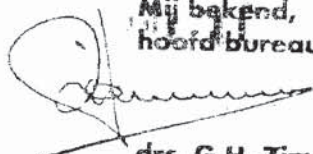


behoort bij besluit van Gedeputeerde  
Staten van Noord-Brabant van

28 NOV. 2006

Mij bekend,  
hoofd bureau

1109872



drs. G.H. Zimmermann

**Gemeente Gemert-Bakel**

**Bestemmingsplan  
'Bedrijventerrein Zandstraat'**

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

NR. 34

van 30 MRT 2006

Mij bekend  
De griffier.



**Documentatiepagina**

Opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel

Titel rapport: Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat'

Rapporttype: Toelichting, voorschriften, plankaart

Rapportnummer: X.126x00328.2803

Datum: april 2006

Concept: augustus 2004

1\* Voorontwerp: maart 2005  
2\* Voorontwerp: mei 2005

Ontwerp: 27 december 2005

Vaststelling: 30 maart 2006

Contactpersoon  
opdrachtgever: dhr. G.A. van Gelder  
dhr. N. Schlegel

Projectteam BRO: Hans van Zitteren  
Jochem Rietbergen  
Sander Boon

Trefwoorden: Gemert-Bakel, bestemmingsplan, Bedrijventerrein, Zandstraat

---

Beknopte inhoud: Voor het grootste deel van het plangebied geldt een verouderd bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een herziening voor het gehele bedrijventerrein Zandstraat en beoogt in hoofdzaak de verouderde vigerende regeling te actualiseren, alsmede de bestaande afwijkingen op de vigerende regeling te vatten in een juridisch-planologisch kader, zodat voor het plangebied weer een actuele bestemmingsregeling geldt.

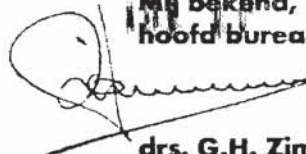
**Toelichting**

Mij bekend,  
hoofdbureau

1189872

Inhoudsopgave

pagina



drs. G.H. Zimmermann

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                   | <b>5</b> |
| 1.1 Doel van het bestemmingsplan      | 5        |
| 1.2 Aanleiding voor de planherziening | 5        |
| 1.3 Ligging en begrenzing plangebied  | 7        |
| 1.4 Leeswijzer                        | 7        |

**DEEL A – PLANOPZET**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE</b>           | <b>11</b> |
| 2.1 Inleiding  | 11        |
| 2.2 Visie op de ruimtelijke en functionele structuur | 11        |

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>3. JURIDISCHE PLANOPZET</b>       | <b>15</b> |
| 3.1 Planvorm                         | 15        |
| 3.2 Systematiek van de voorschriften | 16        |
| 3.2.1 Flexibele wijze van bestemmen  | 16        |
| 3.2.2 Lijst met bedrijfsactiviteiten | 17        |
| 3.3 Indeling van de voorschriften    | 18        |
| 3.4 Bestemmingsregeling              | 22        |

**DEEL B - VERANTWOORDING**

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| <b>4. BELEIDSKADER</b>            | <b>27</b> |
| 4.1 Inleiding                     | 27        |
| 4.2 Vigerende juridische regeling | 27        |
| 4.3 Rijks- en provinciaal beleid  | 28        |
| 4.3.1 Rijksbeleid                 | 28        |
| 4.3.2 Provinciaal beleid          | 30        |
| 4.3.3 Regionaal beleid            | 31        |
| 4.4 Gemeentelijk beleid           | 32        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>5. LEEFMILIEU, WAARDEN EN BELEMMERINGEN</b>                                | <b>39</b> |
| 5.1 Inleiding   | 39        |
| 5.2 Milieuzonering  | 39        |
| 5.2.1 Algemeen  | 39        |
| 5.2.2 Bedrijven en milieuzonering van de VNG                                  | 39        |
| 5.2.3 Milieuzonering op bedrijventerrein Zandstraat                           | 44        |
| 5.2.4 Agrarische bedrijven en milieuzonering                                  | 45        |
| 5.2.5 Bedrijfswoningen  | 46        |
| 5.3 Geluidhinder  | 47        |
| 5.3.1 Industrielawaai   | 47        |
| 5.3.2 Wegverkeerslawaai   | 47        |
| 5.4 Bodem   | 47        |
| 5.5 Waterhuishoudkundige aspecten   | 48        |
| 5.6 Straalpaden, kabels en leidingen  | 50        |
| 5.7 Externe veiligheid  | 50        |
| 5.8 Luchtkwaliteit  | 61        |
| 5.9 Duurzaamheid  | 63        |
| 5.10 Natuur en ecologie   | 67        |
| 5.11 Archeologie en cultuurhistorie   | 68        |
| <br>  |           |
| <b>6. UITVOERBAARHEID</b>   | <b>69</b> |
| 6.1 Exploitatie   | 69        |
| 6.2 Handhaving  | 69        |
| <br>  |           |
| <b>7. PROCEDURE</b>   | <b>71</b> |
| 7.1 Inleiding   | 71        |
| 7.2 Vooroverleg   | 71        |
| 7.2.1 Provinciale Planologische Commissie                                     | 71        |
| 7.2.2 Waterschap Aa en Maas   | 75        |
| 7.2.3 Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)                              | 75        |
| 7.2.4 Ministerie van Economische Zaken  | 76        |
| 7.3 Inspraak  | 76        |
| 7.3.1 Autoschade restauratie Brouwers, Nijverheidsweg 10 te<br>5421 WN Gemert | 76        |
| 7.3.2 Autobedrijf Karel Hol, Zandstraat 7a te 5421 WK Gemert                  | 77        |
| 7.4 Ambtshalve aanpassingen   | 78        |
| 7.4.1 Reclamezuilen   | 79        |
| 7.4.2 Erfafscheidingen  | 79        |
| 7.4.3 Provinciaal beleid  | 79        |
| 7.5 Vaststellingsprocedure  | 79        |

