-Om, welke in noordelijke richting aansluit op de Peeldijk N272. Deze vormt in oostelijke richting de verbinding met de kern Elsendorp en verder in oostelijke richting met de kern Sint Anthonis. De N272 kruist in Elsendorp de doorgaande weg N277 (Middenpeelweg). De N272 vormt in westelijke richting de verbinding met Gemert vanaf de N277.

Via de Oost-Om aan de oostkant is het plangebied bereikbaar vanuit de op een paar honderd meter afstand gelegen kern Gemert. Via de Lodderdijk aan de westkant is het plangebied vanuit de kern Gemert uitsluitend bereikbaar voor langzaam verkeer

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich aan de noordzijde als een bedrijventerrein. Het plangebied ligt aan de rand van dat bedrijventerrein. Aan de zuidzijde, direct tegenover de Weerij is een groengebied gelegen dat dienst doet als overgangszone tussen de bebouwde kom (woongebied) van Gemert en het bedrijventerrein.

4.2 Omgevingsaspecten

Met de vestiging van de sportschool dient rekening gehouden te worden met (milieu)-aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. De van toepassing zijnde milieuaspecten worden in de navolgende paragrafen beschreven, evenals de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 wordt de toetsing van het project aan de diverse omgevingsaspecten weergegeven alsmede de resultaten van uitgevoerde onderzoeken.

4.2.1 Bodem

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

4.2.2 Geluid

Een sportschool is geen geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Gemeentelijk luchtkwaliteitplan

De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in mei 2006 een onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in de gemeente Gemert-Bakel en daarvan rapport uitgebracht. Het onderzoek is uitgevoerd aangaande de toekomstige luchtkwaliteit voor de gehele gemeente. Op basis van de nu bekende gegevens is een doorblik gegeven naar de jaren 2010 en 2015. Uit het onderzoek is gebleken, dat voor wat betreft de gemeente Gemert-Bakel geen sprake is van overschrijdingen van het jaar-gemiddelde concentraties van alle in voornoemd besluit aan de orde zijnde stoffen, met uitzondering van het etmaal gemiddelde concentratie fijn stof. Echter, gezien de problematiek omtrent fijn stof, is het reëel te veronderstellen dat de werkelijke achtergrondconcentratie waarvoor de norm bedoeld is (beschermen tegen gezondheidsbeperkende stoffen) in de praktijk lager zal liggen. Bij elke correctie van de achtergrondconcentratie zal bovendien het etmaal gemiddelde concentratie eveneens gecorrigeerd worden, waardoor deze waarschijnlijk niet meer wordt overschreden. Uit de rapportage kan aldus worden geconcludeerd dat er in de huidige situatie overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen.

Het Besluit NIBM

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

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de

grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De NIBM-grens houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantoorruimte beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Zodra ontwikkelingen plaatsvinden die deze grens overschrijden dienen de effecten op de luchtkwaliteit onderzocht te worden.

Achtergrondwaarden

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

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de concentratie PM_{10} ter plaatse 26,2 $\mu g/m^3$, en is de concentratie NO_2 ter plaatse 18,2 $\mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 $\mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu g/m^3$. Beide concentraties liggen dus ruim onder de jaargemiddelde grenswaarden.

4.2.4 Externe veiligheid

Beleidskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

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

Inwerkingtreding van de wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wet basisnet) is voorzien op 1 januari 2014.

Het externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AMvB Buisleidingen) is in werking getreden op 1 januari 2011, waarbij de bestaande circulaires zijn komen te vervallen. In het handboek 'Buisleiding in bestemmingsplannen' is aangegeven hoe om dient te worden gegaan met buisleidingen in bestemmingsplannen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

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

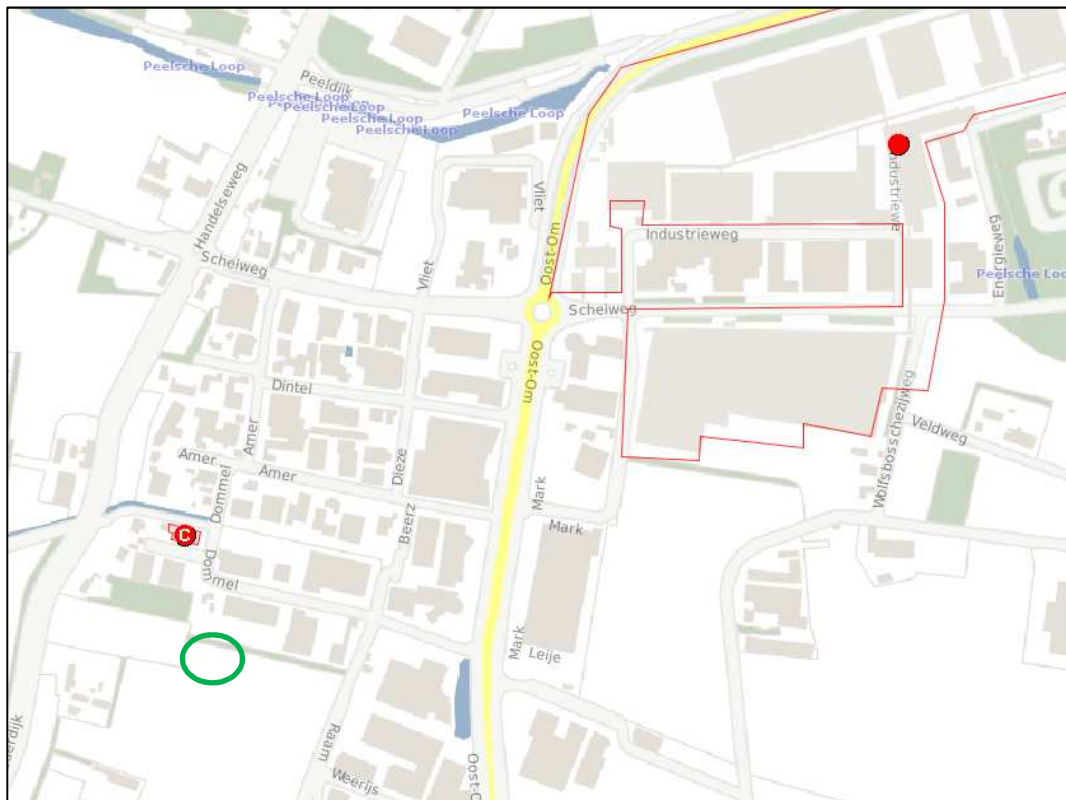
In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten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

(Beperkt) kwetsbare objecten

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

Risicovolle activiteiten

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich geen BRZO-inrichtingen waarvan de 10^{-6} -risicocontour of de grens van het invloedsgebied overlapt met de planlocatie (zie de uitsnede van de provinciale risicokaart in afbeelding 10).



