

Ontwerpbestemmingsplan

Molenrand Gemert

Gemeente Gemert-Bakel

Ontwerpbestemmingsplan

Molenrand Gemert

Gemeente Gemert-Bakel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

maart 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252310-01A

REG02-0252310-01A

TEK02-0252310-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.1652.Molenrand042014-ON01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

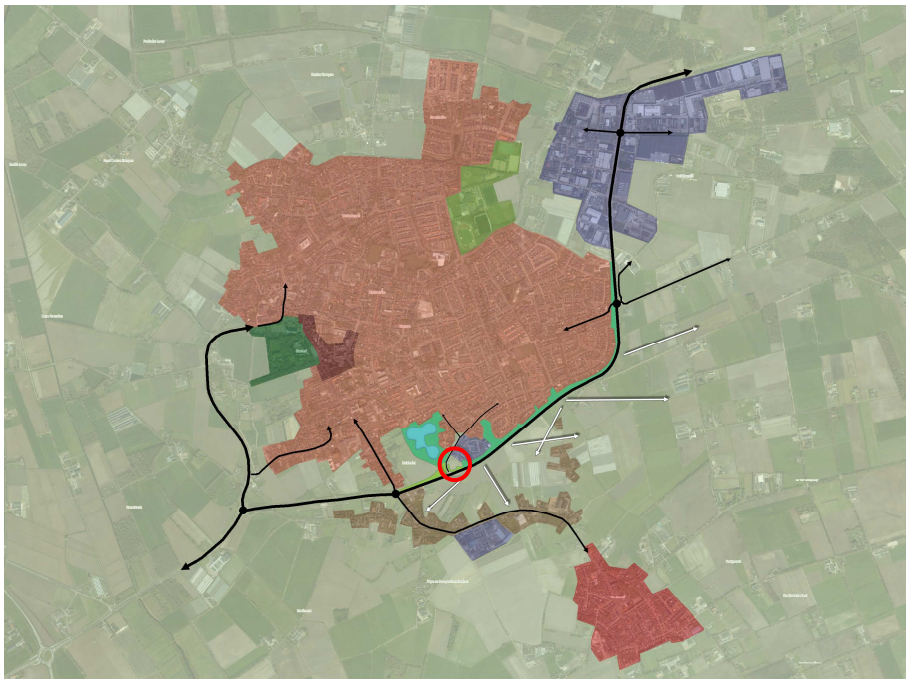
Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Bestaande situatie	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Uitgangspunten	7
3.2	Stedenbouwkundige visie	7
3.3	Beeldkwaliteit	8
3.4	Vertaling naar bestemmingsplan	9
4	Beleidskader	11
4.1	Nationaal beleid	11
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	16
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	19
5.1	Bodem	19
5.2	Geluid	20
5.3	Luchtkwaliteit	21
5.4	Externe veiligheid	23
5.5	Bedrijven en milieuzonering	24
5.6	Kabels en leidingen	25
5.7	Water	25
5.8	Verkeer	27
5.9	Flora en fauna	27
5.10	Archeologie en cultuurhistorie	28
6	Juridische planopzet	31
6.1	Het juridische plan	31
6.2	Bestemmingen	31
7	Haalbaarheid	33
7.1	Financieel	33
7.2	Maatschappelijk	33

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek Molenrand (ong.) te Gemert, Verhoeven Milieutechniek B.V., 29 november 2013
2. Waterparagraaf Molenrand, gemeente Gemert-Bakel, 11 december 2013
3. Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 13 november 2013

4. Archeologisch bureau- en booronderzoek Uitbreiding bedrijventerrein Molenrand, Gemert, Bureau voor Archeologie, 14 november 2013
5. Beeldkwaliteitsparagraaf 'Beeldkwaliteit bedrijventerrein Molenrand', Croonen Adviseurs, maart 2014



Ligging plangebied binnen Gemert (bron: Croonen Adviseurs, 2013)



Begrenzing plangebied (bron: Bing Maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de zuidzijde van de kern Gemert ligt het bedrijventerrein Molenrand. Hier is een afronding van dit bedrijventerrein gepland. Ten behoeve van deze afronding is een stedenbouwkundig plan met een hoog ambitieniveau opgesteld. De afronding van het bedrijventerrein draagt bij aan de opwaardering van de zuidelijke dorpsrand van Gemert. Met dit plan wordt tevens de dorpsentree geaccentueerd.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingsplannen 'Stedelijke gebieden, april 2013' en 'Woongebied Gemert 2011' voor de locatie. Er dient daarom voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de ontwikkeling mogelijk te maken. De stedenbouwkundige visie vormt de basis voor het bestemmingsplan.

In voorliggend bestemmingsplan vindt tevens een correctie plaats van het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' het betreft een deel van een bedrijfsperceel ten noorden van de Molenrand (Molenrand 6). Hier wordt de bestemming 'Groen' gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom, aan de zuidzijde van Gemert. De noordoostelijke plangrens wordt gevormd door de Molenrand. Het Heijtsveld vormt de westelijke plangrens. Aan de zuidzijde vormt de zuidelijke rondweg van Gemert (Zuid-Om) de begrenzing van het plangebied. Een klein deel van een bedrijfsperceel aan de Molenrand 6 is tevens in het plangebied van dit bestemmingsplan opgenomen.

Op nevenstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het grootste deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, april 2013'. Dit bestemmingsplan is op 1 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Groen' en 'Water'. Ook is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing.

Voor het oostelijk deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'. Dit bestemmingsplan is op 29 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Groen' en 'Water'. Ook hier is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing.

De beoogde ontwikkeling van het plangebied tot bedrijventerrein past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen.

