

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Gemert - Bakel

Bestemmingsplan

“Herziening bedrijfskavel
Wolfsveld”

Gemeente Gemert - Bakel

Bestemmingsplan

“Herziening bedrijfskavel Wolfsveld”

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1652.BPHerzWolfsveld-VO01

d.d. : 30-06-2016

Projectleider: dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Status: voorontwerp

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	5
2.1	Beschrijving omgeving.....	5
2.2	Beschrijving huidige situatie	5
3	PLANBESCHRIJVING	7
3.1	Planopzet.....	7
3.2	Verkeer en parkeren	7
4	BELEIDSKADER	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Nationaal beleid	9
4.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
4.2.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	10
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro).....	11
4.3	Provinciaal beleid.....	13
4.3.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014.....	13
4.3.2	Verordening ruimte 2014	15
4.4	Gemeentelijk beleid	21
4.4.1	Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011 - 2021	21
4.4.2	Visie Bedrijven(terreinen)	21
4.4.3	Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010	22
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Bodem	25
5.3	Waterhuishouding.....	26
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	30
5.5	Natuur	34
5.6	Flora en fauna.....	34
5.7	Wegverkeerslawaaï	36
5.8	Bedrijven en milieuzonering	37
5.9	Externe veiligheid	37
5.10	Kabels en leidingen	40
5.11	Luchtkwaliteit	41
5.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	45
7	JURIDISCHE PLANOPZET	47
7.1	Algemene opzet.....	47
7.2	Opbouw van het bestemmingsplan	47
7.3	Bestemmingsplanregels	47

8	PROCEDURE	51
8.1	Inleiding	51
8.2	Planologische procedure	51

Bijlagen

Bijlage 1: Archeologisch onderzoek – BAAC, december 2009

Bijlage 2: Quickscan flora en fauna – De Roever omgevingsadvies, 19 mei 2016



Luchtfoto omgeving plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016

Combinatiekaart vigerende bestemmingsplannen met als ondergrond een luchtfoto en weergave straatnamen. Plangebied rood omkaderd weergegeven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 30 september 2010 het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Wolfsveld 2010” vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan is voor een perceel met een omvang van circa 4.800 m² op de hoek Raam / Oost-Om (Raam ongenummerd te Gemert) de bestemming ‘Bedrijf – 5’ opgenomen. Binnen deze bestemming geldt tevens de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – inrichtingscategorie b’. Hiervoor is voorafgaand aan het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan een projectbesluitprocedure (Wro) doorlopen (raadsbesluit d.d. 28 november 2009). Het projectbesluit is in de regels van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Wolfsveld 2010” vertaald en had als doel om ter plaatse een (auto)garage mogelijk te maken. Als gevolg van de economische crisis is het perceel echter niet verkocht aan deze exploitant. De gemeente wenst nu de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel te verruimen en te flexibiliseren, zodat ingespeeld kan worden op de marktbehoefte. Het is derhalve gewenst om voor het bedrijfsp perceel een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen met meer flexibiliteit, zodat het vigerende planologische regime in overeenstemming wordt gebracht met de marktvraag.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in het uiterste zuiden van het bedrijventerrein Wolfsveld, ten oosten en aangrenzend aan de kern Gemert. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie G, nummer 2652. Het plangebied wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door respectievelijk de woonwijk Groeskuilen en het park aan de Groeskuilen. Het oostelijk en noordelijk deel grenst aan de bestaande bedrijvigheid van het bedrijventerrein Wolfsveld. De toekomstige bedrijvigheid van het onderhavige perceel wordt ontsloten via de bestaande weg Raam. Direct ten oosten van het bedrijfsp perceel is de provinciale weg N272, Oost-Om gelegen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Wolfsveld 2010” en “Partiële herziening bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Wolfsveld 2010’ – verbod mestbewerking”. Deze plannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op respectievelijk 30 september 2010 en 11 december 2014. Het eerstgenoemde plan betreft een bestemmingsplan voor het gehele bedrijventerrein Wolfsveld. Het plan voorziet in een actualisering van het voorheen geldende planologische regime en biedt daarbij tevens ruimte voor een uitbreiding van het bedrijventerrein in oostelijke en zuidwestelijke richting. De partiële herziening uit 2014 heeft als doel om de ongewenst geboden ruimte voor mestverwerking en mestbewerking ongedaan te maken, zodat hierbij tevens werd voldaan aan het provinciale ruimtelijke beleid.

Ter plaatse van het plangebied aan de Raam ongenummerd vigeert een bedrijvenbestemming. Er is sprake van braakliggend terrein, behoudens twee reeds aangelegde inritten om de toekomstige bedrijvigheid te kunnen ontsluiten. Het perceel maakt dus reeds onderdeel uit van de inrichting van het toegestane bedrijventerrein. Er is sprake van een vigerend planologisch kader om ter plaatse een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid mogelijk te maken. Het plangebied biedt ruimte aan bedrijvigheid in de

milieucategorieën 2 en 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Deze toegestane milieucategorieën blijven middels onderhavig plan ongewijzigd behouden. Het vigerende regime omvat echter wel beperkingen in met name de omvang en ligging van het bouwvlak en de verplichte inrichtingscategorie. Deze regels zijn tot stand gekomen met het oog op de voorheen beoogde (auto)garage. Nu de verkoop van het perceel voor deze functie niet doorgaat, is het wenselijk om de inrichting van het perceel en de bouwregels aan te laten sluiten op de marktvrage. Derhalve, dient het vigerende bestemmingsplan op deze onderdelen te worden herzien.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en in de naaste omgeving. Het daarop volgende hoofdstuk geeft een planbeschrijving waarin de gewijzigde opzet van het bedrijfsperceel wordt gemotiveerd. Hoofdstuk 4 bevat een toetsing aan het geldende beleidskader, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Het vijfde hoofdstuk bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 6 bevat een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische planopzet en tot slot worden in het laatste hoofdstuk de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Beschrijving omgeving

De omgeving kenmerkt zich door de bestaande bedrijvigheid van het bedrijventerrein Wolfsveld direct aangrenzend aan het plangebied aan de noordelijke en oostelijke zijde. In het noordoosten en oosten is nog latente uitbreidingsruimte gelegen. Het bedrijventerrein Wolfsveld bestaat uit meerdere achter elkaar uitgegeven delen. Deze delen sluiten op elkaar aan waardoor er één groot terrein met verschillende karakters is ontstaan. Wolfsveld is met 67 ha bruto (50 ha netto) het grootste bedrijventerrein van Gemert-Bakel. Dwars door het bedrijventerrein loopt de provinciale weg N272, Oost-Om, die het terrein in Wolfsveld I en II verdeelt en de hoofdontsluiting is voor het terrein. Deze weg is direct ten oosten van het bedrijfsperceel aan de Raam ongenummerd gelegen.

De zuidzijde kent overwegend een woonfunctie en betreft de kern van Gemert. Tussen de kern van Gemert en het bedrijventerrein is aan de noordelijke zijde van de straat Groeskuilen een vrijstaande woning en kleinschalige bedrijvigheid gelegen. Deze bebouwing vormt de overgang van het overwegende woongebied naar het bedrijventerrein. Een groenstrook van gemiddeld ongeveer vijftien meter breed schermt de achtertuinen van deze bebouwing aan de Groeskuilen af van het bedrijventerrein. In het directe westen van het plangebied is een toegankelijk park met hoge natuurwaarde, aangelegd groen en een verlaagd waterretentiegebied gelegen. Dit betreft een groene bufferzone tussen de woonwijk en het bedrijventerrein.

De bedrijfskavel aan de Raam ongenummerd is omgeven door groen. Langs de Raam ligt een groenstrook met jonge bomen. Ten oosten van de kavel ligt een elzensingel met een watervoerende sloot. De kavel wordt aan de zuidelijke en westelijke zijde omgeven door een greppel, die slechts een klein deel van het jaar watervoerend is.

2.2 Beschrijving huidige situatie

De bedrijfskavel aan de Raam ongenummerd is braakliggend onverhard en onbebouwd terrein en is omgeven door groen. Er is sprake van twee reeds aangelegde verharde inritten om de toekomstige bedrijvigheid te ontsluiten. Aangezien het plangebied al enige tijd braak ligt, heeft de vegetatie zich ter plaatse ontwikkeld.