## **BIJLAGEN**

- Bijlage 1. Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Zandstraat
- Bijlage 2. Beleidslijn antennes en zendmasten
- Bijlage 3. Brief gemeente aan PPC d.d. 9 augustus 2005
- Bijlage 4. Reactie provincie in kader van wettelijk vooroverleg
- Bijlage 5. Reactie Waterschap Aa en Maas in kader van wettelijk vooroverleg
- Bijlage 6. Inspraak, verslag inspraakavond en inspraakreacties
- Bijlage 7. Raadsstukken omtrent vaststelling bestemmingsplan  
Bedrijventerrein Zandstraat

# 1. INLEIDING

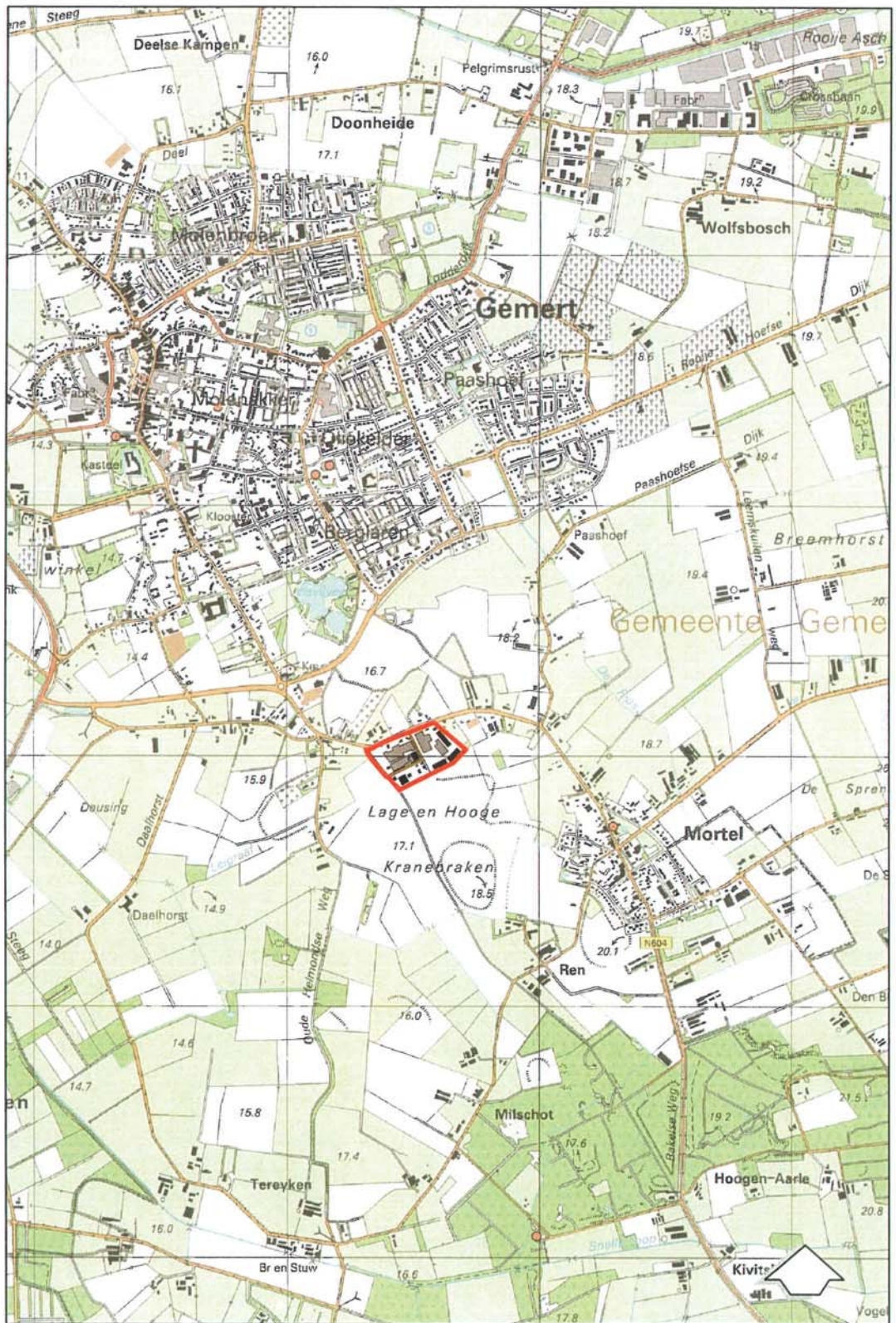
## 1.1 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument in de ruimtelijke ordening. Weliswaar wordt de inhoud van het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel bepaald op rijks- en provinciaal niveau, de burger heeft uiteindelijk te maken met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is een middel waarmee de gemeentelijke overheid een beleid voert op het gebied van de ruimtelijke ordening. Het is een beleidsstuk waarin de gemeenteraad de visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor een bepaald grondgebied ten eerste vastlegt en ten tweede aan de burgers dwingend oplegt. In een bestemmingsplan kan men aflezen wat het gemeentebestuur met de ruimtelijke ordening in een bepaald gebied wil en voor welke doeleinden men de grond als eigenaar, of anderszins belanghebbende, mag gebruiken, waarvoor men de grond niet mag gebruiken en wat en hoe men mag bouwen.