Voor het deel van het bedrijfsperceel Molenrand 6 vigeert het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Groen'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de bestaande ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving. Hierin worden allereerst de uitgangspunten beschreven, wordt vervolgens ingegaan op de stedenbouwkundige visie en wordt tenslotte aangegeven hoe de visie vertaald is in het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 zijn de relevante conclusies uit het vigerend beleid opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In de hoofdstukken 6 en 7 tenslotte worden respectievelijk de juridische planopzet en de haalbaarheid van het initiatief toegelicht.



Plangebied en omgeving (bron: Croonen Adviseurs, september 2013)



Impressie plangebied en omgeving (bron: Croonen Adviseurs, juli 2013)

2 Bestaande situatie

Het bedrijventerrein Molenrand in Gemert bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom, aan de zuidzijde van Gemert. Molenrand is een kleinschalig bedrijventerrein van ongeveer één hectare. Het bedrijventerrein heeft een basic uitstraling. Op het bedrijventerrein bevinden zich enkele bedrijfswoningen. Kenmerkend is dat de bedrijfskavels over het algemeen een grote buitenruimte hebben. Er bevinden zich diverse bedrijven die deze buitenruimte gebruiken voor het stallen en/of parkeren van auto's (taxibedrijf, autobedrijven).

Het bedrijventerrein heeft een vrij directe aansluiting op de N272 (Zuid-Om). De N272 vormt de zuidelijke rondweg om Gemert. Kenmerkend aan de N272 is dat er vanaf de rondweg slechts beperkt zicht is op het bebouwde gebied van Gemert. Langs de rondweg bevindt zich een groenstructuur die de overgang vormt van de bebouwing naar het buitengebied. Door deze groenstructuur loopt een langzaam verkeersverbinding. Deze groenzone vervult tevens een belangrijke functie voor de waterberging. Het grootste deel van de bebouwing aan de rondweg is met de achterkant naar de rondweg (en dus ook naar de groenzone) gericht. De bebouwing is wel zichtbaar, doordat de groenstructuur een open karakter heeft.

Het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich direct ten zuiden van het bedrijventerrein Molenrand. Het ligt tussen de N272 (zuid), het Heijtsveld (west) en de Molenrand (noord/oost). De locatie ligt direct aan één van de dorpsentrees van Gemert. Kenmerkend voor de Gemertse dorpsentrees is de hiërarchie. De hoofdentrees van het dorp zijn ingericht als rotonde. De locatie ligt aan een secundaire entree. Op dit moment is het noordelijk deel van het plangebied ingericht ten behoeve van het stallen van auto's. Dit gedeelte van het plangebied is omheind met een hekwerk in combinatie met een haag. De rest van het plangebied betreft deels extensief beheerde grasbeplanting en deels agrarisch gebied (grasland). Het zuidelijk deel van het plangebied is ingericht als waterberging. Aan de westkant loopt een sloot.

Direct ten westen van het plangebied ligt een belangrijk groengebied. Dit betreft het dorpspark, dat te bereiken is vanaf het Heijtsveld. Hier bevindt zich ook de visvijver Dribbelei. Ten zuiden van de N272 ligt het buitengebied van Gemert.

Een klein deel van een bedrijfsperceel aan de Molenrand 6 is tevens in het plangebied van dit bestemmingsplan opgenomen. Dit deel van het perceel wordt gebruikt voor stallen en/of parkeren van auto's.



Dorpsentree



Markeren entree



Uitbreiden bedrijventerrein



Door groene afronding dorp de openheid waarborgen/versterken



Ontbrekende schakel in groene zone/wandelpadenrouting vormgeven

Uitgangspunten (bron: Croonen Adviseurs, september 2013)



Stedenbouwkundige visie (bron: Croonen Adviseurs, september 2013)

3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten

Het plangebied betreft een zichtlocatie: het is direct zichtbaar vanaf de Zuid-Om (N272) en ligt langs één van de (secundaire) dorpsentrees van Gemert. De ambitie voor deze locatie is hoog. Uitgangspunt is de realisatie van een dorpsentree in de vorm van een accent met een hoogwaardige beeldkwaliteit vanaf de Zuid-Om. Het plan moet ook passen in de landschappelijke context van de locatie. De opgave is om de afronding van het bedrijventerrein zodanig in te passen dat de groene dorpsrand wordt afgerond en de dorpsentree wordt gemarkeerd. Op de locatie moet de uitgifte gemaximaliseerd worden en er moet sprake zijn van een flexibele terreinindeling.

3.2 Stedenbouwkundige visie

De stedenbouwkundige visie gaat uit van de realisatie van bedrijvigheid in het grootste deel van het plangebied. Het betreft ca. 5.750 m² uitgeefbaar terrein. De uitgifte van het terrein is flexibel; de kavelindeling ligt niet vast. Op het bedrijventerrein is kleinschalige bedrijvigheid toegestaan: bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. De ontsluiting van de bedrijfskavels vindt plaats op de Molenrand. Vanuit deze straat is er een directe verbinding met het Heijtsveld en met de zuidelijke rondweg om Gemert.

De gebouwen op de bedrijfslocatie vormen een samenhangend geheel. De bebouwing presenteert zich met name aan de Zuid-Om. Op de hoek van de Zuid-Om en het Heijtsveld wordt een accent gerealiseerd. Hier is een bouwhoogte van 9 meter toegestaan. Op de rest van de locatie bedraagt de maximale bouwhoogte 6 meter. Naast de hoogte onderscheidt het accent op de hoek zich ook qua vorm en materialisering. Het wordt een ovaal gebouw met een hoogwaardige en zorgvuldig gedetailleerde architectuur. Het gebouw krijgt een alzijdige oriëntatie en een transparant en open karakter. De overige bebouwing in het plangebied is soberder qua uitstraling. De opbouw van de bedrijfsbebouwing dient helder te zijn; de bebouwing oriënteert zich op de Molenrand en vanaf de Molenrand dient de entree van een bedrijfsgebouw zichtbaar te zijn. De bebouwing aan de zuidzijde van het plangebied, die zichtbaar is vanaf de Zuid-Om, verdient specifieke aandacht. Deze bebouwing heeft een representatieve uitstraling.

