

Toelichting

Bestemmingsplan

“De Smagt 45 in De Mortel”

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	1
1. De Smagt 45 in De Mortel	1
1.1.1 Planbeschrijving	1
1.1.2 Ruimtelijke onderbouwing	1
Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Planopzet	2
1.3 Wijzigingen ten opzichte van vooroverleg en ontwerp-bestemmingsplan	2
Hoofdstuk 2. Planontwikkeling	3
2.1. De Smagt 45 in De Mortel (nieuwe ontwikkeling)	3
2.1.1 Planbeschrijving	3
2.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	3
2.1.3 Ruimtelijke onderbouwing	3
2.1.4 Financiële haalbaarheid	13
Hoofdstuk 3. Juridische planbeschrijving	14
3.1 Algemeen	14
3.2 Verbeelding	14
3.3 Planregels	14
Hoofdstuk 4. Economische haalbaarheid	15
4.1 Exploitatieplan	15
4.2 Planschade	15
Hoofdstuk 5. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	16
5.1 Overleg en inspraak	16
5.2 Vooroverleg	16
5.3. Beantwoording zienswijzen	25
5.4. Ambtshalve aanpassingen en amendement	30
5.5. Reactie provincie	31
5.6. Vaststellingsbesluit	31

SAMENVATTING

1. De Smagt 45 in De Mortel

1.1.1 Planbeschrijving

Brouwers Machinaal Timmerbedrijf BV aan De Smagt 45 in De Mortel, is voornemens om het bedrijf uit te breiden met: een bedrijfsruimte en extra parkeerruimte (totaal 11 parkeerplaatsen voor bezoekers en medewerkers én extra ruimte t.b.v. van laden en lossen van vrachtwagens). Het college van B&W heeft in de vergaderingen van 10-5-2011 besloten aan dit plan mee te willen werken. Met initiatiefnemers wordt een overeenkomst gesloten ten aanzien van de planschade.

1.1.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Huidige situatie**

Het perceel ligt momenteel in twee bestemmingsplannen: het voorste gedeelte ligt in BP "Kom Handel, de Mortel en Elsendorp". Het vigerende bouwblok biedt daarbij geen mogelijkheden voor uitbreiding omdat de beoogde bedrijfsruimte buiten het bouwblok komt te liggen. Het achterste gedeelte ligt in het BP "Gemert-Bakel Buitengebied" en is daarin bestemd als "landelijk gebied". Op of in de als zodanig bestemde gronden is het niet toegestaan niet-agrarische bedrijfsdoeleinden uit te voeren. Voor de extra parkeerruimte op het buitenterrein is daarom een wijziging noodzakelijk.

- **Toekomstige situatie**

Voor het plan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd waaronder een akoestisch- en bodemonderzoek; quickscan flora en fauna en een watertoets. Daarnaast is voor een goede landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing een beplantingsplan en een inrichtingstekening opgesteld. Ten behoeve van het plan wordt het perceel bestemd als "bedrijf" met aan de achterzijde een strook "groen".

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

Het onderliggende bestemmingsplan behandelt het volgende ontwikkelplan:

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming	
1.	De Smagt 45 De Mortel	Uitbreiding timmerbedrijf	Landelijk gebied + bedrijf	Bedrijf en groen + aand. BW	Nieuw

Aand. = aanduiding

1.2 Planopzet

Van alle initiatieven is in hoofdstuk twee een beknopte beschrijving van het plan, het B&W-besluit; een ruimtelijke onderbouwing en indien van toepassing de financiële- en maatschappelijke haalbaarheid opgenomen. Hoofdstuk drie gaat in op de algemene haalbaarheid van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk vier is ruimte opgenomen voor overleg- en inspraakprocedure, de reacties uit het vooroverleg en de verwerking van eventuele zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De bijbehorende onderzoeken zijn opgenomen in een separaat bijlagenboek, welke onlosmakelijk is verbonden met het onderliggende bestemmingsplan.

1.3 Wijzigingen ten opzichte van vooroverleg en ontwerp-bestemmingsplan

Het plan De Smagt 45 in de Mortel, maakte eerder onderdeel uit van het ontwerp-bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2011". Dit ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 3 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In de vergadering van 12 januari 2012 en 9 februari 2012 heeft de gemeenteraad het plan De Smagt 45 in de Mortel aangehouden. Het plan is opnieuw geagendeerd voor de raadsvergadering van 5 juli 2012. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2011" met de overige acht plannen is wel vastgesteld.

Het onderliggende bestemmingsplan bevat uitsluitend het ontwikkelplan De Smagt 45 in de Mortel.

.Hoofdstuk 2. Planontwikkeling

2.1. De Smagt 45 in De Mortel (nieuwe ontwikkeling)

2.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Het onderliggende initiatief heeft betrekking op de planologische regeling voor de uitbreiding van Brouwers Machinaal Timmerbedrijf BV aan De Smagt 45 in De Mortel. Initiatiefnemer heeft het voornemen om het bestaande bedrijf uit te breiden met een nieuwe bedrijfsruimte en parkeerruimte. Deze uitbreiding is in strijd met het geldende bestemmingplan omdat buiten het bestaande bouwblok ligt.

- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern van De Mortel. Kadastraal is de planlocatie bekend als gemeente Gemert, sectie F, nummers 1596, 1597 en 1617. Het gebied wordt globaal begrensd door De Smagt (noordzijde), tennisvereniging (westzijde), autobedrijf en (oostzijde) en weilanden aan de zuidzijde.

2.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Brouwers Machinaal Timmerbedrijf BV heeft een verzoek ingediend bij het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel voor het vergroten het bouwblok en het wijzigen van de bestemming van het gebied aan De Smagt 45 De Mortel. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2006" én gedeeltelijk binnen het bestemmingsplan "Kom Handel, De Mortel en Elsendorp". Het college van B&W heeft in de vergaderingen van 10-5-2011 besloten in principe aan bovengenoemd verzoek mee te willen werken.

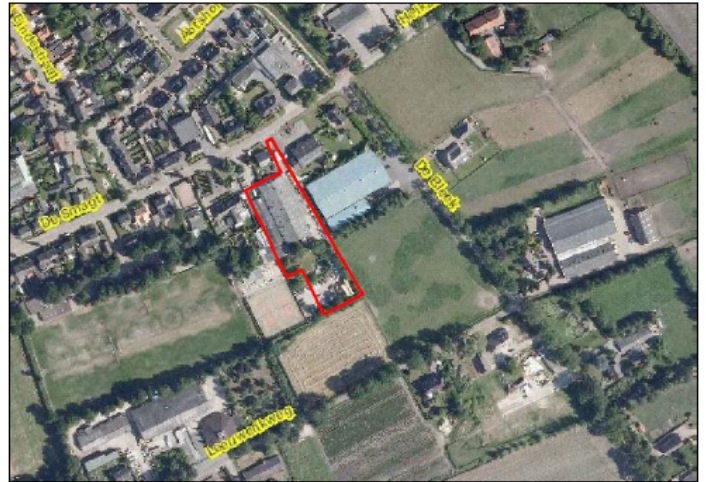
2.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

HUDIG EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

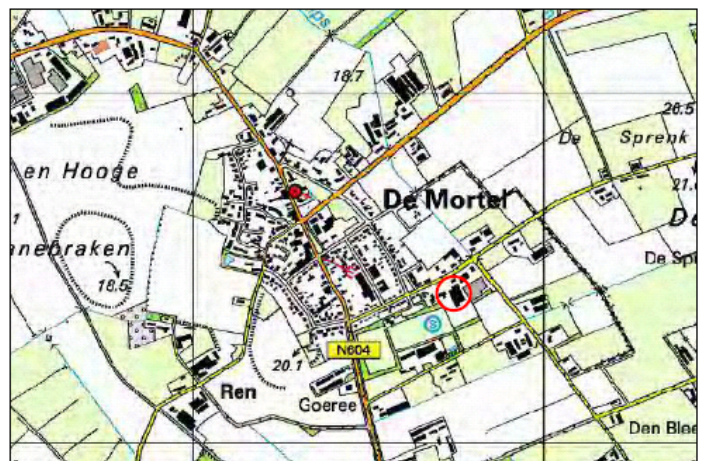
- **Huidige situatie**

Het bedrijf bestaat uit bedrijfsbebouwing en een buitenterrein. De bedrijfsbebouwing staat binnen het bouwvlak en bestaat uit onder andere een productiehal en kantoorruimte.

- In de productiehal vindt het bewerken en verduurzamen van hout plaats, reparatie, onderhoud en stalling van machines en installaties;
- Op het buitenterrein is voorzien in een aantal parkeerplaatsen. Voor de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten is het op korte termijn realiseren van extra parkeervoorzieningen op het buitenterrein van groot belang. Tevens wordt daarmee de feitelijke situatie gelegaliseerd;
- Tenslotte is een deel van het buitenterrein in gebruik door de tennisvereniging die haar activiteiten heeft uitgebreid met de aanleg van een extra tennisbaan



Figuur 1: luchtfoto plangebied en omgeving en begrenzing plangebied



Figuur 2: topografie plangebied en omgeving (Provincie Noord-Brabant digitale atlas 2005)

• Toekomstige situatie

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande bedrijfsruimte uit te breiden met circa 950 m² én parkeervoorzieningen. Figuur 4 geeft een weergave van de bestaande en de nieuw op te richten bebouwing.