In het voorliggende bestemmingsplan heeft het gemeentebestuur de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein Zandstraat van de gemeente Gemert-Bakel geformuleerd. Het bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter, waarmee het huidig ruimtegebruik wordt vastgelegd. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot de gewenste herinrichting van de openbare ruimte en de inrichting van de bedrijfspercelen, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen verschillende bouwzones, juridisch-planologisch geregeld.

## 1.2 Aanleiding voor de planherziening

Voor het grootste deel van het plangebied geldt een verouderd bestemmingsplan. Dat plan bevat onderdelen die gelet op de huidige inzichten en gemeentelijke visie niet meer actueel zijn. Bovendien is het bestemmingsplan niet altijd meer in overeenstemming met de werkelijkheid. Voor het terrein van de bouwmarkt de Fixet, gelegen aan de zuidwestkant van het bedrijventerrein geldt een actueel plan. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een herziening voor het gehele bedrijventerrein Zandstraat en beoogt in hoofdzaak de verouderde vigerende regeling te actualiseren, alsmede de bestaande afwijkingen op de vigerende regeling te vatten in een juridisch-planologisch kader, zodat voor het plangebied weer een actuele bestemmingsregeling geldt. Qua opzet van de bestemmingsregeling en systematiek van de voorschriften is aangesloten bij het gedeeltelijk onderliggende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zandstraat, Bouwmarkt", dat op 25 mei 2000 is vastgesteld door de raad van Gemert-Bakel en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 16 augustus 2000.



Ligging plangebied



### 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' heeft betrekking op het op de nevenstaande afbeelding aangegeven plangebied. Het plangebied is gelegen tussen de kernen Gemert en De Mortel en ligt ten zuidoosten van de bebouwde kom van Gemert. Het plangebied wordt achtereenvolgens begrensd door:

- de Zandstraat;
- de Oude Bakelsedijk;
- Nijverheidsweg;
- de achterste perceelsgrenzen van de bedrijfspercelen aan de Nijverheidsweg;
- de achterste perceelsgrens van het bedrijf Huisman.

### 1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit één plankaart met voorschriften en gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting bestaat uit twee delen.

#### **Deel A - Planopzet**

Deel A (planopzet) gaat in op de visie, de doelstellingen en de stedenbouwkundige en juridische opzet van het plan. Om een indruk te krijgen van wat met het plan en met de voorschriften wordt beoogd is het lezen van dit deel voldoende.

#### **Deel B - Verantwoording**

Deel B (verantwoording) omvat de achtergrond, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. Dit deel gaat in op inventarisatie, onderzoeks- en analyseresultaten. In deel B worden ook de resultaten van inspraak en vooroverleg en de economische haalbaarheid weergegeven. Wanneer een meer diepgaande indruk van het plangebied en plankeuze gewenst is, is het lezen van dit deel aan te raden. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

---

**DEEL A – PLANOPZET**



Huidige situatie

## 2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan beschreven. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de hieronder beschreven beheervisie op het plangebied en zijn gedestilleerd uit informatie de ruimtelijke, functionele en beleidsanalyse zoals opgenomen in 'deel B - Verantwoording', van deze toelichting.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Echter, een gebied waarin gewoond, gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging. Zowel functieveranderingen als ruimtelijke ingrepen komen veelvuldig voor.

### 2.2 Visie op de ruimtelijke en functionele structuur

#### Bestaande situatie

Op dorpsniveau is het plangebied duidelijk te onderscheiden doordat de (bedrijfs)bebouwing nadrukkelijk geclusterd is aan de Nijverheidsweg, de Oude Bakelsedijk en de Zandstraat en ruimtelijk en functioneel een eenheid vormt langs de doorgaande route tussen de kernen Gemert en Mortel. Dit onderscheid wordt zeer duidelijk door het grote contrast tussen enerzijds het omringende open landschap en het lint Oudestraat-Zandstraat-Bakelseweg met een zeer landelijke uitstraling en anderzijds de grootschalige bouwmassa's en de hoge bebouwingsdichtheid van het plangebied.