De massa en vormgeving van de bebouwing sluit aan op het landschap en de landschapsvormen in de omgeving. De vorm van het accent (ovaal) komt voort uit de vorm van de waterberging die reeds in het zuidelijk deel van het plangebied aanwezig is. De bebouwde rand aan de zuidzijde heeft een lineair karakter, aansluitend bij de huidige bebouwingsranden langs de Zuid-Om. De waterberging in het plangebied blijft gehandhaafd. De zone tussen de waterberging en de nieuwe bedrijfsbebouwing wordt op een zorgvuldige wijze vormgegeven.

Dit is de overgang van de openbare, natuurlijke zone naar de (privé) bedrijfskavels. Deze zone wordt groen ingericht, waarbij de openheid wordt gehandhaafd. Het plangebied vormt een schakel tussen de landschappelijke zone aan de oostzijde en het dorpspark met de visvijver aan de westzijde. Door de aanleg van een voetpad langs de Molenrand en een deel van het Heijtsveld wordt de langzaamverkeersverbinding in de groenzone aan de oostkant van het plangebied verbonden met de langzaamverkeersverbindingen ten westen van het Heijtsveld. De relatie tussen beide groengebieden wordt hierdoor versterkt.

Aan de noordkant van het plangebied en langs een deel van het Heijtsveld zijn reeds hagen aanwezig. Ook op de rest van het bedrijventerrein worden rondom de bedrijfskavels hagen geplant, al dan niet gecombineerd met hekwerk. In de haag langs het Heijtsveld worden bomen geplant. De aanwezige sloot langs het Heijtsveld wordt gehandhaafd. De bebouwing oriënteert zich niet richting deze zijde van het plangebied.

Ter plaatse van het deel van het bedrijfsperceel Molenrand 6, dat ook deel uitmaakt van het plangebied van dit bestemmingsplan, blijft de situatie ongewijzigd. Dit deel van het perceel wordt gebruikt voor stallen en/of parkeren van auto's.

3.3 Beeldkwaliteit

Een verzorgd bedrijventerrein ontstaat door een zorgvuldig ingericht openbaar gebied, een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé, goed ingerichte bedrijfsterreinen en mooie gebouwen.

Alle percelen gelegen aan de belangrijke in- en uitvalswegen in het gebied zijn daarnaast welstandsplichtig. Conform de welstandsnota vallen de gebieden gelegen aan de in- en uitvalswegen in zone 2.

Omdat dit een nieuw bedrijventerrein betreft op een plek aan de ontsluitingsweg is het belangrijk de gewenste uitstraling voor dit bedrijventerrein vast te leggen in een beeldkwaliteitsparagraaf. Met behulp van de geformuleerde beeldkwaliteitseisen worden bouwinitiatieven getoetst of ze voldoen aan de gewenste uitstraling van het bedrijventerrein.

In deze beeldkwaliteitsparagraaf zijn beeldkwaliteitseisen met betrekking tot onder andere bebouwing, uitstraling architectuur, bebouwingsrichting, rooilijnen en bebouwingsvrije zones, voor-/zijterrein, parkeren, (groene) inpassing en reclame/bewegwijzering opgenomen.

De beeldkwaliteitsparagraaf is als bijlage bij de toelichting en regels opgenomen.

3.4 Vertaling naar bestemmingsplan

De genoemde randvoorwaarden zijn vertaald in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft een vrij globaal karakter. Op de verbeelding is de groen- en waterstructuur vastgelegd door middel van de bestemmingen 'Groen' en 'Water'. De rest van het plangebied is globaal bestemd. Dit gebied heeft de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is het bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak. Hierdoor ligt de indeling van het terrein niet vast en is er sprake van een maximale flexibiliteit. De maximale bouwhoogte van 9 meter (accent) en 6 meter (overige bebouwing) is vastgelegd.

Het stukje van het plangebied ter plaatse van het deel van het bedrijfsp perceel Molenrand 6 is bestemd als 'Bedrijf' (zonder bouwvlak).

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

In dit hoofdstuk wordt uitsluitend ingegaan op de afronding van het bedrijventerrein Molenrand aan de zuidzijde. Er wordt niet ingegaan op het gedeelte van het perceel Molenrand 6, wat ook deel uitmaakt van het plangebied van dit bestemmingsplan. De bestemmingsplanwijziging op dit perceel betreft een correctie van het vigerend bestemmingsplan. De bestemming 'Groen' die op een gedeelte van het perceel Molenrand 6 ligt, is gewijzigd in 'Bedrijf'. Op dit gedeelte van het perceel vindt reeds opslag/stalling van auto's plaats. De bestemming wordt in overeenstemming gebracht met de huidige situatie, waardoor er geen sprake is van strijdigheid met het vigerend beleid. Hierna wordt dan ook niet ingegaan op het perceel Molenrand 6.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Provincie Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de ontwerpstructuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 30 augustus 2013 vrijgegeven is voor inspraak.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis-innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de ‘rode’ draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Op de structurenkaart, behorende bij de SVRO, is het plangebied aangeduid als ‘gemengd landelijk gebied’. Dit betreft een gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Functies ontwikkelen zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk.