Luchtfoto met plangebied rood omkaderd weergegeven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Planopzet

Zoals voorgaand beschreven is voor het perceel Raam ongenummerd een projectbesluitprocedure doorlopen (raadsbesluit d.d. 28 november 2009) om ter plaatse een (auto)garage mogelijk te maken. Als gevolg van de economische crisis is het perceel echter niet verkocht aan deze exploitant. De gemeente wenst nu de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel te verruimen en te flexibiliseren, zodat ingespeeld kan worden op de marktvraag. Het is derhalve gewenst om voor het bestaande bedrijfsperceel aan de Raam ongenummerd afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen met meer flexibiliteit. De belangrijkste planologisch relevante wijzigingen t.o.v. het vigerende regime betreffen:

- Er is momenteel sprake van een verplichte inrichtingscategorie ('specifieke vorm van bedrijf – inrichtingscategorie b') voor het perceel. Deze inrichtingscategorie schrijft een verplichte kavelgrootte voor, evenals verplichte oriëntatie van de bedrijfsbebouwing op het perceel. Tevens geldt middels deze aanduiding dat enkel inpandig parkeren is toegestaan en dat er een maximum geldt van één in-/uitrit per bedrijf. Deze inrichtingscategorie wordt gewijzigd ('specifieke vorm van bedrijf – inrichtingscategorie f') en zal de gewenste flexibiliteit bieden. Deze flexibiliteit bestaat ten eerste uit het ook toestaan van uitpandig parkeren op eigen terrein of gecombineerd met andere bedrijfspercelen. Ten tweede zijn reeds twee inritten aanwezig, waardoor het maximum van één in-/uitrit wordt geschrapt. Als laatste biedt de gewijzigde inrichtingscategorie de mogelijkheid tot flexibele kavelgroottes al naar gelang de marktvraag. Binnen de bestaande omvang van 4.800 m² zijn dus meerdere bedrijven mogelijk.
- Het bestaande bouwvlak is toegespitst op de eerder voorziene (auto)garage. Middels dit bouwvlak is er sprake van een inefficiënte mogelijkheid tot uitgifte van de kavels voor bedrijvigheid. Derhalve wordt het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak vergroot. Hierbij wordt aan de wegzijde van de Raam en de Oost-Om een afstand van 5 meter onbebouwde ruimte gerespecteerd.

De reeds toegestane milieucategorieën (2 en 3.1) blijven middels onderhavig plan ongewijzigd. Bovendien worden er geen wijzigingen aangebracht in de omvang van het bestemmingsvlak (circa 4.800 m²), de ligging van de bestemmingsgrenzen, de toegestane bouwhoogte, het maximale bebouwingspercentage en de afstand tot omliggende functies. Bovenstaande uitgangspunten hebben geleid tot de invulling van onderhavig plan.

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Onderhavig plan voorziet in een flexibilisering in de inrichting en in de bouwregels van het bedrijfsperceel aan de Raam. Er is dus geen sprake van een wijziging in de omvang van de toegestane bedrijvigheid, wijze van ontsluiting of milieucategorieën. De ter plaatse aanwezige infrastructuur is aangelegd om het verkeer vanaf het bedrijventerrein adequaat te kunnen ontsluiten. Het plan behelst derhalve geen wijzigingen ten aanzien van de verkeerssituatie. Aangezien het bedrijfsperceel aan de Raam ongenummerd al is meegenomen bij de ontwikkelingsplannen van het bedrijventerrein Wolfsveld, is de infrastructuur tevens berekend op verkeer afkomstig van deze locatie.

Parkeren

Door de gemeente Gemert-Bakel zijn in de 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' parkeernormen gesteld waarbij aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (publicatie 182, parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, juni 2003 en ASVV 2004, actualisatie 2012). Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kerncijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland.

Zoals eerder genoemd voorziet onderhavig plan niet in een wijziging van de toegestane milieucategorieën en de omvang van de bedrijvigheid. De bestaande omvang van 4.800 m² bedrijfsoppervlakte wordt gehandhaafd. Er is dus planologisch geen sprake van een wijziging in de parkeerbehoefte. In de gemeentelijke parkeerbeleidsnota is opgenomen dat zoveel mogelijk moet worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. In de planregels zal worden vastgelegd dat parkeren op eigen terrein of gecombineerd met andere bedrijfspercelen dient plaats te vinden en dat hierbij voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeerbeleidsnota.

4 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

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

4.2 Nationaal beleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Toetsingskader

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

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het

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

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling is als relatief kleinschalig aan te merken, waardoor geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van directe toepassing is op de ontwikkeling. Enkel een efficiënt gebruik van de ruimte en een zorgvuldige afweging bij een ruimtelijk besluit, is wel van toepassing op het onderhavige initiatief. Het beleid van het Rijk hieromtrent wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro en de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Toetsing aan deze instrumenten komt in navolgende paragrafen aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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

Toetsingskader

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) biedt de juridische kaders die nodig zijn om het vigerende ruimtelijke rijksbeleid te borgen. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie, waterveiligheid, hoofdwegen en energievoorziening, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een

reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij radarstation Volkel. Dit radarstation bevindt zich op de vliegbasis Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringsgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (ongeveer 28 kilometer) gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP. Vanaf 15 kilometer geldt binnen het radarverstoringsgebied een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP. Binnen de 15 kilometer geldt een hoogte tussen de 49 en 114 meter, afhankelijk van de afstand van de locatie tot het radarstation. Van deze maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

Als gevolg van het radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat voor op te richten bebouwing. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

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

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-

cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan).

Indien een plan een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, moet worden voldaan aan de volgende drie voorwaarden (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of onderhavig plan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro en de daarop berustende bepalingen wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onderhavig plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling, daar er sprake is van de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein. Er is echter geen sprake van een volledig *nieuwe* stedelijke ontwikkeling, doordat er in het vigerende regime reeds sprake is van een planologisch kader voor bedrijvigheid ter plaatse. De omvang van het bedrijfsperceel blijft ongewijzigd behouden. Er worden dus geen nieuwe stedelijke functies toegevoegd. Er is momenteel enkel sprake van een planologisch inefficiënte verplichte inrichting en beperkende bouwregels, gelet op de marktvaart. Onderhavig plan voorziet derhalve in een wijziging op detailniveau, om het planologisch regime te harmoniseren met deze marktvaart. Volledigheidshalve is navolgend getoetst aan de treden van de ladder.

Aan de ladder duurzame verstedelijking kan als volgt worden getoetst:

- a. Een stedelijke ontwikkeling dient, conform de eerste trede, te voorzien in een actuele regionale behoefte. Zoals eerder benoemd had het vigerende planologische kader tot doel om ter plaatse een (auto)garage mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is voor deze locatie dus toegespitst op deze specifieke ontwikkeling. Aangezien deze ontwikkeling geen doorgang heeft kunnen vinden, dienen de planologische kaders nu flexibeler en algemener te worden opgesteld. De gemeente Gemert-Bakel ervaart de vraag en behoefte naar het bedrijfsperceel, maar merkt tevens dat de verplichte inrichting en bouwregels beperken dat het daadwerkelijk komt tot een verkoop en inrichting van de kavels. Er is sprake van een ongewijzigde behoefte ten opzichte van het voorgaande plan om ter plaatse bedrijvigheid te kunnen oprichten, enkel de daadwerkelijke planologische richtlijnen dienen gewijzigd te worden. Onderhavig plan voorziet in de wijziging van deze planologische regeling. Er is dus sprake van een actuele, regionale behoefte.

- b. Middels de tweede trede dient, in geval sprake is van een actuele regionale behoefte, te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
De gronden van het plangebied kwalificeren als bestaand stedelijk gebied, aangezien er sprake is van een vigerend planologisch kader om ter plaatse een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid mogelijk te maken, inclusief bijbehorende openbare voorzieningen en stedelijk groen. Onderhavige ontwikkeling sluit derhalve optimaal aan bij de doelstelling van de tweede trede. De ontwikkeling vindt namelijk plaats binnen bestaand stedelijk gebied, door een planologische herstructurering. Er wordt dus geen ruimte buiten bestaand stedelijk gebied geclaimd, maar bestaande ruimte binnen bestaand stedelijk gebied wordt benut.
- c. De derde trede komt aan de orde indien de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Zoals navolgend toegelicht vindt onderhavige ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Deze trede is derhalve niet van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (art. 3.1.6 lid 2 Bro).

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

Beoordeling

Volgens de 'Structurenkaart' van de SVRO 2014 is het plangebied grotendeels gelegen in het 'gemengd landelijk gebied', aansluitend en omgeving door 'kernen in het landelijk gebied'. De kaarten en illustraties ondersteunen de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Brabant, maar er gaat geen directe werking van uit richting gemeentelijke besluitvorming. Als een provinciaal belang vergt dat een bepaalde aanduiding doorwerkt naar gemeentelijke besluitvorming, wordt het instrument 'verordening' ingezet. De structuurvisiekaarten geven wel een (abstracte) basis voor de aanduidingen en structuren op de kaarten van de Verordening ruimte. Bij een discrepantie tussen beiden, zijn de kaarten van de verordening leidend.