Binnen het plangebied is ruimtelijk het onderscheid te maken tussen de gevarieerde bebouwing direct aan de Zandstraat dat daarmee het karakter van de historisch gegroeide lintstructuur onderstreept en de meer éénduidige uitstraling van de planmatige gerealiseerde bebouwing achter de Zandstraat. Deze bebouwing aan de Nijverheidsweg en Oude Bakelsedijk vertoont een grote samenhang in de toegepaste architectuur en het materiaalgebruik. De bedrijfsbebouwing is namelijk vrijwel zonder uitzondering uitgevoerd met een bakstenen plint van zo'n 3 meter hoog waarboven een stalen profiel het resterende geveloppervlak en dakgedeelte vormt. Al deze bedrijfshallen hebben een gelijke bouwhoogte en zijn daarbij voorzien van een zadel met dezelfde dakhellingen haaks georiënteerd op de straat. Aan de noordzijde van het gedeelte van de Nijverheidsweg dat parallel loopt aan de Zandstraat is deze samenhang het sterkst te beleven door de situering van de bedrijfs-

hallen in een strakke rooilijn op de gelijkvormige percelen en het inpandig opnemen van de bedrijfswoningen in de bedrijfsbebouwing. Ten zuiden van de Nijverheidsweg is het beeld meer gevarieerd door verspringingen in de rooilijn en het tevens toepassen van vrijstaande traditioneel vormgegeven bedrijfswoningen. Kenmerkend in deze bebouwingsstrook zijn de doorzichten naar het achterliggende buitengebied. Deze zijn ontstaan doordat een strook langs de perceelsgrens van minstens één van de langszijdes van het perceel onbebouwd is gebleven.

Buiten de bebouwingskenmerken wordt het straatbeeld op het bedrijventerrein tevens bepaald door de inrichting van het eigen perceel. In tegenstelling tot de bebouwing is hierin weinig samenhang te constateren, bovendien is het onderscheid tussen het openbaar gebied en het privé-terrein niet duidelijk herkenbaar. De voorzones worden voornamelijk gebruikt voor parkeren ontsluiting, daarnaast kent de ruimte voor de bedrijfswoningen veelal een groene inrichting. Langs de Zandstraat laat de kwaliteit van de voorruimte te wensen over. Door het rommelige karakter doet deze strook afbreuk aan de kwaliteit van dit landelijk lint waar aan de overzijde van de weg waardevolle langgevelboerderijen het beeld bepalen.

Het parkeren vindt uitsluitend plaats op eigen terrein, het parkeerterrein voor de FIXET biedt hiervoor de meeste ruimte (± 40 parkeerplaatsen).

| Sterk   | Zwak   |
|---|--|
| 1. Samenhang tussen de bedrijfsbebouwing                        | 3. Weinig samenhang in de buitenruimte       |
| 2. Relatie met het omringende landschap (contrast, doorzichten) | 4. Rommelige voorruimtes langs de Zandstraat |

### Ontwikkelingen

#### *Vestiging bouwmarkt aan de Zandstraat 7*

Naast de bestaande FIXET is aan de Zandstraat nr. 7 een tweede bouwmarkt gevestigd, na het doorlopen van een ex artikel 19, lid 3 WRO procedure<sup>1</sup>. In dit plan is op de vestiging van de tweede bouwmarkt geanticipeerd, door het bedrijf als bestaand bedrijf in de planontwikkeling mee te nemen. De ontwikkeling gaat gepaard met een verbetering van de beeldkwaliteit langs de Zandstraat. Daarnaast is in de parkeerbehoefte voorzien, door het opnemen van een reserveringszone voor parkeren.

#### *Bouwplan schoonheidsinstituut aan de Oude Bakelsedijk 14.*

Op de hoek tussen de Oude Bakelsedijk en de Nijverheidsweg is een uitbreiding van de bestaande bebouwing van een schoonheidsinstituut gepland. In deze uitbreiding worden een ontvangstruimte, een vierde behandelkamer, een sauna en een toilet ondergebracht op de begane grond en een multifunctionele ruimte en een kantoor op de eerste verdieping. De toevoeging aan bebouwing heeft grof weg een breedte

<sup>1</sup> Op het moment van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan loopt nog een bezwaarprocedure tegen het besluit tot toepassing van artikel 19, lid 3 WRO.

van 5 meter en een diepte van 10,5 meter over beide verdiepingen. De totale hoogte sluit aan op die van de bestaande bebouwing.

In bouwmassa, bouwvorm, architectonische vormgeving en materiaalgebruik is de uitbreiding duidelijk te onderscheiden van de bestaande bebouwing. Hiermee uit de toegevoegde bebouwing zich als zelfstandig object met als doel een hoekoplossing te vormen met een representatieve uitstraling voor het schoonheidsinstituut. Het representatieve uiterlijk wordt bereikt door het grote glazen oppervlak van de entree en de moderne vormgeving langs zowel de Oude Bakelsedijk en de Nijverheidsweg. Het schoonheidsinstituut is op de plankaart als specifiek bedrijf aangeduid.

Met de uitbreiding van het schoonheidsinstituut worden er 5 parkeerplaatsen toegevoegd op het perceel langs de Oude Bakelsedijk.

Uitgangspunt voor de gehele ontwikkeling is dat het waardevolle groen op het perceel gerespecteerd wordt.

#### **Visie**

Uit de analyse van de bestaande situatie komen een aantal sterke en zwakke punten naar voren, deze punten kunnen door middel van ruimtelijke ingrepen of het opstellen van gericht beleid worden behouden c.q. verbeterd. De volgende aanbevelingen kunnen hierin een rol spelen:

- Samenhang tussen de bedrijfsbebouwing behouden door de overeenkomstige maatvoering en situering vast te leggen in het bestemmingsplan. Daarnaast kan de samenhang worden versterkt door in het welstandsbeleid criteria te stellen aan het kleur- en materiaalgebruik.
- Door een zone voor enkel bedrijfswoningen te bestemmen kan een ruimtelijke en functionele buffer verkregen worden tussen het authentieke lintbebouwingmilieu langs de Zandstraat en de grootschaligere bedrijvenlocatie. Op deze manier blijven de kenmerkende karakteristieken van de lintbebouwing zoals het materiaalgebruik, bebouwingshoogte en kapvormen die de woningen in het plangebied wel kennen behouden en is de invloed van de bedrijfsbebouwing met de mindere beeldkwaliteit op het straatbeeld beperkt.
- De relatie met het omringende landschap behouden door de doorzichten vast te leggen in het bestemmingsplan. De grens tussen de bebouwing en het buitengebied langs de Oude Bakelsedijk benadrukken met een bomenrij. Hierbij wordt het zicht vanuit het bedrijventerrein op het open landschap behouden maar worden de grootschalige bedrijfshallen bij zicht vanuit het landschap verhult. Om dezelfde reden is langs de zuidrand een groenstrook gewenst grenzend aan de achtererven.
- Een betere samenhang in de buitenruimte kan bereikt worden door in de openbare ruimte een duidelijke groenstructuur aan te brengen. Met name groen op de straathoeken kan bijdragen aan de kwaliteit van het straatbeeld. Daarnaast

heeft het toepassen van een éénduidige bestrating een grotere samenhang in de buitenruimte tot gevolg. Bovendien kan door een groot deel van de parkeerbehoefte in de openbare ruimte te situeren een betere scheiding tussen het openbare en het privé terrein verkregen worden, waarbij tevens meer ruimte gecreëerd wordt voor een kwalitatieve inrichting van de voorruimte. Door een duidelijke scheiding te maken tussen de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoningen met behulp van een zonering kan daarbij een meer representatieve uitstraling van de voorruimtes bereikt worden.

- De rommelige uitstraling van de voorruimte aan de Zandstraat kan verzacht worden door het toepassen van een groene haag die (een deel van) de voorruimte uit het zicht haalt. Daarbij kunnen voorwaarden gesteld worden aan de reclame-uitingen in deze zone.

Bedrijven plangebied bestemmingsplan Zandstraat

| Bedrijf  | Adres            | Nr. | Soort bedrijf   | Bedrijfs-<br>woning | Milieu-<br>categorie |
|--|------------------|-----|---|---------------------|----------------------|
| 1. Garage Cruijssen  | Nijverheidsweg   | 4   | Garagebedrijf   | X                   | 2                    |
| 2. Van Hees Automaterialen                                       | Nijverheidsweg   | 5   | Automaterialenhandel  | X                   | 2                    |
| 3. Timtese   | Nijverheidsweg   | 6   | Groothandel in textiel  | X                   | 2                    |
| 4. Van Lankveld  | Nijverheidsweg   | 8   | Staalbedrijf/opslag   | X                   | 2                    |
| 5. Magazijn Rooijackers<br>woninginrichting                      | Nijverheidsweg   | 9   | Meubelmagazijn  |                     | 2                    |
| 6. Autoschade Restauratie<br>Brouwers                            | Nijverheidsweg   | 10  | Autoschadeherstelbedrijf<br>met autoplaatwerkerij                   | X                   | 3.2                  |
| 7. Slijperij Vd Laar   | Nijverheidsweg   | 11  | Slijperij   | X                   | 3.2                  |
| 8. Alb. van der Meijs Schil-<br>derwerken BV                     | Nijverheidsweg   | 12  | Schildersbedrijf  |                     | 3.1                  |
| 9. Dumphandel Van den<br>Biggelaar                               | Nijverheidsweg   | 13  | Dumphandel  | X                   | 2                    |
| 10. Fixet Bouwmarkt  | Nijverheidsweg   | 15  | Bouwmarkt   |                     | 2                    |
| 11. Inazuma Japanese Gar-<br>dens                                | Oude Bakelsedijk | 2   | Aanleg tuin- en vijvers<br>import/export van Japan-<br>se tuinbodem | X                   | 2                    |
| 12. Gros reinigingsmiddelen<br>en machines                       | Oude Bakelsedijk | 6   | Groothandel in machines   | X                   | 2                    |
| 13. Aerde Schoonheidsinsti-<br>tuut                              | Oude Bakelsedijk | 14  | Schoonheidsinstituut  | X                   | 1                    |
| 14. Bevers, Reinigings- en<br>sproei-installaties                | Zandstraat       | 7   | Installatiebedrijf  | X                   | 3.1                  |
| 15. Bouwbedrijf Benny van<br>Mill                                | Zandstraat       | 7   | Bouwbedrijf   |                     | 3.1                  |
| 16. Autobedrijf Karel Hol  | Zandstraat       | 7A  | Autohandel/werkplaats   | X                   | 2                    |
| 17. Huisman en Zn Louis,<br>systeembouw, hout- en<br>staalhandel | Zandstraat       | 9   | Hout- en staalhandel,<br>Houtzagerij                                | X                   | 3.2                  |

## 3. JURIDISCHE PLANOPZET

### 3.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zandstraat' heeft een overwegend conserverend karakter en kan beschouwd worden als een zogenaamd 'beheerplan'. Het betreft in hoofdzaak een beheerregeling voor de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het bedrijventerrein Zandstraat. Deze structuur dient te worden beschermd. De regeling in dit bestemmingsplan legt de functie van de gronden vast door middel van een specifieke bestemming. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Alle bestaande functies (werken, wonen, groen en verkeer) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften.