Op de visiekaart, behorende bij de SVRO, is het plangebied aangeduid als 'Mozaïek-landschap'. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Juist deze kwaliteiten, het zogenaamd 'mozaïek', staan onder druk. De belangrijkste opgave voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen. De opgave is om een goede balans te vinden tussen rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geleidingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt. De provincie wil het mozaïeklandschap van het Brabantse zand versterken door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. De stad (rood) staat niet tegenover het land (groen), maar zij ontwikkelen zich in balans met elkaar, het zogenaamde 'stadteland'.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft de ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid in de kernrandzone van Gemert, aansluitend op een bestaand bedrijventerrein. Hierbij wordt een hoogwaardige overgang naar het omliggende landschap gerealiseerd. Het initiatief sluit dan ook aan op de doelstellingen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012 (afgekort als: Verordening ruimte) op 11 mei 2012. Deze is in werking getreden op 1 juni 2012.

Verordening Ruimte 2012

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrenst.

Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' (kernen in landelijk gebied). In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Uitsnede kaart 'stedelijke ontwikkeling' (Verordening Ruimte 2012)



Bestaand stedelijk gebied - kernen in landelijk gebied

Ontwerpverordening Ruimte 2014

Naar aanleiding van de ontwerpstructuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014 heeft eveneens een herziening van de Verordening Ruimte plaatsgevonden. Deze verordening vervangt de Verordening ruimte 2012 en de sindsdien vastgestelde wijzigingsverordeningen.

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Hierbij is geprobeerd om (verdere) vereenvoudigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ook inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn direct terug te voeren op de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO, die gelijktijdig met het ontwerp van de Verordening ruimte 2014 in procedure is gebracht. Hierbij wordt in artikel 4.4 nader ingegaan op de ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties in het bestaand stedelijk gebied. Ten opzichte van de Verordening Ruimte 2012 zijn hierin echter geen aanvullende bepalingen opgenomen welke van toepassing zijn op het onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en sluit hiermee aan op de doelstellingen uit de Verordening Ruimte.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

De Structuurvisie+ 'Duurzaam verbinden' van de gemeente Gemert-Bakel is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2011. De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie+ is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

In de Structuurvisie+ wordt aangegeven dat er voor alle woonkernen terreinen zijn voor bedrijvigheid, afgestemd op de aard van de woonkern. Ondernemers wordt ruimte geboden om nabij de woon- en leefplek te ondernemen. Wolfsveld in Gemert en Bolle Akker in Bakel zijn dé ontwikkellocaties binnen de gemeente. Over de overige bedrijventerreinen worden geen concrete uitspraken gedaan. De ruimtelijk-economische visie en uitvoering liggen vast in de Visie Bedrijventerreinen (zie paragraaf 4.3.2). Het plangebied is in de Structuurvisie+ aangeduid als 'stedelijk gebied'.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied en past binnen het beoogde gebruik van de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.

4.3.2 Visie Bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel

De Visie Bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 2010. Met de visie legt de gemeente de kaders vast voor het ruimtelijk beleid voor het overgrote deel van de bedrijvigheid in Gemert-Bakel. Naast concrete uitspraken over de bestaande bedrijventerreinen doet de visie ook uitspraken over de locatiekeuze en profilering voor nieuw aan te leggen bedrijventerrein. De Visie Bedrijven(terreinen) geeft daarvoor de programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden.

In de Visie Bedrijven(terreinen) is aangegeven dat het bedrijventerrein Molenrand in de toekomst behouden blijft als bedrijventerrein met behoud van de huidige functionaliteit. De gemeente draagt zorg voor het bieden van voldoende ontwikkelmogelijkheden voor bedrijven op het terrein. Het bedrijventerrein kan en zal niet uitgebreid worden. Wel is het plangebied van dit bestemmingsplan gereserveerd als uitbreidingsruimte voor zittende bedrijvigheid, zodat een groeisprong nog kan worden opgevangen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een locatie die is gereserveerd als uitbreidingsruimte voor bedrijvigheid en past dan ook binnen de Visie Bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel.

4.3.3 Welstand Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft middels de welstandsnota Gemert-Bakel (2008) een onderscheid gemaakt in welstandsplichtige en welstandsvrije gebieden. Op 5 april 2012 is door de gemeenteraad besloten om de beeldkwaliteitgevoelige gebieden uit de 'welstandsnota Gemert-Bakel' om te zetten naar beeldkwaliteitplannen. Deze beeldkwaliteitplannen worden in de periode 2012-2014 opgesteld.

De waarborging en versterking van de cultuurhistorische en karakteristieke kwaliteit van Gemert-Bakel wordt hierbij niet langer door de Commissie Beeldkwaliteit getoetst maar, in het kader van de bestemmingsplanprocedure, ambtelijk (intern) getoetst.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt uitsluitend ingegaan op de afronding van het bedrijventerrein Molenrand aan de zuidzijde. Er wordt niet ingegaan op het gedeelte van het perceel Molenrand 6, wat ook deel uitmaakt van het plangebied van dit bestemmingsplan. De bestemmingsplanwijziging op dit perceel betreft een correctie van het vigerend bestemmingsplan. De bestemming 'Groen' die op een gedeelte van het perceel Molenrand 6 ligt, is gewijzigd in 'Bedrijf'. Op dit gedeelte van het perceel vindt reeds opslag/stalling van auto's plaats. De bestemming wordt in overeenstemming gebracht met de huidige situatie, waardoor er geen sprake is van milieuhygiënische en/of planologische belemmeringen. Hierna wordt dan ook niet ingegaan op het perceel Molenrand 6.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. In voorliggend geval is door Verhoeven Milieutechniek B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Bij het onderzoek dient opgemerkt te worden dat het onderzoeksgebied groter is dan het plangebied van dit bestemmingsplan. De locatie ter plaatse van de bestaande puinverharding is buiten beschouwing gelaten. De gemeente heeft aangegeven dat de huidige eigenaar hiervoor, in een later stadium, zorg zal dragen voor het uitvoeren van de benodigde onderzoeken. Tevens is de mogelijk toekomstige waterberging ten westen van het Heijtsveld meegenomen in het onderzoek.