Figuur 9. Uitsnede Risicokaart Brabant met aanduiding ligging plangebied (groene lijn)

In de nabijheid van het plangebied liggen wel twee BEVI-inrichtingen:

1. Op een afstand van ca. 136 ligt aan de Dommel 29 Protekta BV, een groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen. Deze inrichting heeft geen $PR 10^{-6}$ risicocontour, maar wel een invloedsgebied voor groepsrisico van 280 meter. Op basis van de aard van de opslag is een onderzoek naar de hoogte van het groepsrisico echter niet noodzakelijk. Volgens de PGS 15⁵ geldt een veiligheidsafstand van 20 meter;
2. Op een afstand van meer dan 500 meter is aan de Scheiweg 26 het bedrijf Unidek gelegen. Hier worden producten van kunststof vervaardigd. Deze inrichting heeft eveneens geen $PR 10^{-6}$ risicocontour. Volgens de PGS 29⁶ geldt een veiligheidsafstand van 15 meter.

⁵ In de PGS 15 zijn de regels opgenomen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu wordt gerealiseerd. Voor de bepaling van het vereiste beschermingsniveau is uitgegaan van de huidige stand der techniek die geldt voor de bouwkundige uitvoering van opslagvoorzieningen, brandbestrijdingssystemen en arbeidsmiddelen.

⁶ In de PGS 29 zijn richtlijnen opgenomen voor bovengrondse opslag van brandbare vloeistoffen in verticale cilindrische tanks.

Voor wat betreft inrichtingen zijn daarom geen beperkingen te verwachten.

Spoor

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

Wegverkeer

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

Buisleidingen

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

4.2.5 Milieuzonering

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

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

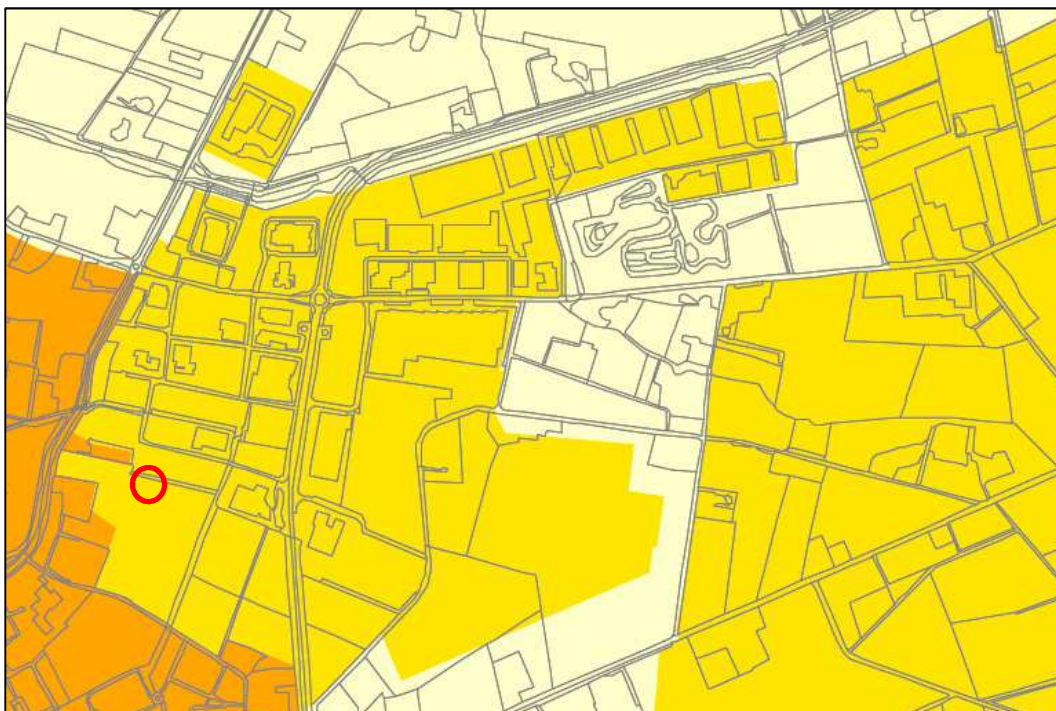
De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die het bedrijf (of andere milieubelastende functie) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie).

4.2.6 Geur

Achtergrond

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

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

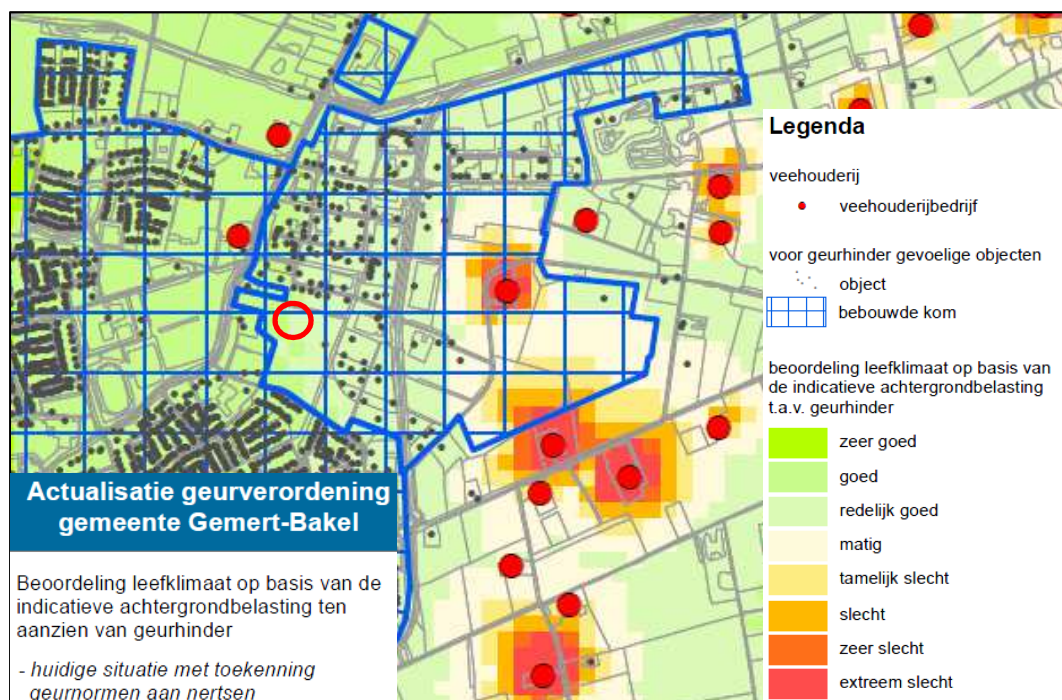


Figuur 10. uitsnede Kaart gemeentelijke normstelling geurverordening (Bron: www.Gemert-Bakel.nl)

In de gebiedsvisie is afgeweken van artikel 3 lid 1b van de Wgv (norm van 3 ou per m³ lucht als geurbelasting op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom). Het plan-gebied is gelegen binnen 'bedrijventerrein Wolfsveld; verwevingsgebied exclusief primair woon- en werkgebied en recreatieve zones' zoals aangegeven op de bij de geurverordening behorende kaart gemeentelijke normstelling. Binnen dit gebied draagt de maximale

waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied 14 ou per m³.