De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. In de voorschriften is gekozen voor een uitgebreide opsomming in de doeleindenomschrijving van zaken die binnen een bestemming worden toegestaan. Voorzieningen die opgenomen zijn in de doeleindenomschrijving zijn vanzelfsprekend gerelateerd aan de betreffende bestemming.

De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de voorschriften alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart van het bedrijventerrein Zandstraat bestaat uit 1 kaartblad (schaal 1:1.000). De plankaart vormt samen met de voorschriften het de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften. In de toelichting is aandacht besteed aan het beleidskader, de beschrijving in hoofdlijnen is achterwege gelaten. Gelet ook op de herziening van de WRO waarin aangegeven wordt dat het ruimtelijk beleid vormgegeven wordt middels een structuurvisie en het bestemmingsplan meer uitvoeringsgericht is.



## 3.2 Systematiek van de voorschriften

### 3.2.1 Flexibele wijze van bestemmen

Het gemeentebestuur staat een flexibele wijze van bestemmen voor, opdat snel en doelmatig op eventuele initiatieven van derden kan worden ingespeeld. Naar gelang het meer of minder ingrijpend karakter is er in de regeling gekozen voor:

**positieve bestemmingen:** de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw is mogelijk, nadat door burgemeester en wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de voorschriften, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Voorts is - naar gelang het meer of minder ingrijpende karakter - gekozen voor:

- **de nadere eisenregeling:**  
ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde bouw mogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering en/of maatvoering indien noodzakelijk ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden, stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, brandveiligheid en rampenbestrijding.
- **de vrijstellingsbevoegdheid:**  
deze bevoegdheid voor burgemeester en wethouders geldt voor die ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het milieu in de omgeving kunnen aantasten. Het gaat hier dan ook om het in uitzonderingssituaties afwijken van het bestemmingsplan. De vrijstellingsprocedure biedt de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Aan deze procedure is een belangenafweging betrokken, zodat omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid krijgen tot het indienen van zienswijzen;
- **de wijzigingsbevoegdheid:**  
deze bevoegdheid voor burgemeester en wethouders geldt voor die ontwikkelingen waarbij vooralsnog van een bepaald, nader aangegeven gebruik wordt uitgegaan. Wanneer dat gebruik ter plaatse is opgeheven kan de wijzigingsbevoegdheid worden aangewend om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. In principe zal medewerking aan de ontwikkelingen worden verleend indien deze voldoen aan de ter zake in de voorschriften opgenomen criteria. Voor omwonenden en belanghebbenden bestaat de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

### 3.2.2 Lijst met bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de voorschriften is een lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen. In deze lijst zijn de individuele bedrijven op basis van de SBI-code opgenomen en ingedeeld in milieucategorieën op basis van bepaalde milieuaspecten (geur, geluid, trillingen, stof en gevaarstelling). De lijst met bedrijfsactiviteiten heeft echter de navolgende nadelen:

De lijst heeft een algemeen karakter. De milieuhygiënische kengetallen in de lijst houden nauwelijks rekening met het verschil in milieubelasting tussen individuele bedrijven (waardoor een specifiek bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit minder hinderlijk is dan de lijst aangeeft; bijvoorbeeld wanneer een bedrijf bereid is zich extra milieuhygiënische inspanningen te getroosten waardoor de feitelijke milieubelasting geringer is dan van zijn soortgenoten die daartoe niet bereid zijn) en met technologische ontwikkelingen (waardoor een bepaald bedrijfstype tijdens de planperiode minder hinderlijk wordt).

Als tweede nadeel kan genoemd worden dat de normen in de lijst niet van toepassing zijn op bestaande situaties, waarbij uiteraard de concrete informatie over bedrijven en omgeving prevaleert.

Deze nadelen worden in het onderhavige plan ondervangen door:

1. een limitatief gebruik van de als bijlage toegevoegde lijst met bedrijfsactiviteiten, in combinatie met d.w.z. in de doeleindenomschrijving van de bestemmingen aangegeven categorieën van bedrijven die zich binnen het plangebied(delen) kunnen vestigen, waarbij de als bijlage bij de voorschriften toegevoegde lijst als leidraad fungeert;
2. een vrijstellingsbevoegdheid voor de vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) uit de naasthogere categorie van de lijst, maar qua milieubelasting gelijkwaardig geacht kan worden aan de toegestane categorieën alsmede de vestiging van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten, die weliswaar gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën maar die niet worden genoemd in de lijst met bedrijfsactiviteiten.

#### *Ad 1. Het limitatief karakter van de lijst met bedrijfsactiviteiten:*

In de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden -B1-/-B2-/-B3-' is aangegeven welke bedrijven zich binnen het plangebied kunnen vestigen. Het bedrijventerrein is zowel bedoeld voor de vestiging van lichte als middelzware bedrijven, welke aan de rand of op korte afstand van een woonomgeving zijn in te passen. Het terrein (en de bestemming) is daarvoor opgesplitst in zones waar bepaalde categorieën bedrijven zijn toegestaan. Op deze manier is aangegeven welke categorieën van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten, waarbij de als bijlage (bij de voorschriften) toegevoegde lijst als leidraad fungeert. Een en ander betekent, dat de lijst fungeert als limitatief toetsingskader bij de (directe) toelating van bedrijven. Om te

voorkomen dat deze lijst een te limitatief karakter krijgt is enige flexibiliteit gewenst. Daarvoor is de hieronder bedoelde vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