BELEIDSKADER

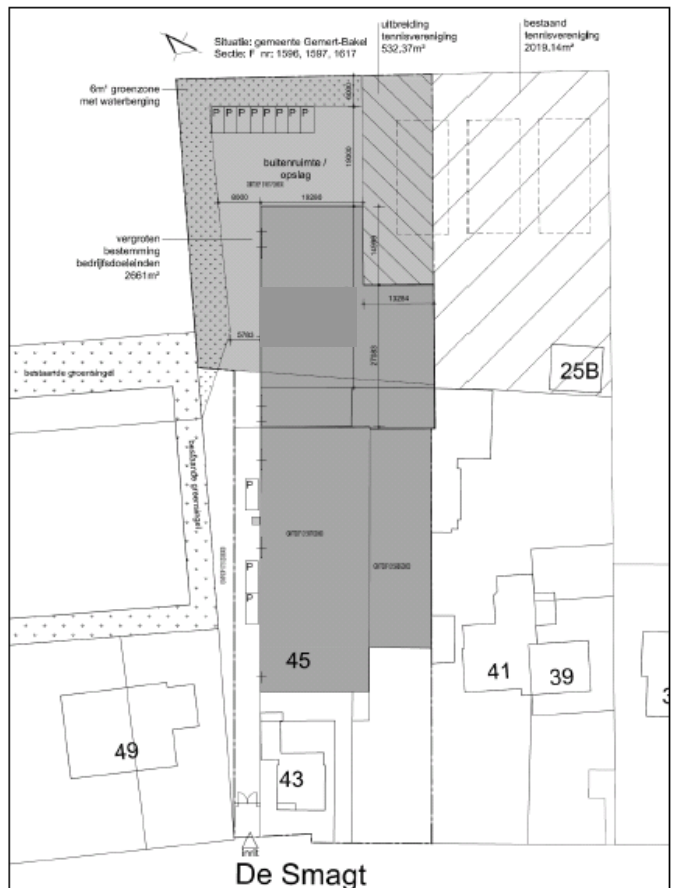
• Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening, die sinds 1 juli 2008 van kracht is, kent een belangrijke rol toe aan structuurvisies. Om aan de nieuwe situatie tegemoet te komen heeft de provincie Noord-Brabant een structuurvisie opgesteld voor haar grondgebied. De Structuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook benoemt ze op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd. Op de "structuurenkaart" van de Structuurvisie ligt het plangebied op de overgang van stedelijke structuur naar het gemengd agrarisch gebied, zie figuur 5. Binnen "gemengd landelijk gebied" is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals kleinschalige bedrijvigheid. In de gebieden rond steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die richten op de inwoners van die kernen. Binnen kernen in het landelijk gebied mag doorgroei van bedrijven er niet toe leiden dat deze bedrijven qua aard, schaal of functie niet meer passen in de omgeving.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn: ruimtelijke kwaliteit; stedelijke ontwikkelingen; natuurgebieden en andere gebieden met waarden; agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij en overige ontwikkelingen in het landelijke gebied. Binnen de Verordening Ruimte is het plangebied waar de uitbreiding plaats vindt gelegen binnen "agrarisch gebied", zie figuur 6. Een deel van het plangebied is gelegen binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, zie figuur 7.



Figuur 4: situering bestaande en nieuw op te richten bebouwing

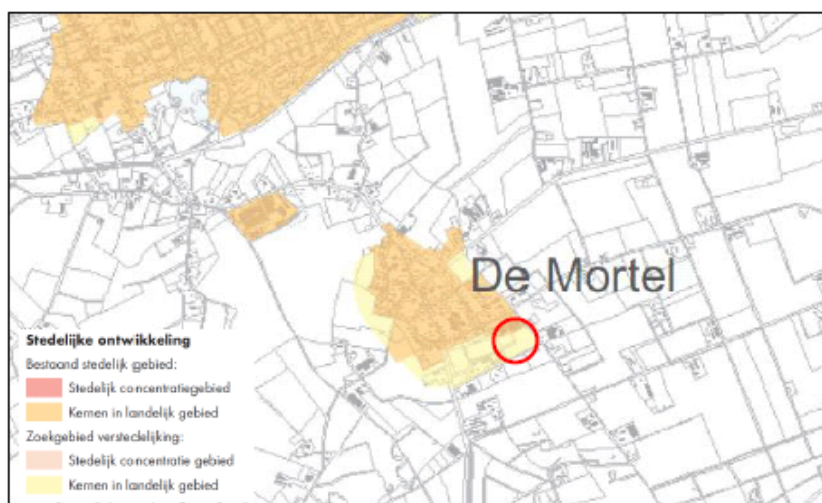
In artikel 3.8 van de Verordening is bepaald dat voor bestaande bedrijven in een kern in landelijk gebied of hun zoekgebied geldt dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot: *een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²*. Na uitbreiding van het bedrijf heeft het bestemmingsvlak een oppervlakte van circa 4.850 m². Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.8.

Binnen het vigerende bouwblok bestaan geen mogelijkheden meer om het bedrijf verder uit te breiden. Het gehele bouwblok is reeds benut ten behoeve van het timmerbedrijf. Het overige deel van het plangebied is feitelijk reeds in gebruik door het bedrijf als opslagruimte en als parkeerplaats. Gezien de ligging van het tennisveld is enkel uitbreiding van het bedrijf in zuidelijk richting mogelijk. Door uitbreiding richting zuidelijke richting wordt aangesloten op de bestaande bebouwing en wordt zuinig ruimtegebruik toegepast. Voor het bedrijf is het van belang om verder uit te breiden om de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten te kunnen blijven waarborgen. Verplaatsing van het bedrijf behoort niet tot de mogelijkheden, zowel op financieel, feitelijk en juridisch vlak. Het bedrijf is recent gevestigd aan De Smagt 45, voorheen was het bedrijf gevestigd in het buitengebied van De Mortel aan de Nachtegaallaan 73. Voor de hervestiging van het timmerbedrijf zijn dusdanige investeringen gedaan, zoals aankopen gronden en ingrijpende verbouwing van het bestaande pand, dat het bedrijf niet over de financiële middelen beschikt om zich te verplaatsen naar elders. Voor de beoordeling van dit aspect is verder aansluiting gezocht bij het beleid van de gemeente Gemert-Bakel met betrekking tot bedrijventerreinen.

In de Visie Bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel is opgenomen dat op alle bedrijventerreinen acties dienen te worden ondernomen om deze bruikbaar en kwalitatief goed te houden. Dit betekent dat op alle terreinen voldoende dynamiek moet worden gecreëerd om het aanpassen van bedrijfskavels en bedrijfshuisvesting ten behoeve van een doelmatig bedrijfsmatig gebruik mogelijk te maken. Voor wat betreft het gebied De Smagt/Abtshof is opgenomen dat er ruimte geboden wordt aan bedrijfsmatige functies maar dat het gebied zal worden beschouwd als een kernrandzone. Het vestigen en uitbreiden van bedrijvigheid wordt door middel van maatwerk vorm gegeven. In de visie wordt gesteld dat in het gebied vrijwel geen groen aanwezig is en het terrein geen geheel vormt. Bij de inrichting van het plangebied aan De Smagt 45 is hiermee rekening gehouden en is bij het materiaalgebruik van de nieuw op te richten bebouwing aangesloten bij de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt erfbeplanting aangebracht waardoor het terrein meer een geheel vormt.



Figuur 6: uitsnede kaart Overige agrarische ontwikkelingen Verordening Ruimte



Figuur 7: uitsnede kaart Stedelijke ontwikkelingen Verordening Ruimte

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1 en 2.2)

In artikel 2.1 en 2.2 van de Verordening ruimte worden voorwaarden gesteld met betrekking tot zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap, het betreft de volgende voorwaarden:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. er dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, aanwezige of te verwachten monumenten, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden
- c. de omvang van de boogde ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving;
- d. er dient een verantwoording te worden geven dat verzekerd is dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met aantoonbare en fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zoals reeds beschreven bestaat binnen het vigerende bouwblok geen mogelijkheden meer om het bedrijf verder uit te breiden. Het gehele bouwblok is reeds benut ten behoeve van het timmerbedrijf. Bij de nieuw op te richten bedrijfsruimte wordt aangesloten op de reeds bestaande bebouwing zodat zuinig ruimtegebruik van toepassing is.

Bodemkwaliteit, waterhuishouding, aanwezige of te verwachten monumenten, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden

Bij de uitvoeringsaspecten in deze toelichting wordt andere ingegaan op bovengenoemde aspecten. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling tast bovengenoemde waarden niet aan.