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



Figuur 11. Uitsnede uit kaart 'Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder (bijlage 2 bij Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013)

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

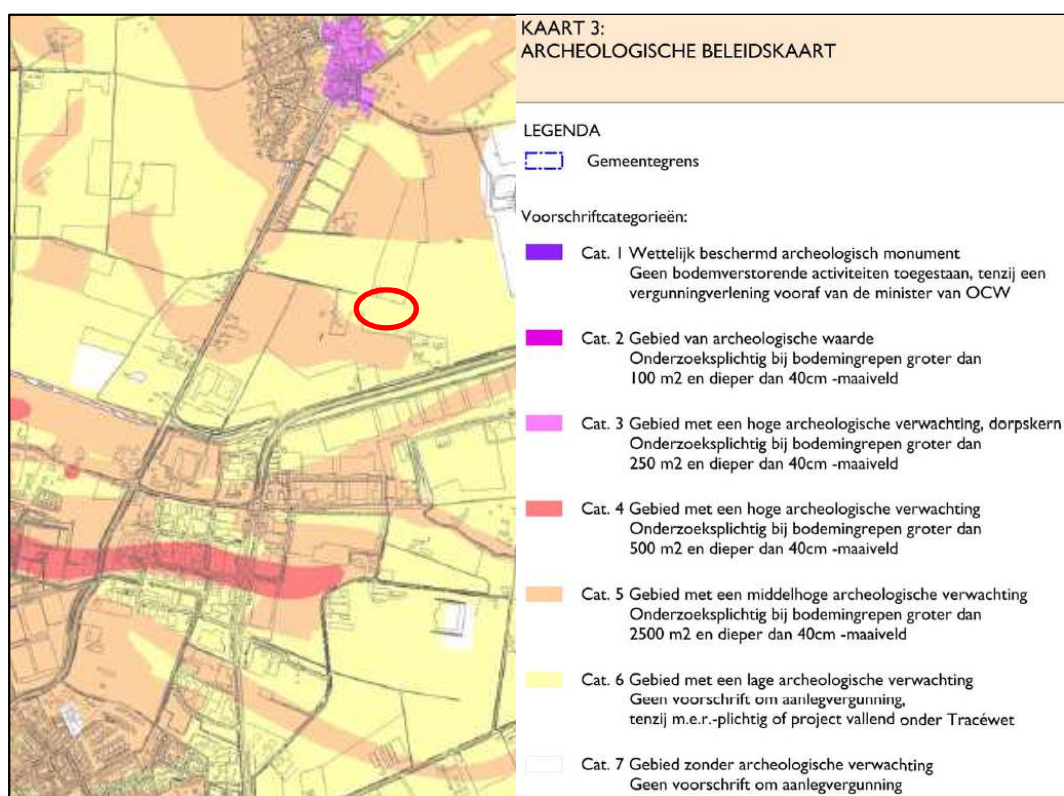
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten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

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

De uitgangspunten van deze wet zijn:

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

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

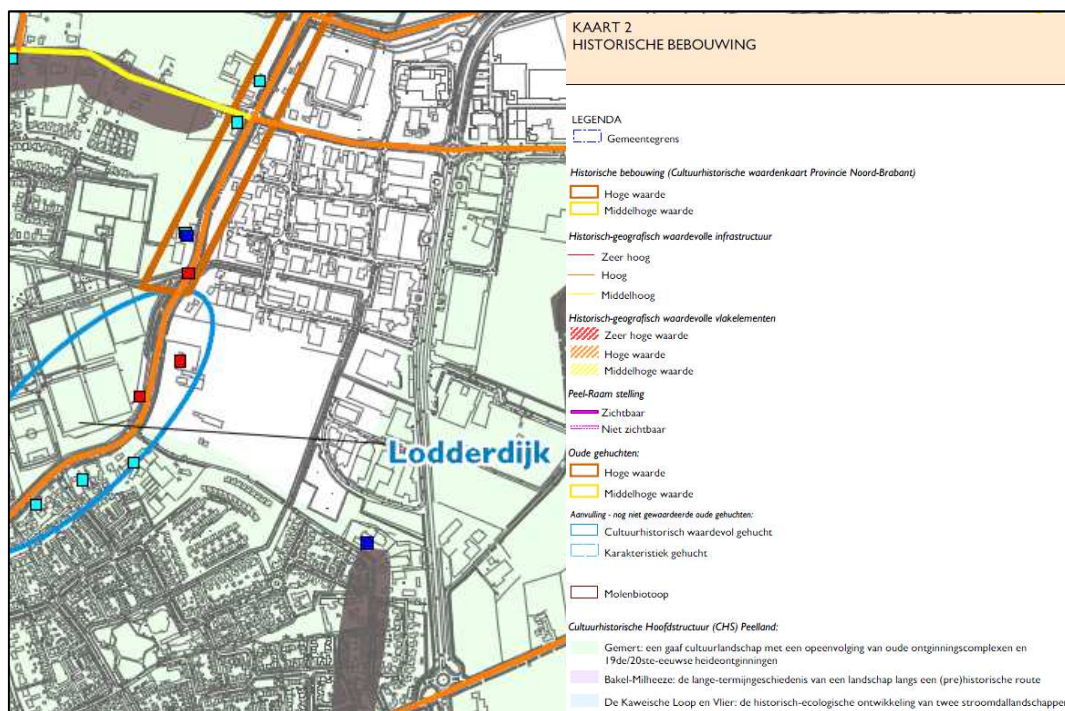


Figuur 12. Uitsnede uit archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel met aanduiding ligging plangebied (rode lijn)

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

Cultuurhistorie

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



Figuur 13. Uitsnede Kaart historische bebouwing Gemert-Bakel

Volgens de gemeentelijke Erfgoedkaart (deelkaart 'Historische bebouwing') van de gemeente Gemert-Bakel liggen binnen het plangebied geen Rijks- of gemeentelijke monumenten. In de nabijheid van het plangebied is aan de Lodderdijk 33 een Rijksmonument

gelegen. Het betreft een in 1889 gebouwde langgevelboerderij. De monumentale waarde van dit pand wordt niet beïnvloed door de functiewijziging welke het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt. De Lodderdijk is op de hiervoor genoemde kaart Historische bebouwing aangeduid als historisch-geografische infrastructuur.