Zoals eerder genoemd is middels het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Wolfsveld 2010” de ontwikkeling van het bedrijventerrein met de locatie Raam ongenummerd te Gemert ingezet. Dit gebied is derhalve reeds onttrokken aan de buitengebiedfunctie en toegevoegd aan het bedrijventerrein. Er is sprake van bestaande planologische ruimte welke reeds onderdeel uitmaakt van het bedrijventerrein Wolfsveld, aansluitend aan de kern Gemert. Het plangebied maakt dus feitelijk reeds onderdeel uit van ‘kernen in het landelijk gebied’.

In de SVRO 2014 wordt door de provincie voorgestaan dat nieuwe stedelijke functies met name geconcentreerd moeten worden in de grote steden. Daarentegen kunnen de kernen in landelijk gebied ruimte bieden voor de opvang van de eigen lokale verstedelijkingsbehoefte. Blijkens de gemeentelijke Visie Bedrijven(terreinen) (zie paragraaf 4.4.2) stelt de gemeente er naar te streven alle aanwezige bedrijven in Gemert-Bakel, starters en nieuwvestigings de mogelijkheid te bieden om zich in Gemert-Bakel te vestigen of gevestigd te blijven en zich daarnaast te kunnen (blijven) ontwikkelen. De gemeente neemt dus de verantwoordelijkheid op zich om ruimte te bieden. Hierbij zal de gemeente eigen randvoorwaarden en condities stellen, waarbinnen zij dit redelijk en ruimtelijk verantwoord acht. Hierbij wordt een integrale afweging gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met andere aspecten zoals werkgelegenheid, milieu, verkeer, leefbaarheid etc. De toekomstvisie behelst, zowel een behoud- als uitbreidingsdoelstelling van het bedrijventerrein. Verder is in de toekomstvisie opgenomen dat achtergebleven kavels indien mogelijk kleiner worden verkaveld, waardoor ruimte kan worden geboden aan verplaatsers en starters binnen de gemeente. De locatie Raam ongenummerd betreft een dergelijke achtergebleven kavel en zal middels de beoogde flexibilisering in onderhavig plan een kavelgrootte mogelijk maken al naar gelang de marktvraag.

Onderhavig plan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe bedrijvigheid of functies, maar van het planologisch herstructureren van de bestaande ruimte voor bedrijvigheid. Gelet op de binding van de beoogde bedrijvigheid ter plaatse met de gemeente en de kern Gemert, past de ontwikkeling bij de visie die de provincie nastreeft in de kernen in het landelijk gebied. Onderhavig plan is daarmee passend binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.



Uitsnede Structurenkaart SVRO 2014, plangebied rood omkaderd weergegeven.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie.

4.3.2 Verordening ruimte 2014

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als de "Verordening ruimte".

Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze verordening stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkelingen, de kwaliteitsverbetering van natuur en landschap, de ontwikkeling van de veehouderijsector en de toegestane functies in de buiten stedelijke gebieden. De genoemde regels zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014. De geactualiseerde Verordening ruimte 2014 is vastgesteld op 10 juli 2015 en in werking getreden op 15 juli 2015.

De Verordening ruimte 2014 bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.



Uitsnede integrale plankaart structuren en aanduidingen Verordening ruimte 2014, plangebied rood omkaderd weergegeven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is binnen de Verordening ruimte 2014 gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Bovendien zijn de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied' van toepassing. De aanduiding 'Beperkingen veehouderij' is niet relevant, aangezien het initiatief geen veehouderij betreft. Deze aanduiding zal voor het verdere derhalve onbesproken blijven.

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Het realiseren van een bedrijventerrein is in principe niet mogelijk binnen het gemengd landelijk gebied. Middels de regels van artikel 7.10 tot en met 7.15 zijn de kaders voor niet-agrarische bedrijvigheid, niet

zijnde een bedrijventerrein, geschapt. De kern van Gemert en het bedrijventerrein Wolfsveld zijn gelegen binnen het 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Blijkens de integrale plankaart van de Verordening ruimte 2014 is er een uitsnede van dit bestaand stedelijk gebied ter plaatse van zowel planologisch toegestane, als deels feitelijk aanwezige bedrijvigheid van het bedrijventerrein Wolfsveld. Tevens geldt deze uitsnede ter plaatse van het park Groeskulen. Het betreft hier bestaande stedelijke functies welke tot stand zijn gekomen middels het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010". Zowel planologisch, als feitelijk is hier derhalve sprake van een gebruik dat overeenkomt met bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkelingen zijn wel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Stedelijke ontwikkelingen dienen hierbij aan te sluiten bij bestaand stedelijk gebied of te worden gerealiseerd in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Echter heeft de stedelijke ontwikkeling van de locatie reeds plaatsgevonden door middel van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" en de daarin geprojecteerde bedrijfsbestemming. De begrenzing van het bestaand stedelijk gebied in de Verordening ruimte is daarbij echter ten onrechte niet aangepast. Het is derhalve niet redelijk om het plan te toetsen aan de vigerende structuur en aanduidingen uit de Verordening ruimte 2014, waardoor toetsing dient plaats te vinden aan de voor het gebied passende structuur, zijnde het bestaand stedelijk gebied.

Op basis van het beleid uit de Verordening ruimte 2014 is het planvoornemen dus niet zondermeer mogelijk. Een herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied dient plaats te vinden om de ontwikkeling van het bedrijventerrein te kunnen verantwoorden. De provincie draagt daarbij, met gebruikmaking van de algemene wijzigingsbevoegdheid uit artikel 36.4 van de Verordening ruimte 2014, zelf zorg voor de noodzakelijke herbegrenzing van de Verordening ruimte. Door middel van lid 2, onder c. van dit artikel kan Gedeputeerde Staten de begrenzing van structuren en/of aanduidingen wijzigen indien deze begrenzing niet langer in overeenstemming is met een vastgesteld bestemmingsplan. Voorwaarde daarbij is dat in het ontwerp bestemmingsplan gebiedsaanduidingen worden opgenomen voor het verwijderen van de structuur van het gemengd landelijk gebied en de aanduidingen voor 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' en 'beperkingen veehouderij' en het toevoegen van de structuur van het bestaand stedelijk gebied. Deze gebiedsaanduidingen moeten deel uit maken van het ontwerp bestemmingsplan. Na wijziging van de begrenzing door Gedeputeerde Staten zal het plangebied deel uitmaken van het bestaand stedelijk gebied. Vooruitlopend daarop wordt het planvoornemen (tevens) getoetst aan de regels voor het bestaand stedelijk gebied uit de Verordening ruimte 2014.

Artikel 4: Structuur 'bestaand stedelijk gebied'

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling zijn er meerdere artikelen binnen het hoofdartikel 4 'bestaand stedelijk gebied' van toepassing.

Artikel 4.2: 'Stedelijke ontwikkeling'

In artikel 4.2 is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkeling is hierbij in artikel 1.75 gedefinieerd als 'nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies'. Gelet op deze definities voorziet onderhavig plan in een stedelijke ontwikkeling. Er is immers sprake van wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende

ruimtelijke structuur van bedrijvigheid. Bovendien is de locatie feitelijk gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Derhalve wordt aan dit artikel voldaan.

Artikel 4.5: 'Bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties'

Een bedrijventerrein betreft, gelet op de begripsbepalingen in 1.12, een aaneengesloten terrein met een bruto oppervlakte van tenminste één hectare voor de uitoefening van bedrijvigheid met de daarbij behorende voorzieningen, bedoeld voor de vestiging van meerdere bedrijven. Onderhavig plangebied staat slechts een omvang van circa 4.800 m² bedrijvigheid toe, maar kent in samenhang met de aaneengesloten bedrijvigheid van het bedrijventerrein Wolfsveld een omvang ruim boven de één hectare. Er is derhalve sprake van een bedrijventerrein. Bovendien is ter plaatse reeds planologisch sprake van een bestaand bedrijventerrein. Alle bestemmingen en functies uit het vigerende plan zijn bedoeld voor het inrichten van het bedrijventerrein. Er is dus geen sprake van de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein of de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. Onderhavig plan heeft enkel als doel om wijzigingen op detailniveau door te voeren in de verkaveling en de bouwregels. Derhalve is artikel 4.5 van toepassing. Uit dit artikel volgt dat een verantwoording moet worden opgenomen over:

- a. De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid; of
- b. Hoe het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties als bedoeld in artikel 37.4, onder b.