5.1.1 Algemeen

Het doel van het onderzoek is allereerst een indicatie te verkrijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie, teneinde vast te stellen of bezwaren bestaan tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw. Tevens is indicatief de grondkwaliteit ter plaatse van een toekomstige waterberging vastgesteld. De rapportage, d.d. 29 november 2013, is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Op basis van de beschikbare informatie is de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.

Het verkennend onderzoek voor de algemene bodemkwaliteit is uitgevoerd conform de NEN5740:2009, onderzoeksstrategie voor een onverdachte kleinschalige locatie (ONV). De toekomstige waterberging (ten westen van Heijtsveld, buiten het plangebied van dit bestemmingsplan) is indicatief onderzocht middels het plaatsen van twee boringen en een grondanalyse op het standaard NEN-grondpakket. De analyseresultaten zijn getoetst aan Wbb en indicatief aan het Besluit bodemkwaliteit (Bbk).

5.1.2 Bevindingen

Op basis van de onderzoeksresultaten is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Hierbij is de onverdachte hypothese voor de onderzoekslocatie verworpen, aangezien in de bovengrond een licht verhoogd gehalte is aangetoond. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond met de onderzochte parameters. De aangetoonde verontreiniging betreft een overschrijding van de achtergrondwaarde. Aangezien de interventiewaarden niet worden overschreden zijn geen vervolgstappen noodzakelijk. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's. Ter plaatse van de toekomstige waterberging (ten westen van Heijtsveld, buiten het plangebied van dit bestemmingsplan) zijn geen verontreinigingen aangetoond, indicatief betreft het bodemklasse Achtergrondwaarde.

5.1.3 Conclusie

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie gelegen aan de Molenrand (ong.) te Gemert, in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, nieuwbouw en de realisatie van de waterberging buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

5.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaaï. In voorliggend bestemmingsplan wordt geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. Conform de Wet geluidhinder hoeft derhalve geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

Hoewel akoestisch onderzoek niet verplicht is, kan de nieuwvestiging of uitbreiding van een bedrijfsfunctie akoestische gevolgen hebben voor woningen in de (directe) omgeving. Dit is met name het geval als sprake is van een forse toename van de hoeveelheid vrachtverkeer of als sprake is van een relatief grote verkeerstoename op wegen waarvan de intensiteit in de huidige situatie beperkt is. Als vuistregel geldt dat een verdubbeling van de hoeveelheid verkeer leidt tot een toename van de geluidsbelasting met 3 dB. Als wordt aangesloten bij het regime van de Wet geluidhinder geldt dat - in het geval van reconstructie van een weg - een toename van meer dan 1,5 dB (afgerond 2 dB) als relevant wordt beschouwd.

Bij een toename van de geluidbelasting van minder dan 1,5 dB is geen sprake van de reconstructie van een weg in de zin van de Wet geluidhinder. In het algemeen geldt dat pas bij een toename van 50% of meer ten opzichte van de huidige intensiteit sprake zou kunnen zijn van een reconstructie-effect. Hoewel onderhavig initiatief buiten het regime van de Wet geluidhinder valt (er is immers geen sprake van nieuwe geluidgevoelige bebouwing of van de reconstructie van een weg) is beoordeeld of de verkeers-toename vanwege de afronding van het bedrijventerrein akoestisch relevante gevolgen kan hebben voor de woningen in de omgeving. Hierbij is met name gekeken naar de dichtstbijzijnde bedrijfswoningen (Heijtsveld 107 en Esveld 6).

De totale verkeersgeneratie die gepaard gaat met de afronding van bedrijventerrein Molenrand bedraagt circa 97 motorvoertuigbewegingen/weekdagemaal, waarvan 21% vrachtverkeer (zie ook paragraaf 5.3). Dit is een beperkte toename ten opzichte van de huidige situatie. Vanwege deze beperkte verkeerstoeiname is geen sprake van akoestisch relevante effecten: de toename van de geluidbelasting is (zeer) beperkt en bedraagt ruimschoots minder dan de 1,5 dB die ingevolge de Wet geluidhinder maatgevend is in het geval van reconstructie van een weg. Geconcludeerd kan worden dat de afronding van het bedrijventerrein slechts beperkte invloed heeft op de geluidbelasting ter plaatse van de bestaande bedrijfswoningen in de omgeving van het plangebied. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Er worden vanwege het aspect geluid geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

5.3.2 Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. De Regeling kent geen categorie voor bedrijventerreinen. De onderhavige ontwikkeling valt dus niet onder een categorie die zonder meer als 'niet in betekende mate' kan worden aangemerkt.

Voor dergelijke gevallen is door het ministerie van VROM (inmiddels het ministerie van I&M) in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld. Met deze rekentool kan op een eenvoudige manier worden berekend of een plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Als invoergegevens zijn uitsluitend het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer benodigd. Voor alle overige invoergegevens (waaronder het wegtype, de bestaande verkeersintensiteit en de bomenfactor) wordt in de rekentool uitgegaan van een 'worst-case-scenario'. De grens voor 'niet in betekende mate' ligt op 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ (3% van 40µg/m³, oftewel 1,2 µg/m³).