*Ad 2. Vrijstellingsbevoegdheid voor gelijkwaardige bedrijven:*

Teneinde een te starre en arbitraire toepassing van de lijst met bedrijfsactiviteiten te voorkomen is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen voor de uitoefening of vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) die gelijkwaardig is aan de direct toegelaten categorieën. Deze regeling maakt het mogelijk bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten toe te laten, die niet in de lijst zijn genoemd of die in een (naast)hogere categorie voorkomen en waarvan de milieubelasting gelijkwaardig kan worden geacht aan de toegelaten categorieën. Het is namelijk mogelijk, dat de milieubelasting van een bepaald bedrijf of bepaalde bedrijfsactiviteit door ter plaatse aanwezige omstandigheden uit het oogpunt van hinder/overlast acceptabel is, dan wel dat het bedrijf zodanig beperkende maatregelen heeft genomen, dat de activiteit qua milieubelasting gelijkgesteld kan worden met bedrijfsactiviteiten uit de direct toegelaten categorieën. De milieubelasting wordt beoordeeld aan de hand van de in de lijst met bedrijfsactiviteiten genoemde milieubelastingscomponenten (geurproductie, stofuitworp, geluidhinder e.d.).

**Radarverstoringgebied vliegbasis Volkel**

Het plangebied is gesitueerd binnen het zogenaamde radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 kilometer) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringgebied dient voor ieder obstakel hoger dan 65 meter boven NAP te worden berekend of er verstoring van de radar zou kunnen optreden. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van o.a. hoogte, breedte en opstelling van objecten.

Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen derhalve altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie.

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid (direct of via vrijstelling) tot het oprichten van objecten met een hoogte van 65 meter en meer niet mogelijk.

### **3.3 Indeling van de voorschriften**

De bestemmingsplanvoorschriften zijn verdeeld over een aantal hoofdstukken. Deze indeling is als volgt:

## Hoofdstuk 1: Inleidende voorschriften

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige voorschriften goed te kunnen hanteren. De inleidingen voorschriften omvatten de volgende bepalingen:

- *begripsbepalingen*  
Begrippen die in de andere hoofdstukken worden gebruikt en die uitleg behoeven worden in dit artikel uitgelegd.
- *wijze van meten en berekenen*  
Dit artikel bevat alle technische regelingen over het bepalen van oppervlaktes, hoogtes, dieptes, breedtes, etc.
- *overige toepassingen*  
In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen, te weten:  
anti-dubbeltelbepaling: deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Omdat om een gebouw een zeker open terrein is vereist wordt via de anti-dubbeltelbepaling voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt 'meegenomen' bij de beoordeling van een bouwaanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.  
bepalingen t.a.v. de bouwgrens: deze bepaling regelt dat voor bepaalde werken en bouwwerken de op de plankaart opgenomen bouwgrens mag worden overschreden.  
bepalingen t.a.v. ondergronds bouwen: bij de berekening van bebouwingspercentages wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen, mede in aanmerking genomen. Kelders en andere onder bovengrondse gebouwen aanwezige ruimten, worden daarbij niet meegerekend.

## Hoofdstuk 2: Bestemmingsvoorschriften

Dit hoofdstuk is het hart van de voorschriften. Het bevat de bepalingen die van toepassing zijn op de in het plan opgenomen bestemmingen. Tevens bevat dit hoofdstuk een beschrijving in hoofdlijnen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan. Het stramien van de artikelen met daarin de bestemmingsvoorschriften ziet er als volgt uit:

- *algemene doeleinden*  
De functies c.q. doeleinden die binnen een bestemming zijn toegelaten worden in de algemene doeleindenomschrijving aangegeven.
- *specifieke doeleinden*  
De specifieke doeleindenregeling geldt uitsluitend voor de met een aanduiding op de plankaart aangegeven locaties.
- *inrichtingsbepalingen*  
Deze bepalingen geven inrichtingsaspecten en -eisen weer, die van toepassing zijn binnen een bestemming.

- *strijdig gebruik*  
In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen die gebruiksvormen weer, waarvan uit de doeleindenomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan.
- *bouwvoorschriften*  
De bouwvoorschriften bevatten de maatvoering- en situeringeisen die gesteld worden aan bouwwerken. Voorbeelden van deze eisen zijn bouwhoogten, bebouwingspercentages, afstanden tot bouwgrenzen etc.
- *bijzondere bepalingen*  
In dit lid wordt uitsluitend een verwijzing opgenomen naar hoofdstuk 3 (bijzondere bepalingen). De bijzondere bepalingen zijn derhalve niet in de artikelen van de bestemmingsvoorschriften opgenomen. Op deze wijze wordt aangegeven dat het stellen van nadere eisen, het verlenen van vrijstellingen en het toepassen van wijzigingsbevoegdheid alleen in bijzondere situaties plaatsvindt.