Toetsing 4.5, lid a:

De gemeente Gemert-Bakel heeft de gronden aan Raam ongenummerd in eigendom. Het vigerende planologische regime staat ter plaatse bedrijvigheid toe, maar wegens de beperkende regels inzake o.a. inrichting heeft het nog niet geleid tot een verkoop en inrichting van het perceel. Er is derhalve momenteel nog sprake van braakliggend terrein. De feitelijke mogelijkheden voor de gewenste herstructurering zijn derhalve optimaal. Juridisch is de herstructurering momenteel niet mogelijk, waardoor onderhavige herziening wordt doorlopen. Hierbij wordt de juridisch-planologische regeling in overeenstemming gebracht met de marktvaart. De financiële gevolgen voor de herstructurering betreffen enkel de plankosten van onderhavige herziening. Deze financiële consequenties worden verrekend bij de uitgifte van de bedrijfskavels. Daarentegen staat daar tegenover dat de gronden efficiënter kunnen worden ingezet voor de toekomstige bedrijvigheid. De financiële, juridische en feitelijke mogelijkheden voor herstructurering zijn derhalve positief.

Tevens dient verantwoord te worden dat er middels de herstructurering sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid. Zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid, betreft naast het motiveringsvereiste in het bijzonder het opnemen van regels:

- Om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein te bevorderen;
- Die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;
- Over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- Over een op de aard van het bedrijventerrein aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;

- Die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein, tegengaan.

Een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein, wordt met name bepaald door de verhouding tussen het bebouwd en onbebouwd terrein van de bedrijfskavels. In de regels wordt ten eerste geborgd dat op eigen terrein, of in combinatie met andere bedrijven, voorzien moet worden in voldoende parkeerruimte. Om ter plaatse te kunnen parkeren en uit bedrijfstechnische overwegingen is ook rijd-, manoeuvreer-, laad- en losruimte benodigd. Bovendien is een minimaal vereiste oppervlakte aan groen voorgeschreven voor de voorgevel van de bedrijfsbebouwing. Gelet op deze invulling wordt derhalve een gunstige verhouding tussen het bruto en netto ruimtebeslag voorgestaan. Bovendien bevat het 'Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010' regels omtrent de inrichting van de bedrijfskavels die bijdragen aan de vereiste gunstige verhouding. Verder is de bevoegdheid in de regels opgenomen om nadere eisen te kunnen stellen. Bij het vormgeven van de regels is derhalve rekening gehouden met bovenstaande voorwaarden.

Bij vaststelling van het vigerende planologische regime van het bedrijventerrein Wolfsveld is een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderd. Middels onderhavig plan blijft de ter plaatse toegestane milieucategorie ongewijzigd. Ditzelfde geldt voor een op de aard van het bedrijventerrein aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte. Doordat de grond in eigendom is van de gemeente Gemert-Bakel kan gestuurd worden bij de uitgifte op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De verordening bedoeld met oneigenlijk ruimtegebruik het toestaan van functies die, gelet op de aard van het bedrijventerrein, eigenlijk geweerd moeten worden. Voorbeelden hiervan betreffen bijvoorbeeld het toestaan van bedrijfswoningen en kleinschalige bedrijvigheid (milieucategorie 1 of 2 en < 5.000 m² omvang) op een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein. Op dergelijke bedrijventerreinen wordt juist ruimte geboden aan bedrijven met een hinderprofiel. Door het toestaan van gevoelige functies ter plaatse, worden deze bedrijven alsnog beperkt in de mogelijkheden. Bovendien nemen deze functies op een dergelijk bedrijventerrein de schaarse ruimte in die juist voor dit type bedrijven beschikbaar is. Om deze redenen worden woondoeleinden ter plaatse van het plangebied geweerd. Er is, gelet op de planregeling, geen sprake van oneigenlijk ruimtegebruik.

Toetsing 4.5, lid b:

Onderhavig plan voorziet in de wijziging van een bestaand bedrijfsperceel, waarbij de feitelijke uitgifte wordt belemmerd door een beperkende verplichte inrichting en bouwregels in het vigerende planologische regime. Het plan beoogt derhalve deze beperkingen te herstellen, waardoor het terrein feitelijk kan worden ingericht. Dit betreft een wijziging op detailniveau en behelst geen dusdanige uitbreiding of ontwikkeling die afgestemd dient te worden in het regionaal ruimtelijk overleg.

Artikel 4.6: 'Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied'

In dit artikel is opgenomen dat in een kern in landelijk gebied een bouwperceel van een bedrijf in beginsel ten hoogste 5.000 m² bedraagt. Het plangebied voor bedrijvigheid heeft bij onderhavig plan een totale omvang van circa 4.800 m². Deze kavels blijven derhalve binnen de genoemde maximale omvang van 5.000 m². Aan de gestelde voorwaarde wordt derhalve voldaan.

Artikel 3: Algemene regels

Artikel 3.1 'Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit'

In artikel 3.1 wordt gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en dat toepassing wordt gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het doel van zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij om het bestaande toegestane ruimtebeslag en bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk te benutten. Dit principe houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden en dat bij stedelijke ontwikkeling toepassing moet worden gegeven aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Middels onderhavig plan is er sprake van planologische herstructurering van de ruimte van een bestaand bedrijventerrein om deze aan te laten sluiten bij de marktvraag. Bovendien is getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Hieruit volgt dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting bovendien een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting.

Tevens dient op de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. In onderhavige situatie wordt de bestaande planologische ruimte van het bedrijventerrein gewijzigd wat betreft inrichting en bouwregels. Het initiatief zorgt derhalve niet voor een wijziging inzake de afwikkeling van verkeer en vervoer. Het plangebied kent een adequate aansluiting op het bestaande wegennet, middels ontsluiting vanaf de Raam en Oost-Om. De aanwezige infrastructuur beschikt over ruim voldoende capaciteit voor de afwikkeling van het verkeer en vervoer t.b.v. onderhavig initiatief. Het plan heeft derhalve met zekerheid geen negatieve gevolgen op de verkeerssituatie ter plaatse.

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte 2014.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011 - 2021

Toetsingskader

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

Beoordeling

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

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

Het bedrijfsperceel kent een vigerend planologisch regime voor bedrijvigheid ter plaatse en is gelegen op het bedrijventerrein Wolfsveld. Tot op heden is er nog geen sprake van een feitelijke invulling en betreft het braakliggend terrein. Onderhavig plan heeft tot doel de planologische kaders te flexibiliseren, zodat deze uitbreidingsruimte aansluit bij de marktvrage. Dit initiatief is daarmee passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Conclusie

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

4.4.2 Visie Bedrijven(terreinen)

Toetsingskader

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

Beoordeling

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

hierbij belangrijke componenten. De gemeente wil zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

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

Het bedrijventerrein Wolfsveld bestaat uit meerdere achter elkaar uitgegeven delen. Deze delen sluiten op elkaar aan, waardoor er één groot terrein met verschillende karakters is ontstaan. Wolfsveld is met 67 ha bruto (50 ha netto) het grootste bedrijventerrein van Gemert-Bakel. In de visie zijn voor Wolfsveld een beschrijving van de huidige situatie, aandachtspunten en een toekomstvisie opgenomen. De toekomstvisie behelst, zowel een behoud- als uitbreidingsdoelstelling van het bedrijventerrein. Onderhavig plangebied is specifiek opgenomen als uitbreidingsruimte. Middels het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" is deze uitbreidingscapaciteit reeds planologisch hard gemaakt. Verder is in de toekomstvisie opgenomen dat achtergebleven kavels indien mogelijk kleiner worden verkaveld, waardoor ruimte kan worden geboden aan verplaatsers en starters binnen de gemeente. De locatie Raam ongenummerd betreft een dergelijke achtergebleven kavel en zal middels de beoogde flexibilisering in onderhavig plan een kavelgrootte mogelijk maken al naar gelang de marktvrage. Deze tendens is derhalve passend binnen de gemeentelijke Visie Bedrijven(terreinen).

Conclusie

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

4.4.3 Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010

Toetsingskader

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

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

Beoordeling

Onderhavige projectlocatie is binnen het 'Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010' gelegen binnen de zone 'Wolfsveld 1'. De projectlocatie is tevens gelegen in welstandszone 2. Dit houdt in dat bouwplannen binnen deze zone door welstand worden beoordeeld en van advies worden voorzien. Bij deze welstandstoetsing zullen de bouwplannen worden getoetst aan dit beeldkwaliteitplan. Onderhavig plan behelst een beoogde flexibilisering van het bestaande planologische regime inzake inrichting en bouwregels. Er is dus geen specifieke ontwikkeling aan de orde, waardoor een concrete toetsing aan het beeldkwaliteitplan niet mogelijk is. Dit plan zal uiteraard in acht worden genomen bij de toekomstige planvorming.