De omvang van de boogde ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving

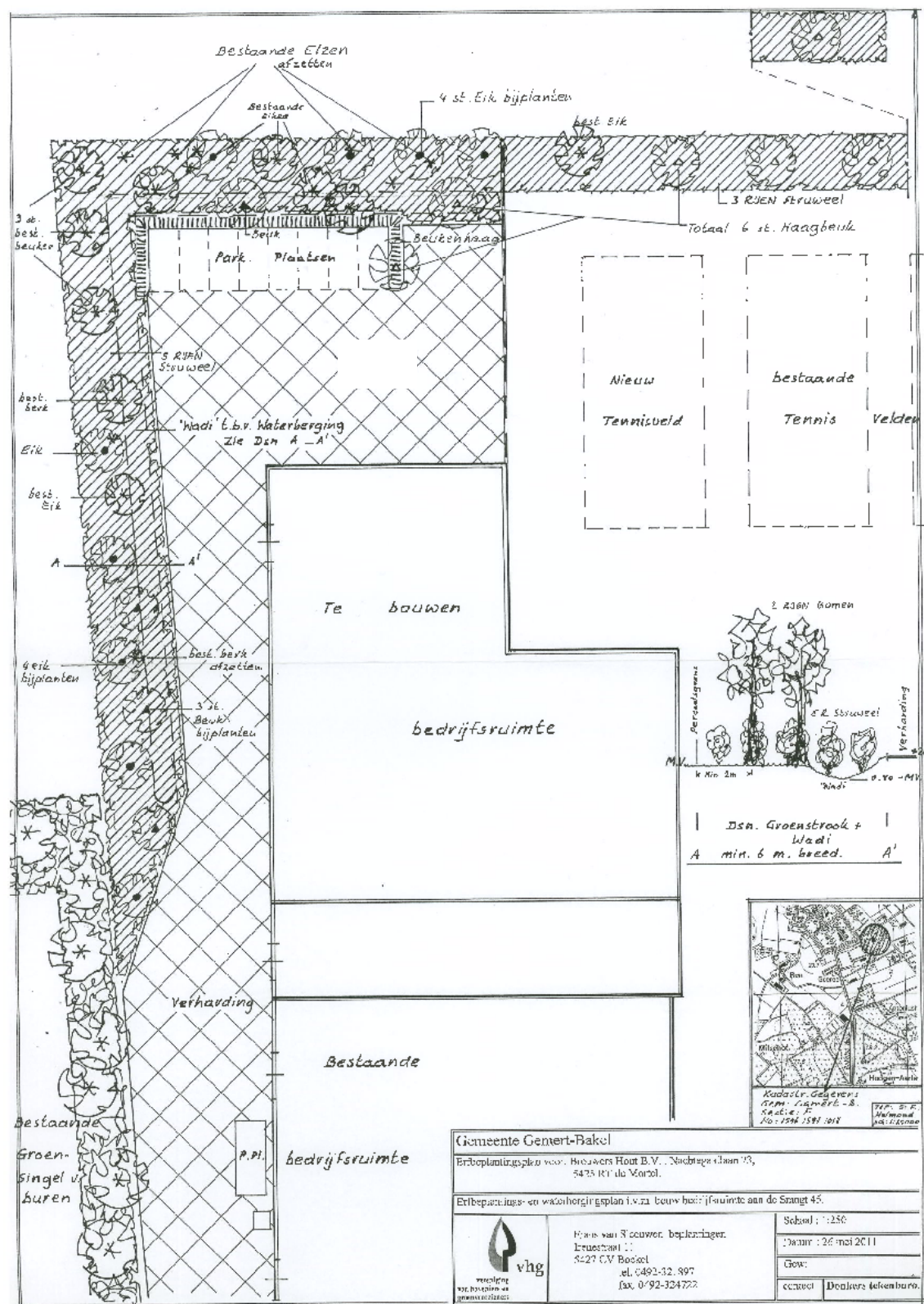
Een erfbeplantingsplan is opgesteld om het bedrijf landschappelijk in te passen. De erfbeplanting schakelt de verschillende erfruimtes aan elkaar tot een geheel en vormt de grens met het omringende landschap. Bij het ontwerp van de nieuw op te richten bedrijfsruimte wordt rekening gehouden met de reeds aanwezige bebouwing.

Er dient een verantwoording te worden geven dat verzekerd is dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met aantoonbare en fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie.

Een erfbeplantingsplan is opgesteld om het bedrijf landschappelijk in te passen. De erfbeplanting schakelt de verschillende erfruimtes aan elkaar tot een geheel en vormt de grens met het omringende landschap. Daarnaast wordt het hemelwater opgevangen en ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem, hierdoor blijft het water binnen het gebied. Zoals beschreven worden er door de ruimtelijke ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Het initiatief betreft een uitbreiding van een timmerbedrijf op het bedrijventerrein aan De Smagt 45 in De Mortel. De uitbreiding van de bedrijfsbestemming is ongeveer 1.600 m². Hiervan bestaat ongeveer 950 m² uit bebouwing. De uitbreiding is gesitueerd achter het bedrijf op een perceel dat is gelegen in het buitengebied. Het perceel is aan twee zijden omringd door stedelijke functies, te weten het betreffende timmerbedrijf en een tennisbaan. De zijden die naar het buitengebied zijn gekeerd worden afgeschermd door een houtwal. Deze houtwal is ongeveer 500 m² groot. Het bevoegd gezag hanteert normaliter voor het buitengebied de voorwaarde dat de groene erfinrichting minimaal 20% van het bebouwde en verharde deel van het bestemmingsvlak dient te bedragen. Op basis van de uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan de provinciale handreiking en het gemeentelijk beleid kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de voorwaarden ten aanzien van de principes van zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De extra verplichting tot het aanleggen van een groene buffer tussen bedrijf en buitengebied is namelijk meer dan 30% van de bedrijfsbestemming. Deze verplichting is vastgelegd in een voorwaardelijke bepaling bij de betreffende bestemmingen.

De volgende figuur geeft een weergave van erfbeplanting die wordt aangebracht binnen het plangebied ten behoeve van een landschappelijke inpassing en bereiken van de ruimtelijke kwaliteitswinst.

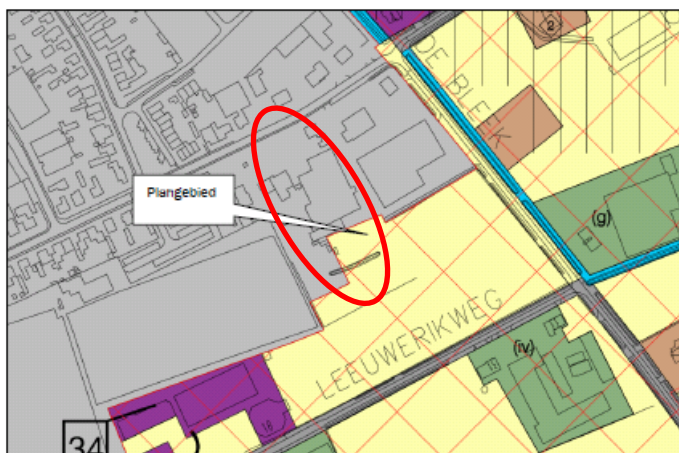


Figuur: beplantingsplan t.b.v. landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

De Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 is vastgesteld. De belangrijkste aanleiding hiertoe betrof de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in 2008. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De visie dient daarbij als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Gemert-Bakel op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. 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. De ontwikkeling aan De Smagt 45 past binnen het beleid zoals opgenomen in het ontwerp van de Structuurvisie+.



Figuur 8: uitsnede plankaart Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2006



Figuur 9: uitsnede plankaart Bestemmingsplan Kom Handel, De Mortel en Elsendorp

Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2006

Het zuidelijke deel van het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2006". Binnen dit bestemmingsplan is een bestemming voor het plangebied opgenomen, te weten "Landelijk gebied". Op of in de als zodanig bestemde gronden is het niet toegestaan niet-agrarische bedrijfsdoeleinden uit te voeren.

Bestemmingsplan Kom Handel, De Mortel en Elsendorp

Het noordelijk deel van het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kom Handel, De Mortel en Elsendorp" uit 2003. Binnen dit bestemmingsplan is een bestemming voor het plangebied opgenomen, te weten "Bedrijven", zie figuur 9.

Visie Bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel

De "Visie Bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel" van de gemeente Gemert-Bakel is vastgesteld op 17 november 2010. In de visie is beschreven dat bij het terrein aan De Smagt middels maatwerk tot beslissingen over nieuwvestiging, uitbreiding en inrichting wordt gekomen. Door de aard van de bedrijvigheid, de relatie met hun afzetmarkt en de sociale binding is verplaatsen van deze bedrijven naar een bedrijventerrein voor de betreffende ondernemers geen optie. Uit het oogpunt van behoud van leefbaarheid en economische dynamiek wil de gemeente bestaande ondernemers in de kern en de kernrand in staat stellen hun bedrijf te ontwikkelen. Deze ontwikkeling mag echter niet ten kosten gaan van de leefkwaliteit van de kern en geen aantasting vormen van ecologische en/of archeologische waarden.

Ontwikkeling in de kernrandzone kan alleen plaatsvinden indien deze samengaan met een gelijktijdige investering in de landschappelijke inpassing van het bedrijf en de bedrijfskavel, op een zodanige wijze dat de landschapsstructuur van de kernrandzone, daarmee wordt verstrekt. Ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf is een beplantingsplan opgesteld voor de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Diverse onderzoeken zijn uitgevoerd om aan te tonen dat het leefklimaat van de kern niet wordt aangetast. Deze onderzoeken zijn opgenomen in het bijlagenboek.

UITVOERINGSASPECTEN

Alle gevoerde onderzoeken zijn separaat opgenomen in het bijlagenboek.