4.4 Natuur en landschap

Binnen het plangebied zijn geen specifieke natuurlijke- en of landschapswaarden aanwezig. Blijkens de themakaart 'Natuur en Landschap', behorende bij de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant, is het plangebied niet gelegen binnen de EHS of een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied.

4.5 Flora & fauna

Achtergrond

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het POL2006 is vastgelegd en door middel van de Boswet.

Natuurbeschermingswet

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

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is

een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Boswet

De Boswet is een wet die op 20 juli 1961 door het Ministerie van Landbouw en Visserij (later Ministerie van LNV, nu Ministerie van EL&I) werd ingesteld om de Nederlandse bossen te beschermen. Doel van de wet is het voorkomen dat het bestaande bosareaal verder af neemt in oppervlakte.

De wet houdt in dat wanneer iemand een bos wil kappen, hier ten minste een maand voor de kap schriftelijk melding van moet doen. Binnen 3 jaar nadat het bos daadwerkelijk is gekapt moet het worden herplant.

Toetsing

De functiewijziging van de reeds toegestane bedrijfsbebouwing heeft geen consequenties voor flora en fauna. Voor wat betreft het verwijderen van de groenstrook tussen de bedrijfsgebouwen geldt dat hier in 2010 ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' geen te beschermen soorten zijn aangetroffen. Bij het daadwerkelijk verwijderen van het aanwezige groen dient uiteraard wel rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht volgens de Flora & faunawet.

4.6 Verkeer en parkeren

In de ruimtelijke onderbouwing dient ook rekening gehouden te worden met de gevolgen van de planontwikkeling voor verkeer en parkeren in de omgeving. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie en voor de parkeernorm worden kencijfers gebruikt uit Publicatie 317 van het CROW ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie').

Bereikbaarheidskenmerken

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

Stedelijkheidsgraad

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

Verkeer

Volgens de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW' (Publicatie 317) moet worden uitgegaan van minimaal 30,8 en maximaal 37,9 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m² bvo. De geplande sportschool heeft een bvo van 1.411 m². Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met minimaal 434,6 en maximaal 534,8 verkeersbewegingen per etmaal. Dit komt neer op 0,3 – 0,37 verkeersbewegingen per minuut.

Parkeren

Met de beoogde functiewijziging ontstaat een behoefte aan extra parkeerplaatsen. In de 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' is bepaald dat moet worden uitgegaan van de landelijke maximale parkeerkencijfers conform de landelijke parkeernormen van CROW (publicatie 317).

In de CROW-publicatie 317 geldt voor een fitnesscentrum een andere parkeernorm dan voor een fitnessstudio/sportschool. De publicatie noch de gemeentelijke parkeerbeleidsnota bevatten definities van beide categorieën voorzieningen. Om die reden is aansluiting gezocht bij parkeerbeleidsnota's van nabijgelegen gemeenten (Deurne, Venray). Hierin is bepaald dat een fitnessstudio/ sportschool een voorziening is van circa 750m² bvo, met voor het overgrote deel alleen fitnessapparaten. Een fitnesscentrum is een groter multifunctioneel centrum (> 1.500m² bvo) met een breed pakket aan activiteiten (individuele training als groepstrainingen).

Voor een fitnessstudio/sportschool geldt een parkeernorm van minimaal 4,3 en maximaal 5,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, uitgaande van weinig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom. Uitgaande van de hiervoor genoemde bvo van de sportschool van 1.411 m² betekent dit dat er minimaal 60,7 en maximaal 74,8 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Voor een fitnesscentrum geldt een parkeernorm van 5,8 – 6,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dat zou in dit geval betekenen dat er minimaal 81,8 en maximaal 95,9 parkeerplaatsen gerealiseerd zouden moeten worden.

In dit geval is sprake van een sportschool met fitnessvoorzieningen met een bvo van 1.411 m². Dat betekent dat volgens de Parkeernota 2013 en de CROW publicatie 317 uitgegaan zou moeten worden van een fitnesscentrum. Aangezien in de gemeentelijke beleidsnota wordt aangegeven dat moet worden uitgegaan van de maximale parkeerkencijfers dienen op eigen terrein minimaal 96 parkeerplaatsen te worden aangelegd.

Volgens artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht dient een bestuursorgaan te handelen overeenkomstig een beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. In dit geval is er aanleiding om af te wijken van het geldende beleid in de Parkeerbeleidsnota 2013.

In de Parkeerbeleidsnota 2013 is namelijk een overgangsbepaling opgenomen, op grond waarvan de beleidsregels uit de Parkeernota 2009 van toepassing blijven op vooroverlegplannen die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van de Parkeerbeleidsnota 2013, mits er binnen een jaar na de publicatiedatum van de Parkeerbeleidsnota 2013 een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend. De aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van de sportschool is door de initiatiefnemer ingediend op 17 februari 2014. De aanvraag is destijds ten onrechte niet aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wabo, waarbij wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Als dat wel was gebeurd had de aanvraag voor wat betreft parkeren op grond van voornoemde overgangsbepaling getoetst moeten worden aan de voorheen geldende gemeentelijke Parkeernota 2009.

Volgens de Parkeernota 2009 dient bij de bepaling van de parkeerbehoefte te worden uitgegaan van de kengetallen zoals die zijn opgenomen in de CROW-publicatie 182. In deze publicatie wordt een fitnessstudio of –centrum niet als aparte categorie benoemd. Wel wordt daarin aangegeven dat voor een dansstudio/sportschool in weinig stedelijk gebied een parkeernorm geldt van 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bij 1.411 m² bvo betekent dit een parkeerbehoefte van afgerond 71 parkeerplaatsen.