Conclusie

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

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het uitgangspunt van onderhavig plan betreft dat er sprake is van een perceel aan de Raam ongenummerd te Gemert met de juridisch-planologische mogelijkheden voor bedrijvigheid op een bedrijventerrein in de milieucategorieën 2 en 3.1. Dit vigerende regime is vastgelegd in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Wolfsveld 2010” d.d. 30 september 2010 en had concreet als doel om ter plaatse een (auto)garage mogelijk te maken. Als gevolg van de economische crisis is het perceel echter niet verkocht aan deze exploitant. De gemeente wenst nu de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel te verruimen en flexibiliseren, zodat het vigerende planologische regime in overeenstemming wordt gebracht met de marktvraag. De beschouwing van de planologisch relevante (milieu)aspecten wordt daarom in hoofdzaak beperkt tot de wijzigingen ten opzichte van de planologische uitgangssituatie.

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

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

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek.

Achtereenvolgens worden behandeld:

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

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden

bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

In onderhavige situatie is reeds sprake van een vigerend planologisch regime voor een bedrijfsp perceel ter plaatse. Voorliggend plan behelst enkel een wijziging op detailniveau inzake de inrichting en bouwregels. Er worden dus geen andere of nieuwe functies mogelijk gemaakt. Ten behoeve van het projectbesluit d.d. 28 november 2009 voor onderhavige locatie heeft reeds onderzoek naar de bodemkwaliteit plaatsgevonden (Archimil BV, Verkennend bodemonderzoek Raam ong. te gemert, rapport 0329R300, 27 mei 2009). Uit het uitgevoerde onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0 – 0,5 m-mv) noch de grond uit de onderlaag (0,5 – 2 m-mv) verontreinigd is met één van de onderzochte componenten. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetroffen. Deze constatering vormt echter geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. Geconcludeerd wordt dan ook dat er op basis van de onderzoeksresultaten geen restricties hoeven te worden gesteld aan de aan- of verkoop van de onderzochte locatie of eventuele bouwactiviteiten.

Ter plaatse van het perceel is momenteel sprake van braakliggend terrein, waar de vegetatie zich heeft ontwikkeld. Sinds het uitgevoerde onderzoek hebben derhalve geen activiteiten plaatsgevonden welke zorgen voor een mogelijke bodemverontreiniging of wijziging in bodemkwaliteit ten opzichte van de situatie zoals onderzocht. Hernieuwd bodemonderzoek wordt in het kader van onderhavige planvorming derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

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

Beleid waterschap Aa en Maas

Het plangebied is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015 tot en met 21 december 2021. Het waterschap laat zich bij het waterbeheer leiden door zijn missie: 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten'. De doelen op hoofdlijnen voor de periode 2016 – 2021 betreffen:

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

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

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

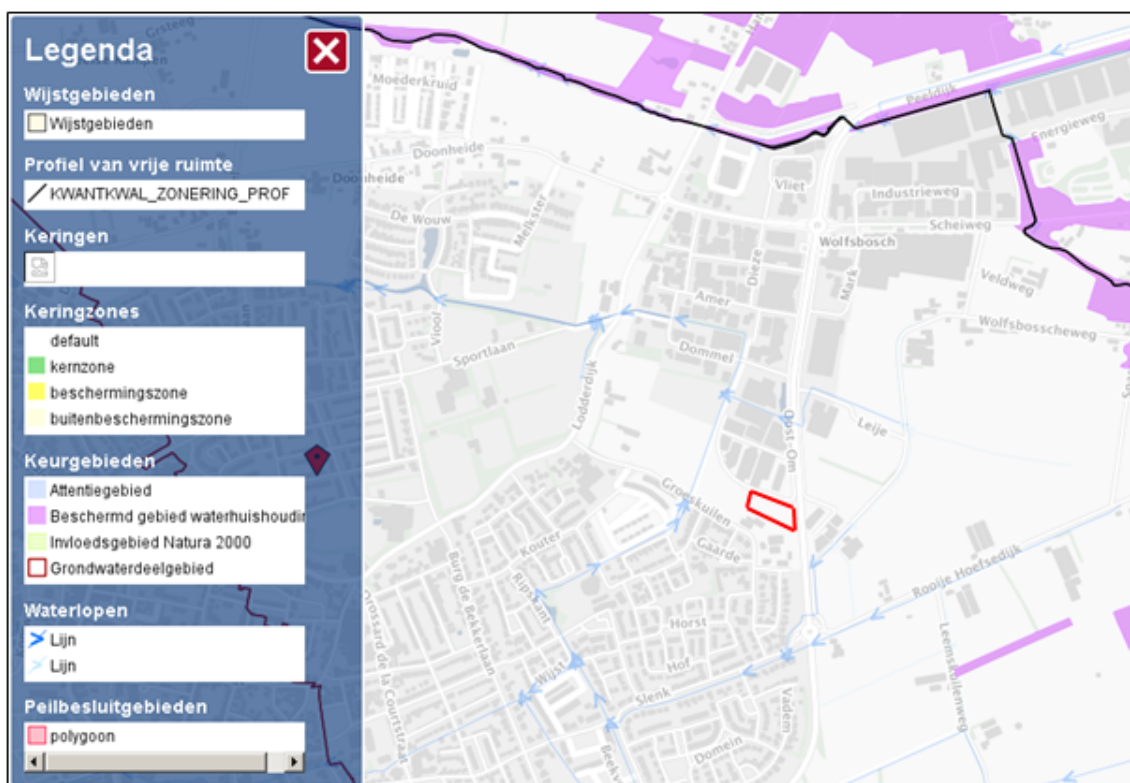
$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

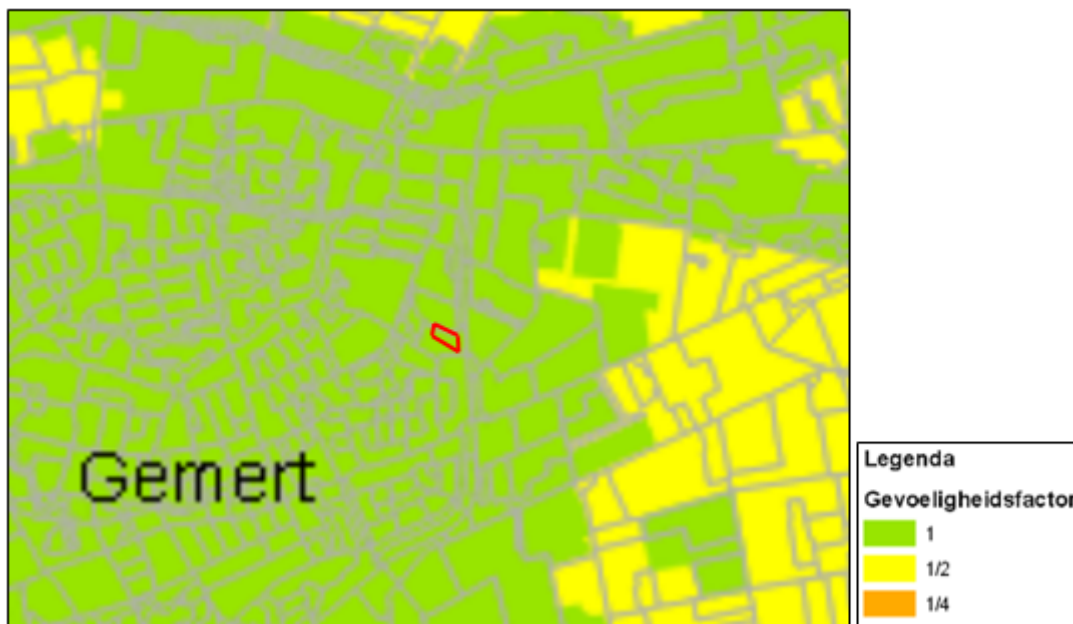
- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;

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

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



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



Uitsnede keurkaart 'Gevoeligheidsfactor', plangebied globaal rood omkaderd weergegeven

Beoordeling

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

In onderhavig plangebied is er sprake van een bestaand bedrijfsperceel met een omvang van circa 4.800 m². Er is nu sprake van onbebouwd terrein, maar planologisch mag het perceel al bebouwd en/of verhard worden. Onderhavig plan omvat wijzigingen op detailniveau inzake inrichting en bouwregels. Er is derhalve geen sprake van een wijziging in de toegestane oppervlakte van bebouwing en verharding. Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld (waartoe tevens het perceel Raam ongenummerd te Gemert behoort) is de waterhuishouding en benodigde berging inzichtelijk gemaakt om geen negatieve gevolgen in dit kader te veroorzaken. Deze bergingsmaatregelen zijn beschreven in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010". Doordat het perceel Raam ongenummerd hierin reeds is meegenomen en onderhavig plan geen wijziging van het toegestane bebouwd en/of verhard oppervlak behelst, heeft het initiatief geen gevolgen voor de waterhuishouding. Volstaan kan worden met de bestaande bergingsmaatregelen voor het bedrijventerrein van de gemeente Gemert-Bakel.