• Milieuaspecten

Bodem

Ten behoeve van onderliggende plan is door Archimil een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat de depots grond op de locatie vermoedelijk verontreinigd zijn, deze dienen te worden afgevoerd naar een daartoe erkend innemer;

- Op basis van de onderzoeksresultaten behoeven er geen restricties gesteld worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie;
- De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

(Agrarische) bedrijvigheid en geur

Ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op de invloed op mogelijke ontwikkelingen.

Veehouderijbedrijven

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een paardenhouderij (De Bleek 8). Voor een paardenhouderij gelden in gevolge de Wet geurhinder en Veehouderij vaste afstanden waarmee rekening gehouden dient te worden. De afstand van de paardenhouderij tot aan de grens van het plangebied bedraagt circa 110 meter zodat aan de vaste afstandvereisten van de Wet geurhinder en veehouderij wordt voldaan.



Figuur 10: ligging veehouderijbedrijven directe omgeving plangebied

Niet agrarische bedrijven

Omliggende niet-agrarische bedrijven zijn gelegen op de adressen aan De Smagt 49 (autobedrijf), Leeuwerikweg 18 (kaashandel). De uitbreiding van de activiteiten aan De Smagt 45 leidt niet tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van voornoemde bedrijven. Zoals beschreven dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies. Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie "bedrijven en Milieuzonering" (2009) als richtinggevend beschouwd. Ingevolge bovengenoemde VNG-publicatie bedraagt de richtafstand van het plangebied met betrekking tot stof 30 meter en met betrekking tot geluid 100 meter. Uitgangspunt hierbij is dat de richtafstand in principe geldt tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de gevel van een milieugevoelig object, zoals een woning. Tevens is het van belang te beseffen dat het richtafstanden betreft, die een indicatie geven van de potentiële milieubelasting, maar dus niet de feitelijke milieuhinder die door een bedrijf wordt veroorzaakt. Binnen een afstand van 30 meter van het gebied zijn hindergevoelige functies gelegen. Middels een gedegen motivering kan worden afgeweken van de standaard veilige afstanden. Om aan te tonen dat aan de normen kan worden voldaan is een

akoestisch onderzoek en onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit uitgevoerd. Deze aspecten worden beschreven in onderstaande.

Geluid/wegverkeerslawaaï

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan zijn een beschrijving en kwantificering van de akoestische gevolgen van het plan beoordeeld¹. Daarbij is onderscheid gemaakt in de geluidemissie ten gevolge van activiteiten binnen de inrichting en in de geluidemissie ten gevolge van verkeer van en naar de inrichting, voor zover dit niet is opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Geluid

De factoren die een bijdrage leveren aan de geluidsproductie zijn:

- werkzaamheden in de werkplaats;
- laden en lossen met behulp van heftruck;
- interne transportbewegingen.

Verkeersbewegingen

De volgende tabel geeft een overzicht van de verkeersbewegingen van en naar de inrichting aan De Smagt 45 bij de representatieve bedrijfssituatie

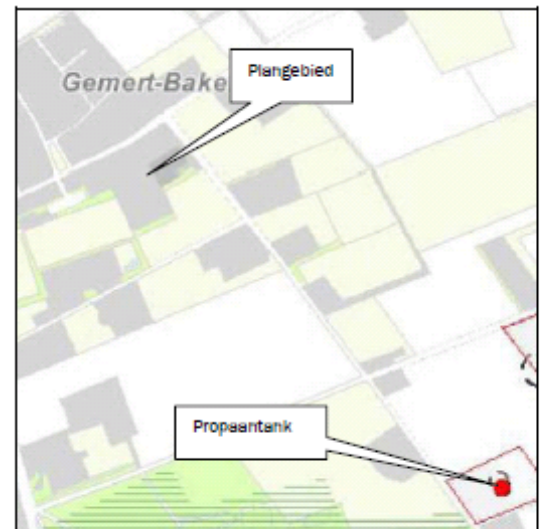
Tabel 1: overzicht verkeersbewegingen

Omschrijving verkeersbeweging	Frequentie	Periode(dag, avond, nacht)
Bestelauto	4 bewegingen per dag	Dagperiode
Personenauto	28 bewegingen per dag	20 bewegingen dagperiode 8 bewegingen avondperiode
Middelgrote vrachtwagen	4 bewegingen per dag	Dagperiode
Grote vrachtwagen	6 bewegingen per dag	4 bewegingen dagperiode 2 bewegingen nachtperiode

De geluidsbelasting op de gevel van de nabijgelegen woningen zijn getoetst aan de beoordelingsniveaus voor respectievelijk de dag-, avond-, en nachtperiode. Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat voldaan wordt aan de grenswaarde zoals gesteld binnen het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarnaast overschrijven de berekende maximale geluidsniveau op de omliggende rekenpunten de grenswaarde niet. De indirecte hinder als gevolg van de verkeers-aantrekkende werking van de inrichting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de rapportage van het akoestisch onderzoek die is toegevoegd als bijlage.

Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht. Uit de Risicokaart blijkt dat het plangebied niet ligt binnen de risicocontouren van inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer van toepassing is, zie figuur 11. In de directe omgeving bevinden zich verder geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



Figuur 11: uitsnede risicokaart omgeving plangebied

Luchtkwaliteit

Fijn stof

De wet- en regelgeving noemen „gevoelige bestemmingen“ (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die „in betekenende mate“ (IBM) en „niet in betekenende mate“ (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op

¹ Akoestisch onderzoek De Smagt 45 te De Mortel, rapportnummer 3089ao0211 G&O Consult, 1 juni 2011

een bepaalde plaats te realiseren. In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing aan De Smagt valt binnen de categorie „niet in betekenende mate". Deze ontwikkeling veroorzaakt een relatief gering aantal verkeersbewegingen. Een onderzoek betreffende luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Het bedrijf valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit en de bijbehorende ministeriële regeling zijn voorschriften ten aanzien van stofemissie opgenomen die ook gelden voor onderhavig bedrijf. Op het dak van het bedrijf van de werkplaatsen van het bedrijf bevinden zich geen uitlaten met stofemissies. Daarnaast zijn tijdens de werkzaamheden in de werkplaats deuren en ramen gesloten zodat geen stof kan emitteren naar de omgeving.

- **Fysieke aspecten**

- Natuur

- De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

- Natura2000 en Nb-wetgebieden

- De afstand van de locatie tot het dichtstbijzijnde ingevolge de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn aangewezen gebied bedraagt circa 9,3 km, dit betreft het gebied Deurnese Peel. Het gebied Deurnese Peel is tevens het dichtstbijzijnde Nb-wet gebied.

- Ecologische hoofdstructuur

- De Ecologische Hoofdstructuur is een aaneengesloten netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De locatie is niet gelegen in de nabijheid van gebieden aangewezen tot de Ecologische hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot de Ecologische hoofdstructuur betreft het bosgebied ten zuiden van het plangebied aan de Nachtegaallaan. Dit gebied is op een afstand van circa 390 meter gelegen van het plangebied.

- **Flora en Fauna**

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de nieuwbouw van de bedrijfsruimte. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben. Staro Natuur en Buitengebied heeft in april 2011 een onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden in de omgeving van het plangebied. Uit het onderzoek² is gebleken dat in het plangebied mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en Faunawet. Het onderzoeksgebied is geschikt als broedgelegenheid en foerageergebied voor verschillende vogels. Voor de meeste vogelsoorten geldt dat, indien exemplaren aan het broeden zijn, versturende werkzaamheden niet kunnen plaatsvinden zonder deze dieren te verstoren. Door werkzaamheden buiten het seizoen uit te voeren wordt voorkomen dat er negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van vogels. De werkzaamheden voor de overige soortgroepen zoals zoogdieren en amfibieën zullen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben. Voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de rapportage die is bijgevoegd als bijlage. De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Flora- en Faunawet. Een ontheffing in de zin van art. 75 van de Flora- en faunawet is dan ook niet nodig.

² Quickscan natuurwaarden, De Smagt 45 te De Mortel, rapportnummer P11-0089, Staro Natuur en gebied april 2011

- **Landschappelijke inpassing**

Een erfbeplantingsplan is opgesteld om het bedrijf landschappelijk in te passen, zie bijlage 4. De erfbeplanting schakelt de verschillende erfruimtes aan elkaar tot een geheel en vormt de grens met het omringende landschap. Bij de keuze van de beplanting is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke soorten zoals berk en eik. De van oudsher aanwezige structuur wordt op deze manier teruggebracht en wordt aangesloten bij de reeds aanwezige beplanting. Daarnaast wordt door middel van het aanbrengen van beplanting de privacy van de aangrenzende woningen en tuinen gewaarborgd. In het plan is tevens rekening gehouden met de mogelijkheid om middels een wadi hemelwater op te vangen. Bij de nieuw op te richten bedrijfsruimte wordt aangesloten op de reeds bestaande bebouwing zodat zuinig ruimtegebruik van toepassing is. Bij het ontwerp van de nieuw op te richten bedrijfsruimte wordt rekening gehouden met de reeds aanwezige bebouwing. Het plan wordt getoetst door de welstandcommissie.