5.3.3 Toetsing initiatief

Voorliggend bestemmingsplan maakt een afronding van het bedrijventerrein Molenrand mogelijk. De oppervlakte uitgeefbare grond op het nieuwe deel van het bedrijventerrein bedraagt circa 6.000 m². Ingevolge de planregels zijn op deze gronden uitsluitend lichte bedrijven (milieucategorie 1 en 2) toegestaan. Dergelijke bedrijven hebben geen relevante uitstoot, zodat voor het bepalen van de invloed van het plan op de luchtkwaliteit uitsluitend de verkeersaantrekkende werking van het initiatief relevant is. Om te bepalen hoe groot de verwachte verkeersaantrekkende werking is, is gebruik gemaakt van de kengetallen zoals opgenomen in CROW-publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden'. Uit deze publicatie blijkt dat per netto hectare gemengd bedrijventerrein op een werkdag kan worden uitgegaan van 170 motorvoertuigbewegingen voor personenauto's en 44 motorvoertuigbewegingen voor vrachtwagens. Een werkdag kan worden omgerekend naar een weekdag door de kengetallen te vermenigvuldigen met 0,75.

Onderhavig initiatief betreft de realisering van circa 0,6 hectare netto bedrijventerrein. Het aantal motorvoertuigbewegingen op een werkdag bedraagt derhalve circa 102 personenautobewegingen en 26 vrachtwagenbewegingen. Voor een weekdag kan worden uitgegaan van circa 77 personenautobewegingen en 20 vrachtwagenbewegingen. De totale verkeersgeneratie die gepaard gaat met de afronding van bedrijventerrein Molenrand bedraagt derhalve circa 97 motorvoertuigbewegingen/weekdagemaal, waarvan 21% vrachtverkeer.

Wanneer in de nibm-rekentool (versie 16 april 2013) het aantal van 97 motorvoertuigbewegingen/weekdagemaal wordt ingevoerd met een aandeel vrachtverkeer van 21% blijkt dat de maximale toename van de concentratie stikstofdioxide $0,37 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. De maximale toename van de concentratie fijn stof bedraagt $0,05 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het project blijft daardoor ruim onder de grens voor van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en is dus aan te merken als 'niet in betekenende mate'. Er wordt hiermee voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

5.3.4 Conclusie

Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat op ten zuidwesten van het plangebied een tankstation met lpg-verkoop aanwezig is (Zuid-Om 45). De afstand tussen het tankstation en het planvoornemen bedraagt circa 150 meter. Hierbij valt de risicocontour van het tankstation buiten het plangebied. Tevens valt het plangebied verder niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieugevoelige en milieubelastende functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieugevoelige functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed van de omgeving op de ontwikkeling inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Tabel: richtafstanden milieucategorie tot omgevingstype (Bron: Bedrijven en milieuzonering, 2009)

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van bedrijvigheid en groen, zodat geen milieugevoelige functie wordt toegevoegd.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich milieugevoelige functies, onder andere woningen. De vraag is of de nieuwe bedrijvigheid invloed heeft op de milieugevoelige functies in de omgeving. Maatgevend hierbij zijn de dichtstbijzijnde bedrijfswoningen, direct ten noorden van het plangebied.

Gezien het karakter van de directe omgeving (bedrijventerrein Molenrand en hoofdontsluiting Zuid-Om) kan voor deze omgeving uitgegaan worden van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Voor de afronding van het bedrijventerrein Molenrand is een milieuzonering opgesteld die als basis dient voor het bestemmingsplan. Er is hierbij uitgegaan van de richtafstanden van de richtafstandenlijst ten opzichte van het omgevingstype gemengd gebied. De maximaal toelaatbare milieucategorie betreft milieucategorie 2. Dit sluit aan bij de maximaal toelaatbare milieucategorie op de rest van het bedrijventerrein Molenrand. In dit bestemmingsplan is wel een afwijkmogelijkheid opgenomen voor bedrijvigheid in een hogere milieucategorie, indien het bedrijf naar aard en invloed gelijk te stellen is met een bedrijf in milieucategorie 1 of 2. Risicovolle inrichtingen worden niet toegestaan op het bedrijventerrein.

Conclusie

Door het toepassen van een milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door de gemeente Gemert-Bakel een watertoets opgesteld. De rapportage, d.d. 11 december 2013, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen vermeld.

5.7.1 Locatiestudie

De omgeving kenmerkt zich nevenbreuken van de peelrandbreuk, door wijstverschijnselen, herkenbaar aan de ijzerkleur van het oppervlaktewater. Dit gebied kenmerkt zich door leemhoudende grond welke slecht water doorlaat waardoor infiltratie direct in de bodem niet wenselijk is. In de zomer staat het oppervlaktewater van de waterpartijen redelijk laag in de winter staat het oppervlaktewater in de waterpartijen van de wijk Breukrand hoog. Precieze waterstanden zijn niet bekend. De slootbodemplaan aan de Zuid-Om zit op circa 14,4 m + NAP terwijl het maaiveld van de Zuid-Om op 15,75 m + NAP zit. Het plangebied ligt hoger maar het wegpeil is maatgevend voor de waterberging.

Volgens de grondwatertrappenkaart ligt dit gebied in grondwatertrap VII. Dat wil zeggen een GHG die dieper ligt dan 0,80 m-mv en een GLG dieper dan 1,6 m-mv. De grondwaterstanden in deze omgeving worden sinds 2008 gemeten.

Aan de Dribbelheidseweg staat een peilbuis B51F1851 die nog steeds wordt gemeten. Eerder heeft aan de overzijde van de Zuid-Om ook een peilbuis gestaan waar de grondwaterstand werd gemeten en sinds kort staat er een peilbuis op deze ontwikkellocatie. Van deze laatste peilbuis zijn nog geen gegevens bekend. De grondwaterstanden in de zomer komen op circa 13,70 m + NAP en in de winter op circa 14,60 m + NAP. Het maaiveld van het perceel ligt gemiddeld op 16,35 m + NAP.