De initiatiefnemer wordt nu geconfronteerd met een hogere parkeernorm en met de noodzaak om extra parkeercapaciteit te realiseren, danwel om een bijdrage te storten in het gemeentelijk parkeerfonds indien het tekort aan parkeerplaatsen kan worden opgevangen in de openbare ruimte. Dit zou niet aan de orde geweest zijn als de gemeente de op 17 februari 2014 ingediende aanvraag om een omgevingsvergunning op de juiste wijze had behandeld. De gemeente is dan ook van mening dat het handelen overeenkomstig de geldende beleidsregels voor de aanvrager van het initiatief gevolgen heeft die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Als wordt uitgegaan van de parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo ligt deze norm slechts 0,8 parkeerplaats per 100 m² lager dan de minimale norm volgens de Parkeernota 2013, hetgeen resulteert in een verschil van 9,8 parkeerplaatsen. Dit verschil is beperkt. Op diverse andere plaatsen op bedrijventerreinen zijn vergelijkbare voorzieningen van dezelfde formule (Fitclub) gelegen, waar eveneens de lagere parkeernorm geldt. In een aantal gevallen geldt zelfs een parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Gebleken is dat dit nergens tot parkeerproblemen heeft geleid en dat ook met de lagere parkeernorm in voldoende mate wordt voorzien in

de parkeerbehoefte. De gemeente is dan ook voornemens om de 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' zodanig aan te passen dat voor fitnesscentra weer de parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo zal gaan gelden. Niet is gebleken dat belangen van derden daardoor onevenredig worden geschaad. Die te wijzigen parkeernorm geldt dan overigens ook voor de andere sportscholen binnen de gemeente.

4.7 Kabels en leidingen

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

4.8 Waterhuishoudkundige aspecten

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid. Het kabinet heeft het Nationaal Waterplan in december 2009 vastgesteld. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. De doelstelling van het NWP is van Nederland, een veilige en leefbare delta te maken (houden), nu en in de toekomst.

Provinciaal Waterplan Noord-Brabant

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit het Nationaal Waterplan. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profit-benadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming

tegen wateroverlast, een betrouwbare openbare watervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van onze watersystemen.

Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie.

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken met water voor nu en later'

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

Met haar waterbeleid streeft het waterschap Aa en Maas naar:

- Veilig en bewoonbaar gebied: Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.
- Voldoende water: Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water: Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.
- Natuurlijk water: De doelstelling is onder andere om 30 kilometer beek te herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil het waterschap de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Waterschap Aa en Maas: Beleidsuitgangspunten watertoets

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

1. Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater. Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied;

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

Waterplan Gemert-Bakel

In het waterplan Gemert-Bakel heeft de gemeente Gemert-Bakel samen met Waterschap Aa en Maas het lokale waterbeleid vastgelegd. Het waterplan vormt de basis voor het streven naar een duurzaam beheer van het watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. De gewenste toekomstige situatie met betrekking tot water is verwoord in een aantal streefbeelden, zoals Water als (mede)ordenend principe, Beperken van wateroverlast, Water vasthouden, Waterkwaliteit, Waterkwantiteit en Betrokkenheid. Onderdeel van het Waterplan is een maatregelenpakket, met daarin opgenomen de meest kansrijke maatregelen om de streefbeelden te verwezenlijken.

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen.

Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

In het plangebied zijn geen oppervlaktewateren gelegen. Nabij het plangebied loopt – evenwijdig aan de Raam- de waterloop Molenbroekseloop. Het onderhavige plan is niet van invloed op de waterkwaliteit en/of –kwantiteit van deze waterloop.

Het plangebied is volgens de Wateratlas provincie Noord-Brabant niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich volgens de Wateratlas op 80 – 120 cm <mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand op maar dan 200 cm <mv.

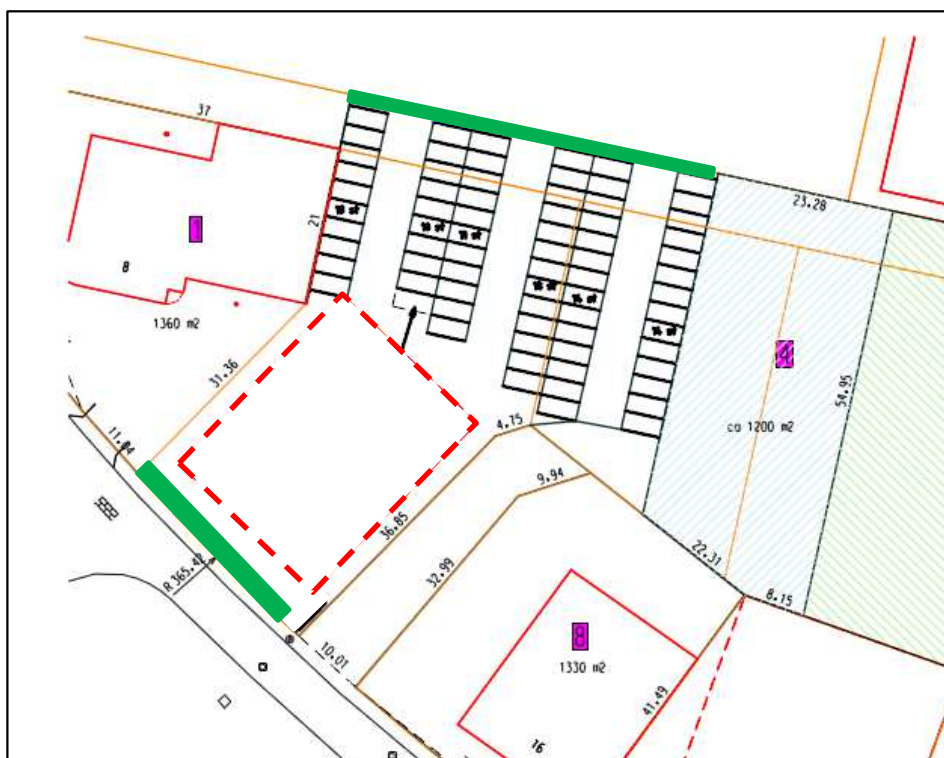
Duurzaam waterbeheer

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

5. PLANORIËNTATIE

In dit hoofdstuk wordt het project beschreven aan de hand van de punten die in hoofdstuk 4 aan de orde zijn geweest. Bij ieder onderwerp wordt ook aangegeven of en zo ja in hoeverre het project past binnen de doelstellingen per onderwerp.