- **Cultuurhistorie en archeologie**

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Archeologische waarden

De inrichting is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, zie figuur 12. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk omdat de bodemingreep niet groter is dan 2.500 m² en niet dieper dan 40 cm onder het maaiveld.

Cultuurhistorische waarden

In de nabijheid van de bedrijfslocatie zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die beschermd dienen te worden.

- **Parkeren en ontsluiting**

Ontsluiting

De inrichting wordt direct ontsloten door De Smagt. Deze weg sluit aan op de provinciale weg N604 waarmee sprake is van een goede ontsluiting van het bedrijf.

Parkeren

Binnen de inrichting is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor bezoekers en medewerkers. In totaal worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekers en medewerkers. Tevens wordt op buitenterrein een deel van het terrein ingericht ten behoeve van laden en lossen van vrachtwagens. Het aspect parkeren is reeds doorgesproken met een ambtenaar van de gemeente Gemert-Bakel en akkoord bevonden.

- **Waterparagraaf**

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant, zoals: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het waterkwaliteitsbeheer en het



Figuur 12: uitsnede archeologische waardenkaart gemeente Gemert-Bakel

waterkwantiteitsbeheer in De Mortel is in handen van het Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van afwegingsstappen „hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer“;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

De watertoets is separaat als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

2.1.4 Financiële haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerking-treding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hieruit blijkt dat hiermee de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000m² of meer wordt bedoeld. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor onderliggend plan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd. Voor het begeleiden van een bestemmingsplan brengt de gemeente overeenkomstig de door de raad vastgestelde Legesverordening de werkelijke kosten in rekening. Door het voldoen van de legesbijdrage is het kostenverhaal in dit geval dus anderszins verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

.

Hoofdstuk 3. Juridische planbeschrijving

3.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de leidspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

3.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

3.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 4. Economische haalbaarheid

4.1 Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hoofdstuk 5 bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade (afdeling 6.1 Wro). In afdeling 6.4. zijn de mogelijkheden aangegeven die een gemeente heeft om kosten te verhalen en om eisen te stellen met betrekking tot de inrichting, kwaliteit en uitvoerbaarheid van bouwlocaties. In artikel 6.12 is bepaald dat bij de vaststelling van verschillende gemeentelijke plannen die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen, tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld op grond waarvan de gemeente de kosten van grondexploitatie kan verhalen. Dit is een verplichting die geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

- de bouw van een of meer woningen
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000m² of met een of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000m² bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m²

Het onderhavige bestemmingsplan biedt verschillende mogelijkheden voor bouwplannen die in deze opsomming zijn genoemd. In principe zou er dus een exploitatieplan moeten worden vastgesteld. Maar deze verplichting geldt op grond van artikel 6.12.lid 2 sub a niet als er geen sprake is van kosten van grondexploitatie die verhaald moeten worden en als dat wel het geval is het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Met betrekking tot dit punt wordt het volgende opgemerkt.

Voor onderliggend plan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd. Voor het begeleiden van een bestemmingsplan brengt de gemeente overeenkomstig de door de raad vastgestelde Legesverordening de werkelijke kosten in rekening. Door het voldoen van de legesbijdrage is het kostenverhaal in dit geval dus anderszins verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

4.2 Planschade

De aard van dit bestemmingsplan is in het voorgaande onderdeel beschreven. Bestaande rechten zijn gerespecteerd, nieuwe ontwikkelingen zijn behoudens de hiervoor concrete gevallen alleen mogelijk op basis van een flexibiliteitsbepaling. Zo nodig kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om een verhaalsovereenkomst op het gebied van mogelijke planschade af te sluiten. Artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening maakt dit mogelijk.

Hoofdstuk 5. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

5.1 Overleg en inspraak

5.1.1. Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Inspraak wordt echter gezien de aard en omvang van het plan niet doorlopen.

5.1.2. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

5.1.3. Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

5.2 Vooroverleg

5.2.1. Provincie Noord Brabant:

Op dinsdag 20 september 2011 heeft een telefonisch overleg plaatsgevonden met de Provincie Noord-Brabant. Hierin is het volgende opgemerkt:

- In het plan De Smagt 45 in De Mortel is naar mening van de provincie de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1 verordening Ruimte) en de kwaliteitsverbetering van het landschap onvoldoende onderbouwd (artikel 2.2. Verordening Ruimte) onvoldoende toegelicht. In deze artikelen worden de volgende voorwaarden met betrekking tot zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap:
 - a. zorgvuldig ruimtegebruik;
 - b. er dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, aanwezige of te verwachten monumenten, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden
 - c. de omvang van de boogde ruimtelijke ontwikkeling dient te passen in de omgeving;
 - d. er dient een verantwoording te worden geven dat verzekerd is dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met aantoonbare en fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie.

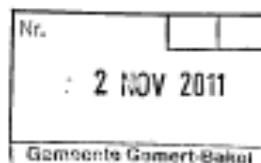
Ten behoeve hiervan is in hoofdstuk 2.1, pagina 10 een nadere onderbouwing t.a.v. de zorgplicht opgenomen.

- In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik sluit de Verordening Ruimte in artikel 3.6 derde en vierde lid, bij een middelzwaar en zwaar bedrijventerrein het gebruik voor bedrijfswoningen uit. In het plan De Smagt 49 in De Mortel wordt een in pandige bedrijfswoning opgenomen. In de Verordening Ruimte worden inderdaad voor middelzware- en zware bedrijventerreinen aanvullende voorwaarden gesteld, waaronder het verbod voor een bedrijfswoning. Deze aanvullende zijn echter niet van toepassing omdat het hier geen middelzware- en zware bedrijventerrein betreft. Bij het 'bedrijventerrein De Smagt' zijn namelijk maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Zie hiervoor onderstaande tabel:

Adres	Naam	SBI nummer (code)	SBI omschrijving	Afstand Geur	Afstand Stof	Afstand Geluid	Afstand Trilling	Afstand Gevaar	Grootste Afstand	VNG Categorie	Woonplaats	Status
De Smagt 25 A	VOETBALVERENIGING M.V.C.	96.12.2.11	SPORTACCOMMODATIES: VELDSPOORTCOMPLEX (MET VERLICHTING)	0	0	50	0	0	50	3,1	DE MORTEL	O
De Smagt 25 B	Tennisvereniging De Mortel	96.12.2.10	SPORTACCOMMODATIES: TENNISBANEN (MET VERLICHTING)	0	0	50	0	0	50	3,1	DE MORTEL	O
De Smagt 45	Brouwers machinaal timmerbedrijf BV	25.31.1	TIMMERFABRIEKEN	30	50	100	0	50	100	3,2	DE MORTEL	O
De Smagt 46	International Pager Service B.V. (voorheen Van den Elzen Teletechnicom)	68.6.1	REPARATIEBEDRIJVEN VOOR ELEKTR. GEBRUIKSGOEDEREN	0	0	10	0	10	10	1,0	DE MORTEL	O
De Smagt 48	Bouwbedrijf M. van de Heijden	51.1	BOUWBEDRIJVEN: ALGEMEEN	10	30	50	0	30	50	3,1	DE MORTEL	O
De Smagt 49	Autobedrijf Gebr. Gerrits	68.21.1	AUTOREPARATIEBEDRIJVEN (EXCL. PLAATWERKEN, SPUITEN EN TECTYLEREN)	10	10	30	0	30	30	2,0	DE MORTEL	O
De Smagt 52	Van de Burgt	68.21.1	AUTOREPARATIEBEDRIJVEN (EXCL. PLAATWERKEN, SPUITEN EN TECTYLEREN)	10	10	30	0	30	30	2,0	DE MORTEL	O

Aanvullend is door de provincie onderstaande vooroverlegreactie per post toegestuurd:

Provincie Noord-Brabant



Het college van burgemeester en
wethouders van Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbus 1070176

VERZONDEN 01 NOV. 2011

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening oktober 2011'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening oktober 2011'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

1. Planbeschrijving

Het voorontwerpbestemmingsplan betreft een 10-tal ruimtelijke ontwikkelingen die voornamelijk zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. In totaal worden er 39 woningen/appartementen en 1 in pandige bedrijfswoning gerealiseerd, er wordt een timmerbedrijf uitgebreid en een gezinsvervangend tehuis gevestigd. De locaties zijn gelegen in De Mortel, Gemert, Milheeze en Bakel.

2. Provinciale belangen

De provincie legt de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant (VR). Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte vastgesteld welke op 1 maart 2011 in werking is getreden. De VR vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Ten aanzien van het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan, merken wij ten aanzien van hieronder genoemde adressen het volgende op.

De Smagt 45 in De Mortel. Op dit perceel is een uitbreiding van een machinaal timmerbedrijf voorzien tot een grootte van 4850 m2 ten behoeve

Datum

31 oktober 2011

Ons kenmerk

C2041756/2830156

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

P.J.M. Aertsen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 25 51

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

Email

paertsen@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

van een nieuwe bedrijfsruimte en een buitenterrein voor opslag en parkeervoorzieningen. Deze nieuwe voorzieningen komen buiten het huidige bouwblok met bedrijfsbestemming te liggen en in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (buiten bestaand stedelijk gebied). In artikel 2.1 van de Verordening ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij dient te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zuinig ruimte gebruik. In artikel 2.2 is bepaald dat tegenover een beoogde ruimtelijke ontwikkeling er ook landschapsversterkende maatregelen dienen te staan. In de toelichting ontbreekt een dergelijke verantwoording. Dit is strijdig met de Vr.