In de huidige situatie is deze locatie niet ingericht. Het is een braakliggend perceel waarbij een gedeelte wordt gebruikt als parkeerterrein. Dit parkeerterrein bestaat qua verharding uit gebroken puin. Het regenwater dat op dit perceel valt, trekt direct de bodem in en komt niet tot afstroming. Met de bestemmingswijziging van dit perceel naar een bedrijventerrein ontstaat er extra verhard oppervlak. De verwachting is dat maximaal 5.750 m² perceel uitgegeven gaat worden. De verwachting is dat 80 % van de beoogde uit te geven grond voorzien wordt van verhard oppervlak, te weten 4.600 m².

5.7.2 Waterkwantiteit

Met het programma HNO tool van het waterschap is de benodigde waterberging berekend. Aan de hand van het verhard oppervlak dat bebouwd gaat worden is berekend welke waterberging noodzakelijk is om aan te leggen. Om hydrologisch neutraal te ontwikkelen is het noodzakelijk dat extra waterberging wordt aangelegd. Om T=10+10% te bergen is 220 m³ waterberging wenselijk en om te voorkomen dat er overlast ontstaat bij T=100+10 % zou extra berging van 76 m³ nodig zijn. De gemeente wil deze berging aanleggen door de bestaande berging te benutten en door extra berging aan te leggen aan de Zuid-Om. Daarmee kan de berging van 296 m³ behaald worden.

5.7.3 Waterkwaliteit

Voor dit plan worden geen uitlogbare bouwmaterialen gebruikt en voor wat betreft de bestrating wordt ervoor gekozen om straatmateriaal te gebruiken dat niet gevoelig is voor onkruidgroei zodat het gebruik van bestrijdingsmiddelen geminimaliseerd wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Het vuilwatersysteem wordt aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel van de aangrenzende straat Molenrand. Theoretisch kan eveneens het regenwater worden geloosd op de regenwaterleiding van het gescheiden rioleringsstelsel. Echter gezien de direct aangrenzende waterpartij geniet het de voorkeur om in de bodem te lozen of rechtstreeks op deze waterpartij.

5.7.4 Proces

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Aa en Maas. De bevindingen uit deze watertoets zijn hiermee reeds voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap.

5.8 Verkeer

Voorliggend bestemmingsplan maakt een afronding van het bestaande bedrijventerrein Molenrand mogelijk. Er wordt ca. 5.750 m² uitgeefbaar terrein toegevoegd. Door de afronding zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijventerrein toenemen.

De ontsluiting van het bedrijventerrein verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Er blijft sprake van een ontsluiting op het Heijtsveld. Het verkeer van en naar het bedrijventerrein zal - evenals in de huidige situatie - hoofdzakelijk gebruik maken van de Zuid-Om. Deze hoofdontsluitingsweg kent in de huidige situatie een hoge verkeersintensiteit. De toename ten gevolge van de afronding van het bedrijventerrein is relatief beperkt (circa 97 motorvoertuigbewegingen/weekdagemaal, waarvan 21% vrachtverkeer). De beoogde afronding van het bedrijventerrein heeft derhalve niet of nauwelijks gevolgen voor de doorstroming op de Zuid-Om. Afronding van het bedrijventerrein wordt uit verkeerskundig oogpunt dan ook acceptabel geacht.

Conclusie

Er worden vanwege het aspect verkeer geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In voorliggend geval is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage, d.d. 13 november 2013, is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

5.9.1 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de afstand, de ligging van het plangebied en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op het Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' worden uitgesloten.

5.9.2 Beschermde soorten

In het plangebied zijn beschermde amfibiesoorten, zonder gedegen onderzoek, niet uit te sluiten van de waterberging en de watergang rondom het gebied.

De aanwezigheid van de soorten wordt echter klein geacht gezien de beperkte aanwezigheid van landbiotoop in de omgeving, de ligging van de waterberging en watergang ten opzichte van omliggende barrières (stedelijk gebied en (provinciale) wegen) en daardoor het ontbreken van aansluiting op andere geschikte leefgebieden. Deze elementen blijven bij de voorgenomen ontwikkeling behouden en potentieel verwachte amfibiesoorten vormen derhalve geen belemmering voor het plan. Hierbij vormt wel een voorwaarde dat de waterberging, inclusief de oevers en de taluds, in tact blijven.

In het plangebied zijn geen andere zwaarder beschermde soorten (Tabel 2 en 3) aangetroffen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. Voor de voorgenomen werkzaamheden, waarbij hoge vegetatie gerooid wordt, dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen (globaal half maart tot en met juli). In deze periode kunnen broedvogels aanwezig zijn in het plangebied.

Hierbij zijn er zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde indien ten minste één van de volgende maatregelen genomen wordt:

1. De werkzaamheden aan de hoogopgaande vegetatie worden buiten het broedseizoen uitgevoerd (voorkeursmaatregel).
2. Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecoloog gecontroleerd op actuele broedgevallen.

5.9.3 Conclusie

Er worden vanwege het aspect flora en fauna geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met archeologie. De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de archeologiebeleidskaart vastgesteld. Op de archeologiebeleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 4). Hier geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek als niet dieper dan 40 cm wordt gegraven of als het plangebied kleiner dan 500 m² is.

Gezien de hoge archeologische verwachtingswaarde is door het Bureau voor Archeologie een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. De rapportage, d.d. 14 november 2013, is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Bij het onderzoek dient opgemerkt te worden dat het onderzoeksgebied groter is dan het plangebied van dit bestemmingsplan. Ook de mogelijk toekomstige waterberging ten westen van het Heijtsveld is meegenomen in het onderzoek. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Vanwege de ligging in een zone met hoge zwarte enkeerdgronden wordt in het plangebied een circa 70 cm dik plaggendek verwacht. In de basis van dit plaggendek kan een vondstenniveau aanwezig zijn uit het Laat-Paleolithicum tot en met de Middeleeuwen. Tijdens het booronderzoek is in het hele plangebied een plaggendek aangetroffen. Dit plaggendek bestaat uit twee fases. Onder het plaggendek kan een archeologisch sporenniveau bewaard zijn gebleven. De archeologische verwachting blijft daarom hoog.