Zoals bovenstaand omschreven zal het hemelwater worden afgekoppeld van de riolering en worden aangesloten op de bestaande bergingsmaatregelen voor hemelwater afkomstig van het

bedrijventerrein. Het afvalwater zal worden aangesloten op het reeds bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.

Conclusie

Onderhavig plan behelst geen wijzigingen inzake de waterhuishouding.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

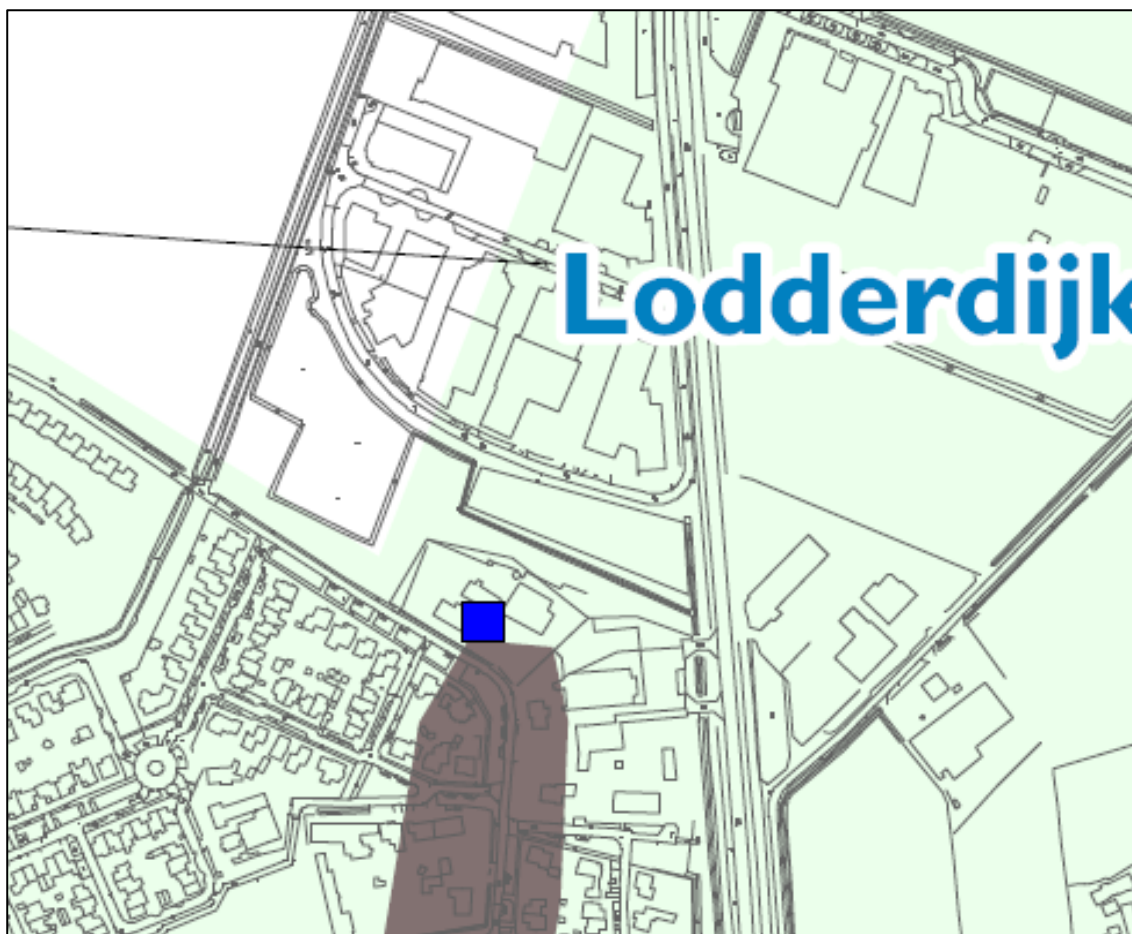
Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 5). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beleid gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft een erfgoedkaart vastgesteld met daarin de cultuurhistorische waarden van de gemeente vastgelegd. Op de kaart Historische bebouwing (kaart 2) zijn behalve alle Rijksmonumenten, gemeentelijk monumenten, beeldbepalende panden en molenbiotopen ook de door de provincie Noord-Brabant gewaardeerde historisch-geografische lijnen en vlakken en historische bebouwing weergegeven.



Uitsnede Kaart 2 Historische bebouwing, Erfgoedkaart gemeente Gemert-Bakel

Beoordeling

Uit een beoordeling van de CHW-kaart en de gemeentelijke erfgoedkaart volgt dat er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen sprake is van cultuurhistorische waarden. Bovendien betreft onderhavig plan een wijziging op detailniveau inzake de inrichting en bouwregels ten opzichte van het vigerende planologische regime. Deze wijzigingen hebben derhalve geen gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

Conclusie

Het plan behelst geen relevante wijzigingen inzake het aspect cultuurhistorie.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), provincie Noord-Brabant, plangebied groen omkaderd weergegeven.

Archeologie

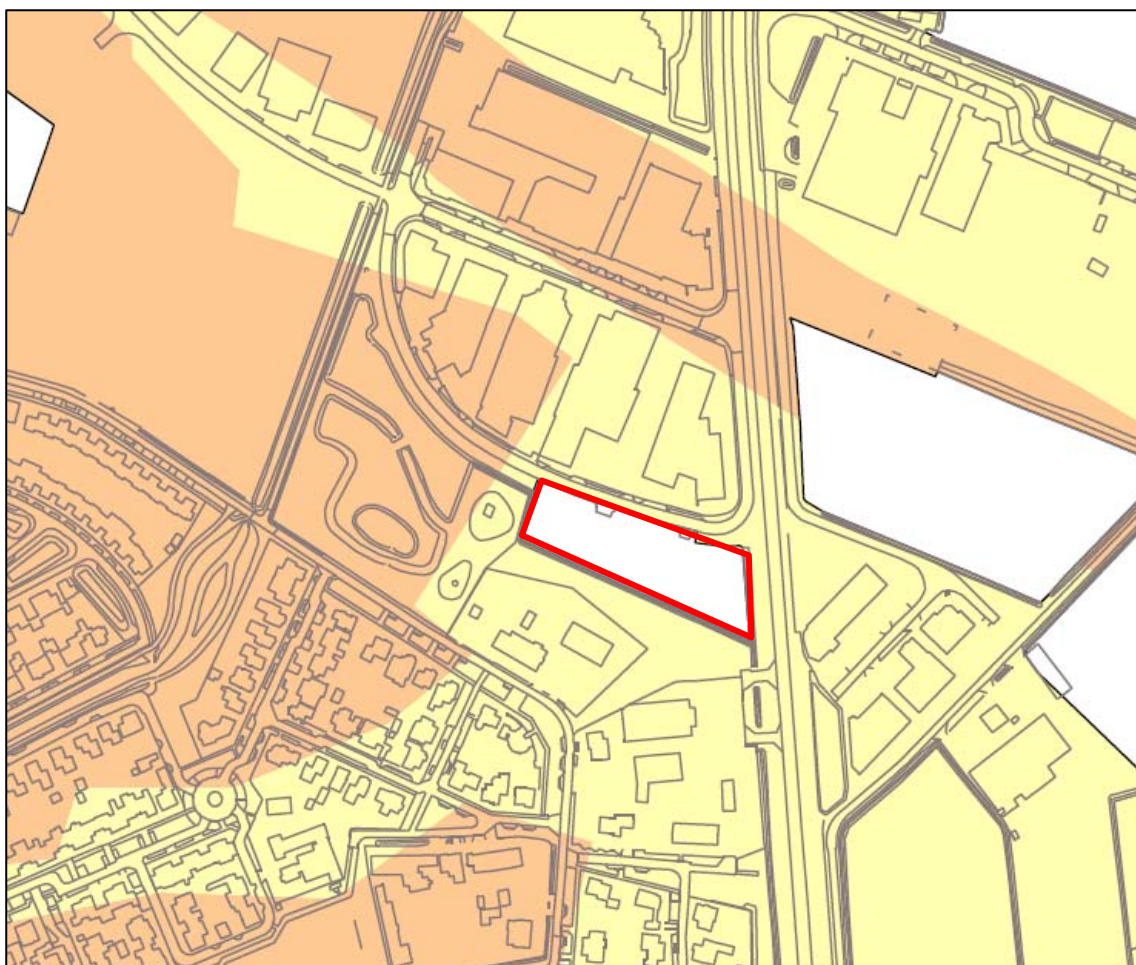
Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Om invulling te geven aan deze gemeentelijke zorgtaak heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op moeten nemen op de plankaart en deze beschermen middels regels. Het gemeentelijke beleid is hiervoor de basis. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beleid gemeente Gemert-Bakel

Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad het beleidsplan archeologie en de archeologiebeleidskaart 2015 vastgesteld. Dit beleid en de kaart vervangen na evaluatie het archeologische beleid en kaart van 2010.