Datum
31 oktober 2011
Ops kenmerk
C2041756/2830156

De Smagt 49a in De Mortel. Op dit perceel wordt achter de bedrijfsbebouwing en deel in de bedrijfsbebouwing een bedrijfswoning gerealiseerd. Het is gelegen in bestaand stedelijk gebied. In de toelichting staat aangegeven dat in bestaand stedelijk gebied de gemeente vrij is om te voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Wij wijzen in dit kader op artikel 3.7, waarin regels zijn opgenomen voor bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties in bestaand stedelijk gebied. De in dit artikel gevraagde verantwoording is opgenomen om te bewerkstelligen dat genoemde aspecten van zuinig ruimtegebruik uitdrukkelijk aan bod komen in de herziening van het bestemmingsplan. Wij constateren dat dit ontbreekt in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan.

De locaties, Groeskuilenstraat (ongenum.) te Gemert, Kruiseind 16A t/m H te Gemert, Kruiseind 40 A t/m C te Gemert, Ossenstaat (ongenum.) te Milheeze en Rector van de Laarschotestraat (ongenum.) te Handel zijn gelegen bestaand stedelijk gebied. Ter plaatse zullen woningen gerealiseerd worden. Hier zijn geen provinciale belangen in het geding.

Op de locatie Neerkakker in Bakel wordt de vigerende woonbestemming ten behoeve van 6 patio-woningen omgezet in een woonbestemming voor 10 rijtjes woningen. Ook hier is geen provinciaal belang in het geding.

Op de locatie Boothuizen 45 te Bakel krijgt de vigerende woonbestemming de aanduiding "maatschappelijk". Ook hier zijn geen provinciale belangen in het geding.

Provincie Noord-Brabant

3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Datum

31 oktober 2011

Ops kenmerk

C2041756/2830156

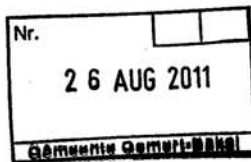
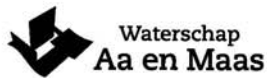
De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling



:5.2.2. Waterschap Aa en Maas



Pettelaarpark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA, 's-Hertogenbosch

T 073 615 66 66
F 073 615 66 00
E watertoets@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Gemeente Gemert-Bakel
T.a.v. mw. Van Berlo
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT

Datum	25 augustus 2011
Ons zaaknummer	2011/12197
Ons kenmerk	2011/13377
Uw kenmerk	e-mail d.d. 25 juli 2011
Doorkiesnr.	(073) 615 6857 / R. van Mol
Onderwerp	Reactie bestemmingplan "Stedelijke gebieden Gemert - Bakel herziening oktober 2011"

Geachte mevrouw Van Berlo,

Onlangs heeft u ons gevraagd een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan "Stedelijke gebieden Gemert-Bakel buitengebied herziening oktober 2011".

Het plan

Binnen de stedelijke gebieden van Gemert-Bakel gaan een aantal ontwikkelingen plaats vinden. Hiervoor dient het bestaande bestemmingsplan te worden herzien. Het plan betreft de volgende deelplannen:

1. De Smagt 45 in de Mortel;
2. De Smagt 49a in Mortel;
3. Groeskuilenstraat ongenummerd in Gemert;
4. Kruiseind 16 a t/m c in Gemert;
5. Kruiseind 23 in Gemert;
6. Kruiseind 40 a t/m c in Gemert;
7. Ossenstaart ongenummerd in Milheeze;
8. Rector van de Laarschotstraat ongenummerd in Handel;
9. Neerakker in Bakel;
10. Boothuizen 45 in Bakel.

Reactie

Over een groot aantal van deze plannen is reeds in een eerder stadium contact geweest met het waterschap. Wij hebben verder geen op- of aanmerkingen op de plannen. Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Werken met water. Voor nu en later.

Mocht u nog vragen hebben over deze brief, kunt u contact opnemen met dhr. R. van Mol onder telefoonnummer 073 615 6857 of per e-mail rvanmol@aaenmaas.nl

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
namens deze,
hoofd afdeling Planadvies en Vergunningen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

drs. T.J. Boer

5.2.3. VROM-inspectie



VROM-Inspectie
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Nr.	
25 AUG 2011	
Gemeente Gemert-Bakel	

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA Gemert

Datum **24 AUG. 2011**
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden,
herziening oktober 2011" (*H49590)

Geacht college,

Op 25 juli 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden, herziening oktober 2011".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten. Dit geldt ook voor voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Militaire terreinen (42)

In het voorontwerp zijn tien ruimtelijke initiatieven verwerkt. Voor deze initiatieven is van belang dat de gemeente Gemert-Bakel geheel binnen het radarverstoringgebied van het militaire radarstation van de Vliegbasis Volkel ligt. Deze radar draagt bij aan de beveiliging van het nationale luchtruim en zorgt voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 65 m boven NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van dit radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan. In artikel 11 van de planregels heeft u conform rijksbeleid een maximale bouwhoogte van 65 m boven NAP opgenomen. Echter in de toelichting wordt bij paragraaf 2.3. Groeskuilenstraat op pagina 38 aangegeven dat het plangebied niet in een radarverstoringgebied is gelegen. Dit is niet juist.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging
Ruimtelijke Rijksbelangen

Postbus 16191
2500 BD Den Haag
Interne postcode 510
www.vrominspectie.nl

Contactpersoon
mevr. Ing. K. Rigterink
T 040-2652911
F 040-2653030
postbus.ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20110047861-KRI

Kopie aan
-GS van de provincie Noord-
Brabant
-Defensie, Tilburg

Ik verzoek u de toelichting hierop aan te passen door te verwijzen naar het radarverstoringsgebied.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering

Verder is in het plan het onderdeel Ossenstraat te Milheeze opgenomen. Dit deelgebied is gelegen binnen de zogenaamde funnel van de vliegbasis militaire luchtmachtbasis De Peel. De funnel is een obstakelvrij start- en landingsvlak met zijkanalen dat ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid is vastgesteld. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat in het gebied van de funnel geen objecten mogen worden opgericht die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. In het onderdeel Ossenstraat geldt een maximale bebouwingshoogte van 105 m boven NAP. Ik verzoek u de toelichting hierop aan te passen door te verwijzen naar de funnel.

Kenmerk
20110047861-KRI

Contactpersoon: de heer R. Griffijn van Dienst Vastgoed Defensie, telefoon: 013-5117864, email wemr.griffijn@mindef.nl.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met bovengenoemde contactpersoon.

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat-Generaal VROM,



dr. J. Blenkers

5.3. Beantwoording zienswijzen

Het plan De Smagt 45 in de Mortel, maakte eerder onderdeel uit van het ontwerp-bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2011". Dit ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 3 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 14 november 2011 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de raad in dienen.

In de vergadering van 12 januari 2012 en 9 februari 2012 heeft de gemeenteraad het plan De Smagt 45 in de Mortel aangehouden om deze in de raad van 5 juli 2012 opnieuw te behandelen.

In onderliggende paragraaf worden de zienswijzen van de Smagt 45 behandeld. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de beantwoording het bestemmingsplan wordt aangepast.

I De Smagt 45 in De Mortel

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 10 november 2011 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Feitelijke situatie

Momenteel is het gebied waar de uitbreiding van Brouwers Machinaal Timmerbedrijf B.V. gepland is, in gebruik als agrarische gronden. Cliënt geniet nu dan ook van een vrij uitzicht over de landerijen. Dit beeld wordt momenteel al verstoort door het feit dat Brouwers Machinaal Timmerbedrijf B.V. in strijd met de regels diverse al dan niet meer functionerende goederen buiten opslaat. Dit geeft een zeer rommelig aanzicht. Indien het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt cliënt geconfronteerd met een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen, een parkeerterrein en een opslagruimte. Dit is voor cliënt onacceptabel.

Beantwoording: de afstand tussen de woning aan de Leeuwerikweg 31 en het perceel De Smagt 45 is ongeveer 80 meter. Deze afstand is voldoende om nog uitzicht te hebben over het buitengebied. In Nederland heeft niemand recht op eeuwig uitzicht. Voor zover het gaat over een afname van een goed en woonklimaat van de appellanten zelf, kan worden opgemerkt dat een recht op vrij uitzicht waarop men aanspraak doet, geen aanspraak op kan worden gedaan (ABRS 200501172/1 (Harlingen), 7 december 2005). Gezien de afstand van de bebouwing en perceel van appellant tot aan de bouwmogelijkheden van het plangebied wordt appellant niet onevenredig in zijn belangen geschaad. Daarbij speelt dat het algemene belang geprefereerd dient te worden voor het individuele belang van appellant op vrij uitzicht, nu hij niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad op het gebied van goed woon en leef klimaat. Bovendien wordt de op te richten bebouwing straks afgeschermd door een houtsingel. Hierdoor zal het landschap worden versterkt.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Aantasting woongenot Het bestemmingsplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Het gaat daarbij om het volgende.