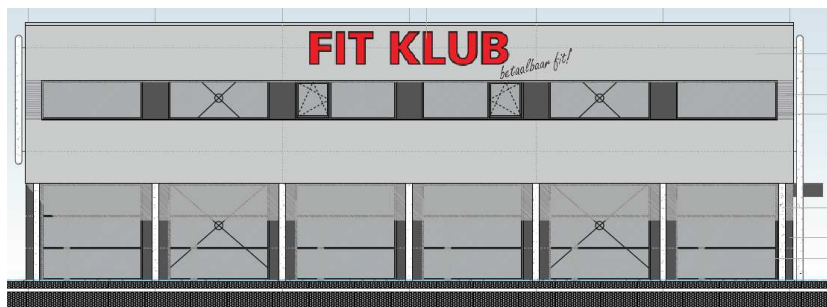
5.1 Beschrijving bouwplan en terreininrichting.



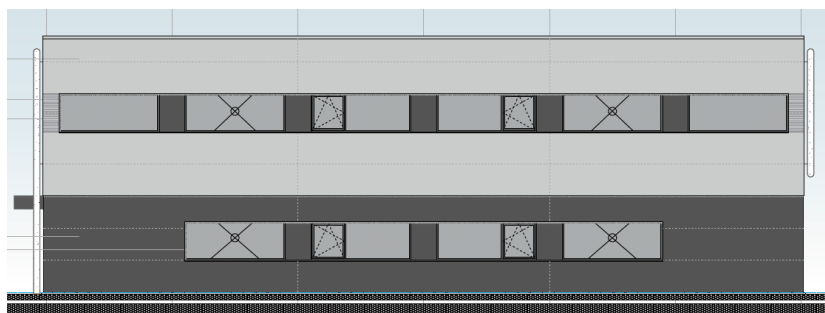
Figuur 14. Ligging kavel 2 met terreininrichting (parkeren en groenstrook voor- en achterzijde)

Op kavel 2 aan de Weerij 10 op het bedrijventerrein Wolfsveld wordt een sportschool gerealiseerd in een gebouw met een begane grondvloeroppervlakte van 712 m² (29,86 x 23,86m) en een totale bedrijfsvloeroppervlakte van 1.411 m². Het gebouw krijgt één verdieping. De inhoud bedraagt 5.647 m³. De ingang is gelegen aan de oostelijke zijgevel. Aan die zijde is ook stallingsruimte voor fietsen gepland, alsmede een toegangsweg naar de achter het gebouw geplande 72 parkeerplaatsen.

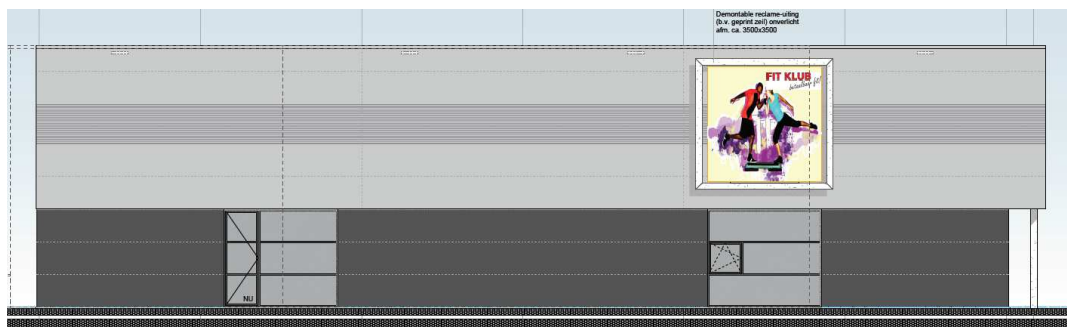
Aan de wegzijde wordt een doorgaande haag met een maximale hoogte van 1m gerealiseerd in een bebouwingsvrije zone ter breedte van 2m met een groene inrichting. Aan de achterzijde wordt een terreinafscheiding gerealiseerd met een groene invulling.



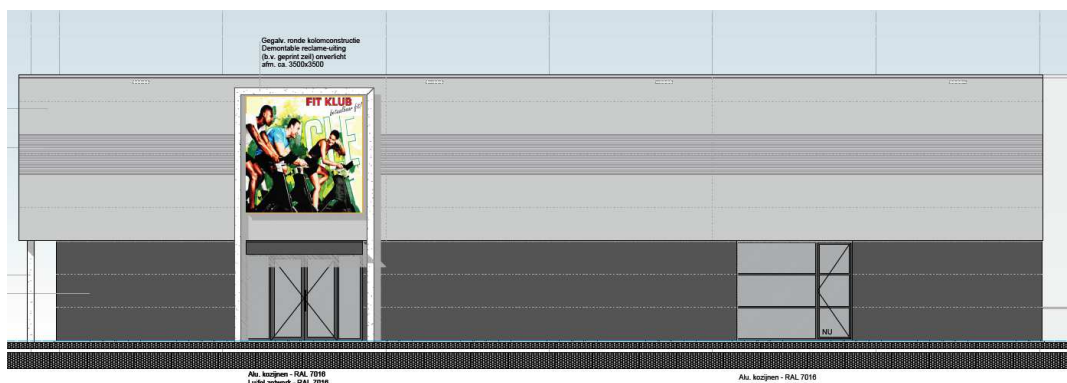
VOORGEVEL a.d. Weerij
[zuid-west]



ACHTERGEVEL
[noord-oost]



LINKER ZIJGEVEL
[noord-west]



RECHTER ZIJGEVEL
[zuid-oost]

Figuur 15. Gevelaanzichten (bron: Bouwburo Z+)

5.3 Ruimtelijke effecten

De functie van het terrein wijzigt door het onderhavige bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan staat reeds vestiging toe van industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten, groothandelsbedrijven en kantoorachtige bedrijven, voor zover deze genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, alsmede kleinschalige bedrijven tot een perceelsoppervlak van 5.000m². Middels dit bestemmingsplan wordt –aanvullend op de reeds bestaande mogelijkheden- toegevoegd dat op de locatie aan de Weerij 10 ook een sportschool gerealiseerd kan worden.

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

Naast de realisering van een sportschool voorziet dit bestemmingsplan ook in het wijzigen van de bestemming 'groen' op de achtergelegen groenstrook in een bedrijfsbestemming. De ruimtelijke effecten hiervan zijn zeer beperkt, aangezien –na realisering van bedrijfsgebouwen op alle omliggende kavels- de groenstrook niet of nauwelijks meer zichtbaar is vanaf de openbare weg en landschappelijk dus geen functie meer heeft.