Met het beleidsplan beoogt de gemeente inzicht te geven in de achtergronden van het archeologiebeleid en de gemeentelijke archeologievisie voor de komende jaren te formuleren. Het geeft de lijn aan waarlangs het archeologiebeleid tot stand komt. Leidraad daarbij is dat archeologie een integraal onderdeel vormt bij de afwegingen betreffende de ruimtelijke ordening en daarbij transparant is voor burgers en investeerders. Het nieuwe beleid kent een negental beleidsregels.



Uitsnede archeologiebeleidskaart met weergave plangebied in rode contour.

Beoordeling

Het plangebied is gekarteerd als gebied zonder archeologische waarden. Dit wordt verklaard door het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010". Voor dit ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan is in oktober 2009 door BAAC archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. De rapportage van dat onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat ter plaatse van het onderzoeksgebied geen sprake meer is van de aanwezigheid van archeologische waarden. De locatie is derhalve vrij gegeven van archeologische waarden.

Conclusie

Het aspect archeologie heeft geen gevolgen voor onderhavig plan.

5.5 Natuur*Toetsingskader*

De Natuurbeschermingswet 1998 is een wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van natuur en landschap. De Natuurbeschermingswet 1998 is in werking getreden op 1 oktober 2005 en laatst gewijzigd in werking getreden op 1 juli 2015 in het kader van het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS). Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is een doorvertaling van de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG, 2 april 1979) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992). Beide Europese richtlijnen hebben tot doel de leefgebieden van in het wild levende dieren en planten in stand te houden. De Beschermden Natuurmonumenten zijn natuurgebieden die vanwege nationale belangen als beschermd natuurgebied zijn aanwezen.

Per 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS) in werking getreden. Tevens heeft reeds een partiële herziening van het programma plaatsgevonden, welke in werking is getreden op 15 december 2015. Het PAS betreft een programma op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft “Deurnsche Peel & Mariapeel”, welke is gelegen op een afstand van ruim 11 km. Het dichtstbijzijnde solitaire Beschermd Natuurmonument betreft “Dommelbeemden” op een afstand van ruim 14 km. Natura 2000-gebieden en Beschermden Natuurmonumenten kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavig plan is er sprake van een bestaand bedrijfsperceel, waarvan de inrichting en bouwregels wijzigen op detailniveau. Gelet op de aard van het plan is er derhalve geen sprake van relevante wijzigingen ten opzichte van het vigerende planologische regime wat betreft het aspect natuur. Bovendien is de afstand tot de beschermden gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermden natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en Beschermden Natuurmonumenten.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Natuurbeschermingswet 1998.

5.6 Flora en fauna*Toetsingskader*

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet is de nationale doorvertaling van de soortenbescherming uit de Europese richtlijnen op het gebied van natuurbescherming en heeft als doel om de in het wild voorkomende planten- en diersoorten in stand te houden. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermden

gebieden. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde soorten binnen de grenzen van het projectgebied.

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, vernietigd, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

In mei 2016 is door De Roever Omgevingsadvies een quickscan flora en fauna uitgevoerd, welke opgenomen is in Bijlage 1: Archeologisch onderzoek – BAAC, december 2009

Bijlage 2. De doelstelling van dit uitgevoerde onderzoek is tweeledig. Enerzijds wordt inzichtelijk gemaakt welke wettelijke beschermde natuurwaarden mogelijk aanwezig zijn in het plangebied. Anderzijds worden de consequenties van deze aanwezigheid voor de planontwikkeling weergegeven. Hiervoor heeft o.a. een bronnenonderzoek op basis van bestaande inventarisatiegegevens en een verkennend veldbezoek plaatsgevonden.

De bedrijfskavel aan de Raam ongenummerd te Gemert betreft braakliggend terrein en is omgeven door groen. Langs de Raam ligt een groenstrook met jonge bomen. Ten oosten van de kavel ligt een elzensingel met een watervoerende sloot. Ten zuiden van de kavel ligt de woonwijk Groeskuilen. Een groenstrook van gemiddeld ongeveer vijftien meter breed schermt de achtertuinen van de woningen aan Groeskuilen af van het bedrijventerrein. De kavel wordt aan twee zijden omgeven door een greppel, die slechts een klein deel van het jaar watervoerend is. Ten westen van de kavel is een toegankelijk park, een verlaagd waterretentiegebied en een opgehoogd heuveltje met daaromheen jonge bomen. Het plangebied ligt al enige tijd braak, en de vegetatie heeft zich ontwikkeld.

Nader onderzoek of een ontheffing van de Flora- en faunawet is naar aanleiding van de resultaten van de quickscan niet noodzakelijk gebleken. De in het plangebied te verwachten soorten genieten hooguit lichte bescherming onder de Flora- en faunawet; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht is bovendien onverminderd van toepassing. In de nabijheid waargenomen matig en strikt beschermde soorten, zijn bij het veldbezoek niet waargenomen binnen het plangebied. De aangetroffen biotopen zijn bovendien niet geschikt als leefgebied voor matig of strikt beschermde soorten. Hiermee is aangetoond dat de Flora- en faunawet niet zal worden overtreden door onderhavig plan.

Door de Flora- en faunawet zijn alle bewoonde vogelnesten beschermd, ongeacht het tijdstip van het jaar. In en rondom het plangebied bevinden zich mogelijke nestplaatsen. Dit is voor de bestemmingsplanwijziging op zich niet van belang, maar het is aan te raden om te zijner tijd, bij invulling van het bestemmingsplan, te werken buiten het broedseizoen van de meeste vogels (grofweg 15 maart – 15 juli), of te werken op een manier waarbij vogels in de directe omgeving niet aan broeden beginnen. Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden voor wat betreft algemene vogelsoorten. Ook blijft de algemene zorgplicht onverminderd van toepassing.

Conclusie

Uit de uitgevoerde quickscan volgt dat de Flora- en faunawet niet zal worden overtreden door onderhavig plan. Bij het uitvoeren van werkzaamheden wordt rekening gehouden met de geldende algemene zorgplicht als opgenomen in de Flora- en faunawet.

5.7 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader

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

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

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

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

Beoordeling

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

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Bedrijven en milieuzonering*Toetsingskader*

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

Beoordeling

Het bedrijfsperceel aan de Raam ongenummerd te Gemert is reeds toegestaan op basis van het vigerende planologische regime. Het betreft een bedrijfskavel in de milieucategorieën 2 en 3.1. Het gehele terrein mag ten behoeve van deze milieucategorieën worden ingezet. Deze milieucategorieën blijven middels onderhavig plan ongewijzigd gehandhaafd. Aangezien het plan enkel voorziet in een wijziging op detailniveau wat betreft inrichting en bouwregels, is er geen sprake van relevante veranderingen in het kader van bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.9 Geurhinder*Wettelijk toetsingskader*

Het beleid ten aanzien van het aspect geur is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU_A of OU_A/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Beleid gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel hanteert de geurverordening 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013 als vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 februari 2014. In deze verordening zijn aan de hand van de geurgebiedsvisie van 2013 gebieden aangewezen met bijbehorende maximale waarden voor geurbelasting. Onderhavig plangebied is aangewezen als 'bedrijventerrein Wolfsveld, verwevingsgebied'. Ter plaatse geldt een maximale belasting van 14 OUÅ. Daarnaast geldt ter uitwerking van de verordening de beleidsregel 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld d.d. 6 februari 2014. Deze beleidsregel is opgesteld om te bepalen wat onder een 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' wordt verstaan bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed / voldoende wordt geclassificeerd. Voor het gebied 'overig buitengebied' geldt een norm 0-20 OUÅ (goed) of 20-28 OUÅ (voldoende).

Beoordeling

Onderhavig plangebied is, conform kaartmateriaal van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant d.d. 12 juni 2014, gelegen in een gebied met een feitelijke achtergrondbelasting tussen de 3-7 OUÅ. In het kader van de bepaling of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan dit positief worden bevestigd. Ten aanzien van het gebruik van het gewenste bedrijf is er geen belemmering vanuit het aspect geur.

Conclusie

Het aspect geur belemmert de planvorming niet.