- Uitzicht: cliënt dreigt door de bebouwingsmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over de agrarische velden. Cliënt heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de bouwmassa van de uitbreiding van de timmerfabriek, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.
- Geluidsoverlast: door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van de woning van cliënt ontstaat een aantasting van zijn rust en dus van zijn woongenot. Gezien de geringe afstand van het uitbreidingsplan tot de woning van de cliënt, vreest cliënt door de komst van het plan veel geluidsoverlast. Zo leidt de komst van het plan tot een toename van de fabrieksactiviteiten en het aantal voertuigen wat in de buurt van woning van cliënt met alle geluidsoverlast van dien.

Beantwoording:

- Uitzicht: de afstand tussen de woning aan de Leeuwerikweg 31 en het perceel De Smagt 45 is ongeveer 80 meter. Deze afstand is voldoende om nog uitzicht te hebben over het buitengebied, zie ook de beantwoording van de vorige zienswijze. Daarnaast maakt de bebouwing geen inbreuk op een goed woon en leefklimaat zoals dit in de ruimtelijke ordening geldt. Een goed woon en leefklimaat gelden ter bescherming van woningen in het kader van

bedrijfsvoering en overige afstandsnormen voortkomende uit bedrijfsactiviteiten en is er niet voor het regelen van vrij uitzicht. Bovendien wordt de op te richten bebouwing straks afgeschermd door een houtsingel. Hierdoor zal het landschap worden versterkt.

- Geluidsoverlast: er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat aan de geluidsnormen wordt voldaan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Waardevermindering woning Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Cliënt is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënt stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Beantwoording: een eventuele waardevermindering van de woning aan de Leeuwerikweg 31 is geen onderdeel van de ruimtelijke afweging van het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. Deze procedure leent zich niet voor de beoordeling of er sprake is van een vermindering van de verkoopbaarheid of waardedaling van bezwaarmakers panden. Indien appellanten van mening zijn dat hier toch sprake van is, dan kunnen zij zich tot burgemeester en wethouders wenden met het verzoek tot tegemoetkoming in schade op grond van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (planschade).

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Alternatieve locaties

De gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties. Een dergelijk bedrijf als de timmerfabriek zou gevestigd moeten worden op een bedrijventerrein van de gemeente. Op deze bedrijventerreinen is meer dan voldoende ruimte aanwezig. Een uitbreiding op de huidige locatie is dan ook niet noodzakelijk.

Beantwoording: het betreft een bestaande bedrijfsbestemming. Aan de orde is een uitbreiding van het bedrijf op deze locatie. De vestiging van het bedrijf is in een eerdere procedure geregeld en nu geen onderwerp in deze herziening van het bestemmingsplan. Dit betreft immers een bestaand onherroepelijk recht. Nu de uitbreiding voldoet aan de ruimtelijke randvoorwaarden is een onderzoek naar een alternatieve locatie niet aan de orde.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Beantwoording: gezien onze reactie op de ingediende zienswijze wordt voorgesteld aan de gemeenteraad om het ontwerp bestemmingsplan op bovengenoemde punten ongewijzigd vast te stellen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

II. De Smagt 45 in De Mortel

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 9 november 2011 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Feitelijke situatie

Cliënt woont in de directe nabijheid van Brouwers Machinaal Timmerbedrijf BV, De Smagt 45 in De Mortel. De bezwaren van cliënt richten zich op de voorgenomen uitbreiding van dit bedrijf met een bedrijfsruimte, opslagruimte en extra parkeerruimte. Voornoemde opslagruimte en parkeerruimte zijn gepland binnen de bestaande bestemming "Landelijk Gebied". Op dit moment ondervindt cliënt al veel visuele hinder dit in verband met opslag van allerlei bouwmaterialen en afval op voornoemd perceel aan De Smagt 45. Om u hiervan een beeld te geven voeg ik een foto bij. Door toename van activiteiten vreest cliënt nog meer overlast.

Beantwoording: de afstand tussen de woning aan de Leeuwerikweg 33 en het perceel De Smagt 45 is ongeveer 100 meter. Deze afstand is voldoende om nog uitzicht te hebben over het buitengebied. In Nederland heeft niemand recht op eeuwig uitzicht. Voor zover het gaat over een afname van een goed en woonklimaat van de appellanten zelf, kan worden opgemerkt dat een recht op vrij uitzicht waarop men aanspraak doet, geen aanspraak op kan worden gedaan (ABRS 200501172/1 (Harlingen), 7 december 2005). Gezien de afstand van de bebouwing en perceel van appellant tot aan de bouwmogelijkheden van het plangebied wordt appellant niet onevenredig in zijn belangen geschaad. Daarbij speelt dat het algemene belang geprefereerd dient te worden voor het individuele belang van appellant op vrij uitzicht, nu hij niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad op het gebied van goed woon en leef klimaat. Bovendien wordt de op te richten bebouwing straks afgeschermd door een houtsingel. Hierdoor zal het landschap worden versterkt. **Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.**

2. Geen goede ruimtelijke ordening

Cliënt is van mening dat ten onrechte het bedrijf in zuidelijke richting wordt uitgebreid, dus in zijn richting. Het landelijk gebied wordt daardoor onaanvaardbaar aangetast. Er is strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. Volgens de toelichting bij het voorliggende plan is de geplande uitbreiding van Brouwers Machinaal Timmerbedrijf mogelijk op basis van artikel 11.6. lid 3 van voornoemde verordening. Enkel wordt door u gesteld dat verplaatsing van het bedrijf niet tot de mogelijkheden behoort, zowel op financieel, feitelijk en juridisch vlak. Dit wordt echter niet nader onderbouwd. Als bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar een erfbeplantingsplan om het meerder genoemde bedrijf planologisch in te passen. Weliswaar staat in planartikel 3.3.1. opgenomen dat de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na inwerking treden van het onderliggend bestemmingsplan moet zijn gerealiseerd. Gelet op de ervaringen van cliënt in het verleden, heeft cliënt daarvan geen hoog gespannen verwachtingen, integendeel. Voorts is in ieder geval een deel van de beplanting haar blad in de herfst/winterperiode zodat er vrij zicht is op de parkeerplaatsen en de opslag.

Beantwoording: in de huidige situatie is reeds sprake van een bedrijfsbestemming. De bestaande bebouwing is gelegen binnen een kern in landelijk gebied (Bestemmingsplan Kom Handel, De Mortel en Elsendorp) en de uitbreiding is gelegen binnen landelijk gebied (Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2006) en volgens de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 in "zoekgebied verstedelijking." Binnen het vigerende bouwblok is uitbreiding van het bedrijf niet mogelijk. De Verordening ruimte geeft in artikel 3.8 regels voor bestaande bedrijven in het zoekgebied van kernen in landelijk gebied. Dit artikel geeft aan dat een bedrijf niet groter mag worden dan 5.000 m². Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er worden geen verdere voorwaarden gesteld. Ook is door de provincie in het kader van het vooroverleg op dit punt geen opmerking gemaakt over de ruimtelijke onderbouwing. De initiatiefnemer heeft evenwel een nadere toelichting gegeven op de mogelijkheden tot verplaatsing van zijn bedrijf. Hij geeft aan dat verplaatsing van zijn bedrijf niet behoort tot de financiële mogelijkheden. Het bedrijf is recent gevestigd aan De Smagt 45, voorheen was het bedrijf gevestigd in het buitengebied van De Mortel aan de Nachtegaallaan 73. Voor de hervestiging van het timmerbedrijf zijn dusdanige investeringen gedaan, zoals aankopen gronden, dat het bedrijf niet over de financiële middelen beschikt om zich te verplaatsen naar elders. Gezien de ligging van het tennisveld is enkel uitbreiding van het bedrijf in zuidelijk richting mogelijk. Door uitbreiding richting zuidelijke richting wordt aangesloten op de bestaande bebouwing en wordt zuinig ruimtegebruik toegepast. Een voorwaardelijke bepaling ter realisatie van de erfbeplanting geeft voldoende rechtszekerheid dat de erfbeplanting tijdig gerealiseerd gaat worden. Deze methode geeft de maximale rechtszekerheid ter waarborging van de realisatie van de erfbeplanting. Ervaringen tussen privaatrechtelijke partijen onderling is geen ruimtelijk argument om het bestemmingsplan aan te passen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Hoofdstuk 2.1.3 van de toelichting is aangepast.

3. Aantasting woongenot

- Uitzicht: cliënt dreigt door het bouwplan zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over agrarisch gebied. Cliënt heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op het bouwproject, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.
- Geluidsoverlast: door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van de woning van cliënt ontstaat een aantasting van zijn rust en dus van zijn woongenot. Gezien de

- geringe afstand van het bouwplan tot de woning van de cliënt, vreest cliënt door de komst van het bouwplan veel geluidsoverlast.
- Stankhinder/ge vaarzetting: cliënt vreest stankhinder door het bouwplan. Er is sprake van stankhinder als iemand een onplezierige geur als overlast ervaart. Dit is niet voor iedereen hetzelfde. Toch zijn de meeste mensen het erover eens dat uitlaatgassen, mest, industriële processen en afval niet lekker ruiken. Stankhinder kan, bij langdurige blootstelling, gevolgen hebben voor de gezondheid. Tegen stankhinder zijn verschillende maatregelen mogelijk. Cliënt verzoekt u om maatregelen te nemen om de stankoverlast te beperken of te voorkomen. Dit geldt ook voor het gebruik van gevaarlijke stoffen in het plangebied.