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

5.4 Onderzoeksaspecten

Met de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de reeds toegestane bebouwing dient rekening gehouden te worden met (milieu)-aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.4.1 Milieuaspecten

5.4.1.1 Bodem

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

5.4.1.2 Geluid

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

5.4.1.3 Luchtkwaliteit

Met behulp van de zogenaamde 'NIBM-tool' is inzichtelijk gemaakt of het project al dan niet 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging in de buitenlucht. Daarbij is op basis van de Kencijfers Parkeren en verkeersgeneratie van het CROW (Publicatie 317) uitgegaan van een verkeersgeneratie per weekdag van maximaal 535 verkeersbewegingen. Daarbij is tevens rekening gehouden met vijf transportbewegingen door vrachtwagens (1%). Hieruit blijkt dat de uitbreiding 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, zodat de verslechtering van de luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		535
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,53
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 16. Berekening NIBM-tool

5.4.1.4 Externe veiligheid

Voor wat betreft de in de omgeving gelegen BEVI-inrichtingen aan de Dommel 29 (Protekta BV) en aan de Scheiweg 26 (Unidek) waarvan de 10^{-6} - risicocontour of de grens van het invloedsgebied overlapt met de planlocatie zijn geen beperkingen te verwachten.

Spoor

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

Wegverkeer

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

Buisleidingen

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

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

5.4.1.5 Milieuzonering

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

5.4.1.6 Geur

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan. Het woon- en leefklimaat wordt als redelijk goed beoordeeld en in de nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen die door de beoogde ontwikkeling worden belemmerd in hun bedrijfsvoeringsmogelijkheden.

5.4.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.4.2.1 Archeologie

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

5.4.2.2 Cultuurhistorie

De middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling is niet van invloed op de instandhouding van het in de nabijheid van het plangebied gelegen Rijksmonument aan de Lodderdijk 33 en op de cultuurhistorische waarde van de Lodderdijk als historisch-geografische infrastructuur worden door deze ontwikkeling aangetast.

5.4.3 Natuur en landschap

In of aan de rand van het plangebied is geen sprake van natuurlijke of landschappelijke waarden. Weliswaar wordt de bestaande groenstrook tussen de bestaande en geplande bedrijfsgebouwen verwijderd, maar deze groenstrook is uit landschappelijk oogpunt gezien niet waardevol, aangezien deze volledig aan het zicht is/wordt onttrokken door de aangrenzende bedrijfsbebouwing. Uit in 2010 uitgevoerd natuuronderzoek is tevens gebleken dat er geen natuurwaarden aanwezig zijn in de groenstrook welke kunnen worden benadeeld door de nu beoogde ontwikkeling.

5.4.4 Flora & fauna

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

5.4.5 Verkeer en parkeren

5.4.5.1 Verkeer

Het aantal verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van de beoogde functiewijziging (minimaal 434,6 en maximaal 534,8 verkeersbewegingen) levert geen enkel probleem op voor de verkeersafwikkeling via de bestaande wegenstructuur.

5.4.5.2 Parkeren

De parkeerbehoefte is berekend op 71 parkeerplaatsen. In het inrichtingsplan is voorzien in de aanleg van 72 parkeerplaatsen.

5.4.6 Kabels en leidingen

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

5.4.7 Waterhuishoudkundige aspecten

Het beleid van de waterbeheerders is dat bij elke nieuwe ontwikkeling het schone regenwater afgekoppeld wordt van de riolering. Op de planlocatie wordt hieraan voldaan. De parkeerplaatsen achter het bedrijfsgebouw worden uitgevoerd met grasbetontegels, waardoor hemelwater ter plaatse kan infiltreren. Voor het overige wordt aangesloten bij het bestaande watersysteem voor het bedrijventerrein.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen hebben weinig invloed op het bestaande watersysteem, in vergelijking met het geldende bestemmingsplan. De verharding neemt ten opzichte van de totale oppervlakte van het bedrijventerrein nauwelijks toe en tijdens de bouw- en gebruiksfase worden verontreinigingen van het oppervlaktewater voorkomen. Het hemelwater van de nieuwe verharding wordt afgevoerd naar de bestaande bufferzone in het groenpark. Deze is zodanig over-gedimensioneerd dat deze de extra hoeveelheid regenwater gemakkelijk aankan.

6. FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

6.1 Financiële haalbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. De gemeente heeft de betreffende kavel voor realisering van de sportschool echter verkocht met de bedoeling om ter plaatse de sportschool te kunnen realiseren. Dit bleek achteraf niet mogelijk omdat een sportschool volgens het geldende bestemmingsplan niet was toegestaan. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt hierin alsnog voorzien. Indien dit bestemmingsplan echter uiteindelijk niet in werking treedt zal de gemeente met de initiatiefnemer in overleg treden over de dan te ondernemen actie. De financiële risico's daarvan komen mogelijk ten laste van de gemeente. Hiervoor zijn binnen de gemeente voldoende financiële middelen beschikbaar. De gemeente heeft overigens geen redenen om te twifelen aan de liquide positie van de aanvrager.

Mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan komen als gevolg van het vorenstaande voor rekening van de gemeente. Deze kosten komen ten laste van de algehele grondexploitatie van het Bedrijventerrein Wolfsveld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een voor het project verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is naar aanleiding van daartegen ingediende bezwaarschriften alsnog geweigerd. Middels dit bestemmingsplan wordt grotendeels tegemoet gekomen aan de bezwaren van omwonenden. Er wordt dan ook vanuit gegaan dat het plan daarmee op draagvlak in de directe omgeving kan rekenen.

7. PROCEDURE

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.1 Vooroverleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro worden toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

Overlegreactie Provincie Noord-Brabant.

Per brief van 5 december 2014 heeft de provincie Noord-Brabant een overlegreactie toegezonden aan de gemeente. Daarin wordt aangegeven dat de vestiging van een sport-school op een bedrijventerrein strijdig is met de VR omdat er sprake is van oneigenlijk ruimtegebruik.

Reactie gemeente:

Blijkens VR 2014 wordt bij een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein onder andere verstaan het gebruik voor leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en deze zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd.

Blijkens de toelichting op dit onderdeel van de VR 2014 levert vestiging van dit soort functies beperkingen op voor de toegestane bedrijven met een hinderprofiel. Bovendien nemen ze de schaarse ruimte in beslag die voor dit soort bedrijven beschikbaar is.

Een gemeente kan er voor kiezen vestiging op (aangewezen delen van) een bedrijventerrein toe te staan, maar dan geldt een zware motiveringsplicht waarom een dergelijke functie toegelaten wordt op (aangewezen delen van) een middelzwaar tot zwaar bedrijventerrein.