5.10 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

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

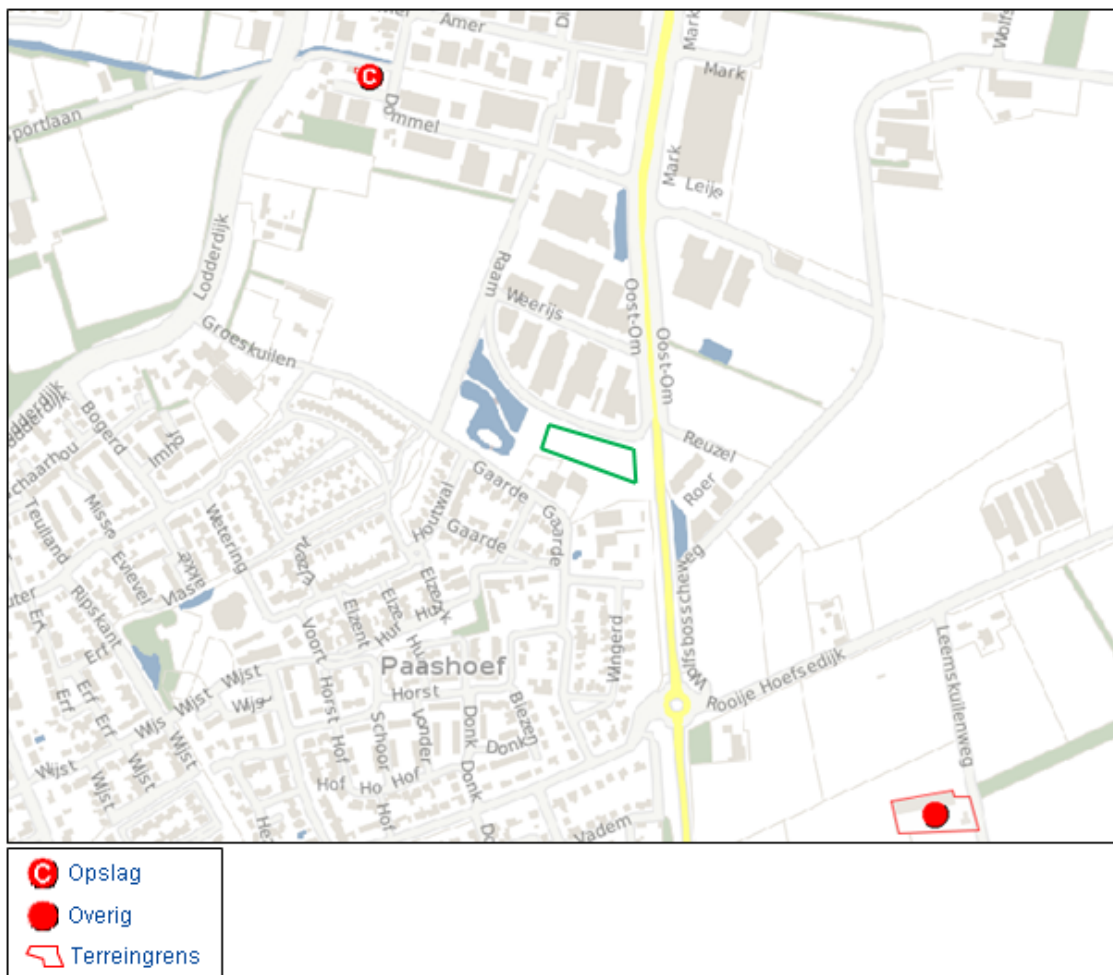
Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat er in de nabije omgeving van het plangebied twee Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Dit betreft enerzijds de inrichting aan Dommel 29 te Gemert op een afstand van circa 480 meter ten noordwesten van de projectlocatie. Dit betreft een groothandel van bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen. Er is sprake van een Plaatsgebonden Risicocontour 10^{-6} /jaar van 20 meter. Er is geen sprake meer van een groepsrisico op een afstand van 280 meter. Onderhavig plangebied is buiten deze afstanden gelegen. Anderzijds is ten zuidoosten op een afstand van circa 550 meter een inrichting met een propaantank aanwezig aan Leemskuilenweg 40 te Gemert. Er is geen sprake van een risicocontour, maar er wordt een veiligheidsafstand gehanteerd van 10 meter. Het plangebied is ruimschoots buiten deze afstand

gelegen. Dit heeft derhalve geen gevolgen voor onderhavig plan. Voor het overige zijn er in de directe omgeving geen Bevi-inrichtingen aanwezig.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.



Uitsnede risicokaart., plangebied groen omkaderd weergegeven. Bron: nederland.risicokaart.nl, 2016.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven.

Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling Basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage I van de Regeling de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden

risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage I, II en III van de Regeling). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

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

5.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.²

Beoordeling

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

Conclusie

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

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

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.12 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip 'Niet in betekenende mate' NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Beoordeling

In onderhavig plan is er sprake van een planologisch bestaand bedrijfsp perceel, waarvan de planologische regeling op detailniveau wordt gewijzigd. De toegestane oppervlakte aan bedrijvigheid blijft ongewijzigd, evenals de toegestane milieucategorie. Onderhavig plan zorgt derhalve niet voor een wijziging inzake de luchtkwaliteit.

Bovendien betreft de ondergrens van NIBM bijvoorbeeld de realisatie van 1.500 woningen en één ontsluitingsweg of een kantoorlocatie van maximaal 10 hectare en één ontsluitingsweg. Met voorliggend initiatief is sprake van een perceel ten behoeve van bedrijvigheid met een omvang van slechts 4.800 m². Gelet op de omvang is onderhavige ontwikkeling als NIBM aan te merken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling*Toetsingskader*

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

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

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een vigerend planologisch regime voor een bedrijfsperceel ter plaatse met een omvang van circa 4.800 m². Dit regime wordt op detailniveau gewijzigd wat betreft de toegestane inrichting van het bedrijfsperceel en de bouwregels. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.3, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer. Onderhavig plangebied beslaat slechts een oppervlakte van circa 0,48 hectare aan bedrijventerrein. Geconcludeerd kan worden dat de

ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

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

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

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

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Natuurbeschermingswet 1998 of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

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

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

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

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

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

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

Beoordeling

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

Conclusie

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

7 JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Algemene opzet

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

7.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Voor de planregels is het vigerende planologisch regime als basis genomen, waarna wijzigingen zijn aangebracht om de bouwregels in overeenstemming te brengen met de marktvaart.

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

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

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

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

7.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Bedrijf - 5

Binnen deze bestemming is bedrijvigheid toegestaan in de milieucategorieën 2 en 3.1, met de bijbehorende gebouwen, bouwwerken, voorzieningen en terreinen. De toegekende inrichtingscategorie per bedrijfskavel, voor Raam ongenummerd te Gemert 'specifieke vorm van bedrijf – inrichtingscategorie f', bepaalt de toegestane inrichting van het perceel. Woondoeleinden zijn binnen deze bestemming niet mogelijk.

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

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

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen voor ondergrondse (bouw)werken en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene aanduidingsregels

De opgenomen algemene aanduidingen betreffen 'geluidzone – industrie' en 'overige zone – verbod mestbewerking'. Deze aanduidingen zijn ongewijzigd overgenomen uit het vigerende planologische regime. De geluidzone staat geen nieuwe geluidsgevoelige objecten toe, aangezien er sprake is van een hoge geluidbelasting door industrielawaai. Onder voorwaarden

kan hiervan worden afgeweken. Wegens de 'overige zone – verbod mestbewerking' geldt dat het vestigen van bedrijfsactiviteiten in de vorm van mestbewerking is uitgesloten.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen bijvoorbeeld een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 10% van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages. Bovendien kan worden afgeweken voor de overschrijding van bouwgrenzen of bouwvlakken, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft. Als laatste kent deze regeling afwijkingsbevoegdheden voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bouwwerken voor technische installaties.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om beperkte wijzigingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken en ten behoeve van het oprichten van nutsgebouwen. Bovendien is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' uit de regels, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwd inzichten hiertoe aanleiding geven.

Algemene procedureregels

Voor wijzigingsbevoegdheden, het verlenen van omgevingsvergunningen e.d. in overeenstemming met het bestemmingsplan geldt op grond van de hiervoor geldende wetten een voorschreven procedure. Er is echter geen voorschreven procedure voor het stellen van nadere eisen. Derhalve zijn in dit artikel de procedureregels opgenomen voor de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

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

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Herziening bedrijfskavel Wolfsveld".

8 PROCEDURE

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld in de Wro. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.2 Planologische procedure

Vooroverleg

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

De resultaten van het vooroverleg zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting.

Tervisielegging

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzennota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord. De resultaten van de tervisielegging zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting.

**Bijlage 1:
Archeologisch onderzoek - BAAC
december 2009**

**Bijlage 2:
Quickscan flora en fauna -
De Roever omgevingsadvies
19 mei 2016**