Derhalve wordt geadviseerd om bodemingrepen dieper dan de top van de onderste akkerlaag in het gebied te vermijden. Ten westen van Heijtsveld (buiten het plangebied van dit bestemmingsplan) ligt dit niveau op een diepte van 25 cm onder maaiveld. Ten oosten van Heijtsveld ligt dit niveau op 35 cm of dieper onder maaiveld. Indien graafwerkzaamheden dieper dan dit niveau niet kunnen worden voorkomen, verdient het aanbeveling nader archeologisch onderzoek uit te voeren in de vorm van een begeleiding (uitgraven van de waterberging) en proefsleuvenonderzoek (aanleg cunet parkeerplaats en kantoor).

Conclusie

Indien er in het plangebied geen graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm onder maaiveld plaatsvinden, bestaan er vanuit het oogpunt van archeologie geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

Ter bescherming van de archeologische waarden is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' op de verbeelding en in de regels opgenomen.

5.10.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Middels de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant zijn de archeologische en cultuurhistorische waarden van het plangebied en de directe omgeving onderzocht. De Provincie Noord-Brabant heeft in december 2010 de Cultuurhistorische Waardenkaart herzien, welke sinds augustus 2012 volledig digitaal raadpleegbaar is.

Voor dit plangebied is de molenbiotoop van de molen De Volksvriend, gelegen aan de Oudestraat, van belang. Dit betreft een gebied met een straal van 400 meter rondom de molen. Voor de molenbiotoop is in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop volksvriend 2' opgenomen.

Deze gebiedsaanduiding is opgenomen ter bescherming van de functie van de windmolens als werktuig, gelet op de windvang en bescherming van de waarde van de molen als landschapsbepalend element.

De maximale toegestane bouwhoogte binnen de molenbiotoop is te berekenen aan de hand van de volgende formule: $(\text{afstand tot de molen} / 50) + 3,47$. De dichtstbijzijnde afstand tussen het plangebied en de molen (zijde Heijtsveld) is 296 meter. De maximale toegestane bouwhoogte bedraagt volgens de formule $(296 / 50) + 3,47 = 9,39$ meter. De maximale toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan bedraagt 9 meter. Er is dus geen sprake van een belemmering ten gevolge van de molen.

Verder zijn er in en in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie

Er worden vanwege het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

6 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Het juridische plan

Het juridisch deel van een bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de 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. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geformuleerde uitgangspunten. De regels van dit bestemmingsplan bestaan, conform SVBP2012, uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels opgenomen.

In volgende paragraaf zal nader worden ingegaan op de inhoud van de binnen de bestemmingsregels opgenomen bestemmingen.

6.2 Bestemmingen

Bedrijf

De gronden ten behoeve van de gewenste afronding van het bedrijventerrein zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegelaten. Om de toelaatbaarheid van een bedrijf te bepalen wordt gebruik gemaakt van de 'staat van bedrijven/bedrijfsactiviteiten'. Deze is als bijlage bij de regels gevoegd.

Via afwijking van de bestemmingsregels kan het bevoegd gezag ook een omgevingsvergunning verlenen voor bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie, mits deze activiteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane milieucategorieën.

Op deze gronden is een groot bouwvlak opgenomen waarbinnen de gebouwen mogen worden opgericht. Op de verbeelding is door middel van een aanduiding aangegeven wat de maximale bouwhoogte bedraagt.

Groen

De structurele groenvoorzieningen zijn opgenomen binnen de groenbestemming. Op deze gronden mogen onder voorwaarden uitsluitend gebouwen ten behoeve van groenvoorzieningen worden gebouwd. Verder zijn er beperkingen opgenomen voor het bouwen van bepaalde bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

Belangrijk open water is voorzien van een bestemming 'Water'. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd en voor het bouwen van bepaalde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogten geregeld.

Waarde - Archeologie 4 (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' is toegekend aan die locaties waar rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische sporen die nader aandacht vragen. Door middel van een vooronderzoek moet dit in beeld worden gebracht. Wat het onderzoek precies moet omvatten, hangt af van de verwachtingswaarde op de concrete locatie en de omvang van de (bouw)werkzaamheden.

Binnen de bestemming is ook opgenomen dat in geval van archeologische waarden er bepaalde voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden gekoppeld om de betreffende waarden veilig te stellen. Tevens is er een speciaal omgevingsvergunningstelsel opgenomen ten aanzien van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Vrijwaringszone - molenbiotop volksvriend 2 (gebiedsaanduiding)

Op een paar honderd meter buiten het plangebied is de molen De Volksvriend gesitueerd. Ter bescherming van de windvang van deze molen is in een cirkel met een straal van 400 meter rondom deze molen een bouwhoogtebeperking opgenomen. Ook voor het aanbrengen van hoogopgaande beplanting is een verbod opgenomen.

7 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Omdat in voorliggend geval de gemeente eigenaar is van de gronden, kan de vaststelling van een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst achterwege blijven.

De gemeente is geen eigenaar van het deel van het perceel Molenrand 6, dat ook binnen het plangebied van dit bestemmingsplan valt. Hier wordt echter geen bouwplan mogelijk gemaakt, waardoor ook voor dit deel van het plangebied de vaststelling van een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst achterwege kan blijven.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Molenrand Gemert' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas hebben aangegeven akkoord te zijn met het plan.

7.2.2 Ter-visie-legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenrand Gemert' zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen, waarbij het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie wordt gelegd. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze toelichting opgenomen.