Dit betekent dus dat in het geval vestiging op een bedrijventerrein de enige reële optie is, niet-direct aan een bedrijventerrein gebonden functies zo gesitueerd dienen te worden dat ze de bestaande en nog nieuw te vestigen bedrijven niet belemmeren in hun functioneren. In zo'n geval ligt bundeling van dergelijke functies in een hoek of langs de rand van een bedrijventerrein voor de hand en/of menging in een zone waar alleen lichte bedrijvigheid is toegestaan. Dat laatste speelt in dit geval.

In paragraaf 2.1.4 is reeds aangegeven dat er binnen nabijgelegen kernen geen ruimte beschikbaar is voor realisering van het onderhavige initiatief. Het betreft een voorziening met een bruto vloeroppervlak van ruim 1.400 m², verdeeld over twee bouwlagen. Dit resulteert in een footprint van meer dan 700 m², vermeerderd met de benodigde ruimte voor parkeren. In bestaand stedelijk gebied, buiten locaties op bedrijventerreinen, is er geen ruimte voor voorzieningen van een dergelijke omvang en zijn deze bovendien ongewenst. In woongebied is een dergelijke functie stedenbouwkundig niet inpasbaar. In centrumgebied is een fitnesscentrum ongewenst, aangezien een dergelijke functie geen bijdrage levert aan de levendigheid van een winkelcentrum. Volgens de Centrumvisie 2011-2021 van de gemeente Gemert-Bakel staan in het centrum de functies winkelen, ontmoeten, toerisme en recreatie centraal. Schaalvergroterende bebouwing wordt als ont-sierend aangemerkt en gestreefd wordt naar een grote dichtheid van winkels en voornamelijk daghoreca. Een fitnesscentrum past niet in dit beeld en leidt tot een onderbreking van het voor centrumgebied kenmerkende beeld van aaneengesloten winkels en horeca. Om die reden is voor het fitnesscentrum een plaats gezocht op het nabij de kern gelegen bedrijventerrein. Gelet op de ligging aan de rand van dat bedrijventerrein is de locatie goed en veilig bereikbaar vanuit de kern. Voor het overige is in dit deel van het bedrijventerrein bedrijvigheid toegestaan in de milieucategorieën 2 t/m 3.2.

Overlegreactie Waterschap Aa en Maas

Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO).

Door de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe. Zoals in de toelichting aangegeven dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. Bij een toename van verhard oppervlak wordt het hemelwater versneld afgevoerd naar het watersysteem. Er moeten maatregelen worden genomen om dit te voorkomen (dit is ook gemeentelijk beleid). Voor het berekenen van de opgave kan de HNO-tool worden gebruikt. Bij het bepalen van de maatregelen moeten de volgende afwegingsstappen worden doorlopen 'hergebruik - infiltratie - buffering – afvoer'. In het plan moet HNO verder worden uitgewerkt.

A-watergang

In de nabijheid van het plangebied is een A- watergang gelegen. Naast een A watergang moet een 5 meter (vanaf de insteek) brede onderhoudsstrook aanwezig zijn. Deze strook is nodig voor beheer en onderhoud aan de watergang. De onderhoudsstrook moet vrij

van obstakels zijn. Het is niet duidelijk hoe de onderhoudsstrook zich verhoudt met het plangebied. Graag in het plan aangeven hoe wordt omgegaan met de onderhoudsstrook.

Reactie gemeente:

Het verharde oppervlakte neemt weliswaar toe, maar er hoeven geen maatregelen te worden genomen om te voorkomen dat het extra hemelwater versneld wordt afgevoerd. Het hemelwater van de bedrijven aan Weerijds wordt namelijk afgevoerd naar de bufferzone in het groenpark. Deze bufferzone bestaat uit een grote verlaagde zone van een halve meter in het groenpark. Deze zone is sterk over-gedimensioneerd. Het extra water kan er gemakkelijk aan toegevoegd worden. Het water in de bufferzone wordt geïnfil-treerd. Doordat de zone is over-gedimensioneerd, is er geen overstortvoorziening nodig.

De onderhoudsstrook langs de evenwijdig aan de Raam gelegen A-watergang Molenbroekseloop is geheel gelegen buiten het plangebied. Bij de verkoop van kavels wordt rekening gehouden met de keurzone van 5 meter. Deze onderhoudsstrook blijft obstakel-vrij. Aan de gebruiksmogelijkheden van deze onderhoudsstrook wijzigt derhalve niets.

7.2 Wettelijke procedure

7.2.1 Overzicht te volgen procedure

De wettelijke procedure volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de ter inzage legging van het ontwerpplan. Dat is geen fatale termijn, maar een termijn van orde;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;

- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2.2 Zienswijzen

PM

8. AFWEGING & CONCLUSIE

In of in de directe omgeving van de gemeente Gemert-Bakel is een beperkt aantal fitnesscentra aanwezig op een totaal van ca. 25.000 inwoners. Nieuwe sporters zijn nu aangewezen op de reeds aanwezige fitnesscentra in Gemert of op soortgelijke voorzieningen in andere gemeenten. Deze zitten echter in het hoge / duurdere segment en werken vooral met vaste contracten danwel zijn slecht bereikbaar voor langzaam verkeer. Hierdoor kan een grote groep vooral jonge mensen die meestal per fiets een bezoek brengt aan deze voorzieningen niet gaan sporten.

Fitklub wil deze groep mensen de kans bieden om verantwoord en tegen een laag tarief te kunnen sporten zonder voorwaarden zoals een vast contract/abbonnement.

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' is de beoogde locatie aan de Weerij 10 reeds bestemd tot 'Bedrijf - 2'. Dit is echter een bedrijfsbestemming welke de realisering van een sportschool/fitnesscentrum niet toestaat.

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

Aan het te bouwen bedrijfsgebouw en aan de inrichting van het terrein worden beeldkwaliteits-eisen gesteld.

Een aan de achterzijde van de bedrijfskavel gelegen groenstrook zal worden verwijderd. De gronden worden toegevoegd aan de aangrenzende bedrijfskavels. De betreffende groenstrook heeft geen landschappelijke- en/of natuurwaarden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel hebben aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling en hebben hiervoor reeds de bouwgrond op het bedrijventerrein aan de initiatiefnemer verkocht.

Om de uitbreiding in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend nieuw bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. De bestemming 'Bedrijf - 2' is wederom opgenomen, maar nu met in de regels expliciet aangegeven dat een sportschool/fitnesscentrum is toegestaan.

Tegen de beoogde functiewijziging bestaan uit beleidstechnisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen vestiging van een sportschool/fitnesscentrum aan de Weerij 10 en de verwijdering van de achtergelegen groenstrook uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.

Bijlage 1
Reacties vooroverleg