Beantwoording:

- Uitzicht: De afstand tussen de woning aan de Leeuwerikweg 33 en het perceel De Smagt 45 is ongeveer 100 meter. Deze afstand is voldoende om nog uitzicht te hebben over het buitengebied. Zie ook de beantwoording van de zienswijze onder 1. Daarnaast maakt de bebouwing geen inbreuk op een goed woon en leefklimaat zoals dit in de ruimtelijke ordening geldt. Een goed woon en leefklimaat gelden ter bescherming van woningen in het kader van bedrijfsvoering en overige afstandsnormen voortkomende uit bedrijfsactiviteiten en is er niet voor het regelen van vrij uitzicht. Bovendien wordt de op te richten bebouwing straks afgeschermd door een houtsingel. Hierdoor zal het landschap worden versterkt.
- Geluidsoverlast: Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat aan de geluidsnormen wordt voldaan.
- Stankhinder/gevaarzetting: Ingevolge de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering is met betrekking tot geur een richtafstand gegeven van 0 meter. Dit betekent dat er geen sprake is van geuroverlast veroorzaakt door een timmerwerkfabriek. Wat betreft gevaar geldt hetzelfde. Aan de afstandsnormen wordt voldaan. Naast de voorwaarden vanuit de ruimtelijke ordening zal het bedrijf ook moeten voldoen aan de wetgeving op milieu gebied.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Waardevermindering woning

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Cliënt is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënt stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Beantwoording: een eventuele waardevermindering van de woning aan de Leeuwerikweg 31 is geen onderdeel van de ruimtelijke afweging van het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. Deze procedure leent zich niet voor de beoordeling of er sprake is van een vermindering van de verkoopbaarheid of waardedaling van bezwaarmakers panden. Indien appellanten van mening zijn dat hier toch sprake van is, dan kunnen zij zich tot burgemeester en wethouders wenden met het verzoek tot tegemoetkoming in schade op grond van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (planschade).

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Beantwoording: gezien onze reactie op de ingediende zienswijze wordt voorgesteld aan de gemeenteraad om het ontwerp bestemmingsplan conform bovengenoemde wijzigingen vast te stellen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

III. De Smagt 45 in De Mortel

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 11 november 2011 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. De Smagt 45 in De Mortel, thema bevordering ruimtelijke kwaliteit

De Smagt 45 in De Mortel. Op dit perceel is een uitbreiding van een machinaal timmerbedrijf voorzien tot een grootte van 4850 m² ten behoeve van een nieuwe bedrijfsruimte en een

buitenterrein voor opslag en parkeervoorzieningen. Deze nieuwe voorzieningen komen buiten het huidige bouwblok met bedrijfsbestemming te liggen en in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (buiten bestaand stedelijk gebied). In de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat een verantwoording ontbreekt meterbetrekking tot zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1 Vr) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 Vr). Dit zijn 2 hoofduitgangspunten van de Verordening ruimte als het gaat om ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De Verordening ruimte verstaat onder de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit dat bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel als mogelijk gebruik wordt gemaakt van een locatie waar op grond van het geldende bestemmingsplan al bebouwing is toegestaan. Daarnaast gaat dit principe er vanuit dat rekening wordt gehouden met de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling voor de naastgelegen gronden en de omgevings(waarden). Bovendien dient de omvang van de beoogde ontwikkelingen en de daarbij behorende verkeersaantrekkende en/of publieksaantrekkende werken te passen in de omgeving. Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Verordening ruimte dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt verzekerd dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding agrarisch gebied en groenblauwe mantel (zoals bijvoorbeeld uitbreiding van een bouwblok). In het ontwerpplan is in paragraaf 2.1.3. een verantwoording gegeven in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij is tevens aangegeven dat er een erfbeplantingsplan is opgesteld om het bedrijf landschappelijk in te passen, waarmee voldaan zou zijn aan een kwaliteitsverbetering. De regel voor kwaliteitsverbetering van het landschap uit de verordening richt zich evenwel 11 november 2011 niet alleen op de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie zelf, maar heeft juist ook als doel de kwaliteit van de directe omgeving van de projectlocatie van de omgeving te verbeteren. Om toepassing te geven aan deze regeling, is door ons een handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld. Dit is een hulpmiddel om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering zoals gevraagd in de Verordening ruimte. De principes van zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap zijn in het bestemmingsplan onvoldoende betrokken bij de in het plan opgenomen ruimtelijke ontwikkeling op het perceel De Smagt 45. Wij vragen u deze uitgangspunten in het vastgestelde plan door te vertalen.

2. Conclusie

Wij achten het plan, zoals het nu in ontwerp voorligt op bovengenoemde punt strijdig is met de Verordening ruimte. Wij dringen er op aan om het plan op die delen gewijzigd vast te stellen.

Beantwoording: het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant stelt in haar zienswijze dat de principes van zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap bij de ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan onvoldoende zijn betrokken. Om toepassing te geven aan deze regeling is een handreiking opgesteld: 'Kwaliteitsverbetering van het landschap.' Het betreft een uitbreiding van een timmerbedrijf op het bedrijventerrein aan De Smagt 45 in De Mortel. De uitbreiding van de bedrijfsbestemming is ongeveer 1.600m². Hiervan bestaat ongeveer 950m² uit bebouwing. De uitbreiding is gesitueerd achter het bedrijf op een perceel dat is gelegen in het buitengebied. Het perceel is aan twee zijden omringd door stedelijke functies, te weten het betreffende timmerbedrijf en een tennisbaan. De zijden die naar het buitengebied zijn gekeerd worden afgeschermd door een houtwal. Deze houtwal is ongeveer 500m² groot. Onze gemeente hanteert normaliter voor het buitengebied de voorwaarde dat de groene erfinrichting minimaal 20% van het bebouwde en verharde deel van het bestemmingsvlak dient te bedragen. Op basis van de uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan de provinciale handreiking en ons gemeentelijk beleid kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de voorwaarden ten aanzien van de principes van zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De extra verplichting tot het aanleggen van een groene buffer tussen bedrijf en buitengebied is namelijk meer dan 30% van de oppervlakte van de uitbreiding van de bedrijfsbestemming. Deze verplichting is vastgelegd in een voorwaardelijke bepaling bij de betreffende bestemmingen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Deze onderbouwing is toegevoegd aan hoofdstuk 2.1.3 van de toelichting.

5.4. Ambtshalve aanpassingen en amendement

Toelichting

1. Plan de Smagt 45 in De Mortel: het eerdere verzoek had betrekking op de uitbreiding van Brouwers Machinaal Timmerbedrijf BV met een nieuwe bedrijfsruimte én de inrichting ten behoeve van opslag en parkeerruimte. De aanvrager heeft aangegeven af te zien voor de realisatie van een buitenopslag. Indien noodzakelijk zal hij in de toekomst gebruik maken van een overkapping (toegestaan volgens de regels). De toelichting is hierop aangepast.

Planregels

1. Algemeen: de term bouwperceel vervangen door (bouw)perceel;
2. Artikel 1 begripsbepaling: toevoegen aanduiding 'maatschappelijk':
Voorstel: de voor de aanduiding 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', wonen in combinatie met een voorziening als:
 - a. overheidsvoorzieningen;
 - b. sociaal-culturele voorzieningen;
 - c. sociaal-medische voorzieningen;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', een opslag van de gemeentewerf;
3. Artikel 1 begripsbepaling toevoegen parkeerplaats:
Plaats voor het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen. De minimale lengte van één parkeerplaats bedraagt 6 m;
4. Toevoegen artikel 3.1 bestemmingsomschrijving met de daarbij behorende: groene erfinrichting
5. Op basis van het amendement aanpassen artikel 3.1, zodat er maximaal één bedrijf binnen de bestemming mag zijn gevestigd. Het enige categorie 3-bedrijf dat hier gevestigd mag zijn betreft Brouwers Machinaal Timmerbedrijf BV. Wanneer dit bedrijf vertrekt is ter plaatse alleen een bedrijf in categorie 1 of 2 toegestaan. De bepaling wordt als volgt:
De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. één industrieel en ambachtelijk bedrijf/inrichting met bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2;
 - b. één industrieel en ambachtelijk bedrijf/inrichting met bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3, te weten Brouwers Machinaal Timmerbedrijf BV, als zodanig opgenomen in de Lijst van bedrijven.

5.5. Reactie provincie

U hebt gezonden op 24-7-2012 9:05.

Van:	
Aan:	
CC:	
Onderwerp:	Plan Infr.: De Smagt 45

Mede op basis van de nader toegezonden informatie bestaat er voor Gedeputeerde Staten geen reden voor verdere actie, er is ook geen bezwaar tegen het versoogt publiceren van het bestemmingsplan. Bij ga er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Provincie Noord-Brabant
De provincie Noord-Brabant is een van de 12 provincies van Nederland.

5.6. Vaststellingsbesluit

De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 5 juli 2012 ingestemd met de vaststelling van onderliggende bestemmingsplan inclusief voornoemde 'zienswijze beantwoordig' en 'ambtshalve aanpassingen'.