### **Hoofdstuk 3: Bijzondere bepalingen**

In dit hoofdstuk zijn de flexibiliteitsbepalingen en de bepalingen over aanlegvergunningen opgenomen. Daarnaast wordt een algemeen toetsingskader opgenomen voor de bijzondere bepalingen en wordt een procedurevoorschrift opgenomen. Het derde hoofdstuk van de voorschriften bevat de volgende bepalingen:

- *nadere eisen*  
Ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen, onder meer ten aanzien van situering en/of maatvoering van bouwwerken. Voor de toepassing van de regeling van nadere eisen geldt een procedurebepaling.
- *algemene vrijstellingen*  
Voor die ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten, kan vrijstelling verleend worden. De vrijstellingsprocedure biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het milieuhygiënisch belang. Onder andere gaat het om:
  - de vestiging en/of uitoefening van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten die niet zijn vermeld in de Lijst met bedrijfsactiviteiten maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de toegelaten bedrijven/bedrijfsactiviteiten (binnen Bedrijfsdoeleinden);
  - de vestiging en/of uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten behorende tot een hogere milieucategorie van de Lijst met bedrijfsactiviteiten dan de direct toegelaten milieucategorieën. De milieubelasting op de omgeving dient gelijk te blijven;

- algemene vrijstelling voor alle bestemmingen. Hierbij gaat het o.a. om het afwijken met ten hoogste 10% van de in de voorschriften opgenomen maten en normen. Ook kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van een geringe wijziging in de bouwgrenzen e.d.
- *algemene wijzigingsbevoegdheden*  
In de voorschriften zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen: o.a. ten behoeve van een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen indien dit bij de uitvoering van bouwplannen noodzakelijk mocht zijn. Ook is wijziging van de Lijst met bedrijfsactiviteiten mogelijk indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.
- *algemeen toetsingskader*  
Het stellen van nadere eisen, het verlenen van een vrijstelling of het toepassen van wijzigingsbevoegdheid is geen automatisme, maar vergt voor elke situatie een aparte afweging. Om deze afweging zo veel mogelijk transparant te maken, is een algemeen toetsingskader opgenomen. Voordat een bijzondere bepaling wordt toegepast, dient aan de hand van dit kader bepaald te worden of toepassing verantwoord is.

#### Hoofdstuk 4: Slotbepalingen

De slotbepalingen zijn algemeen van aard en gelden voor alle bestemmingen. De volgende slotbepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk:

- *algemene bepalingen over het gebruik van gronden en bouwwerken*  
Deze bepalingen vormen het sluitstuk van de bestemmingssystematiek, in die zin dat deze bepalingen alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verbiedt. In samenhang met de strafrechtelijke bepaling is bij overtreding, strafrechtelijke vervolging mogelijk.  
Er is een vrijstellingsbepaling opgenomen, de zogenaamde *toverformule*. Vrijstelling *moet* worden verleend indien strikte toepassing van het algemene gebruiksverbod leidt tot een beperking van het *meest doelmatige gebruik*, welke beperking niet door *dringende redenen* wordt gerechtvaardigd. Bij de toverformule gaat het om vrijstelling van een gebruiksvoorschrift in enge zin. Toepassing van de toverformule kan niet leiden tot afgifte van een bouwvergunning. Daarnaast gaat het om een verplichting om vrijstelling te verlenen, niet om een bevoegdheid.  
De bij het bestemmingsplan gegeven bestemming moet worden beschouwd als het meest doelmatige gebruik. Vrijstelling op grond van de toverformule is uitsluitend mogelijk indien een zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is. Vrijstelling moet dan worden verleend tenzij dringende redenen zich tegen het voorgenomen gebruik verzetten. Die dringende redenen zijn er in ieder geval wanneer vrijstelling zou leiden tot een gebruik dat in feite zou neerkomen op een onomkeerbare situatie. Dit geldt overigens voor alle binnenplanse vrijstellingen. Een 'zwaardere' procedure (bijvoorbeeld een bestemmingsplanwijziging of een artikel 19-procedure) is dan op zijn plaats.

- *overgangsrecht*  
Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd worden. Dit geldt niet in die situaties waarin bebouwing en/of gebruik in strijd is met het voorheen geldende plan en de daarin opgenomen overgangsbepalingen.
- *strafrechtelijke bepaling*  
Sommige voorschriften zijn als verbod opgesteld. Overtreding van het voorschrift wordt aangemerkt als een strafbaar feit, waarbij de strafbedreiging geschiedt in artikel 1a, onder 2<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten.
- *slotbepaling*  
Deze bepaling geeft aan op welke manier de voorschriften kunnen worden aangehaald.

### 3.4 Bestemmingsregeling

#### **Bedrijfsdoeleinden -B1-/-B2-/-B3-**

De in het plangebied aanwezige bedrijvigheid heeft de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' gekregen. Daarbij is een onderscheid gemaakt in verschillende soorten gebieden. Het betreft drie deelgebieden waar bedrijven (industriële en ambachtelijke bedrijven en bedrijfsactiviteiten, groothandelsbedrijven en groothandelsactiviteiten uit verschillende milieucategorieën zijn toegestaan. De milieucategorieën zijn bepaald door afstanden aan te houden ten opzichte van gevoelige functies in de omgeving, zoals woningen. Uit de aanduidingen op de plankaart in samenhang met de voorschriften blijkt welke categorieën waar zijn toegestaan:

- B1- categorie 2
- B2- categorie 2 en 3.1
- B3- categorie 2, 3.1 en 3.2

Om de regeling met toegestane milieucategorieën niet te stringent te maken, is een mogelijkheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om vrijstelling te verlenen voor bedrijven die wat betreft hun invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met toegestane milieucategorieën aan bedrijven alsmede die bedrijven die tot een naast hogere milieucategorie behoren, maar naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met de toegelaten milieucategorie(ën).

Bij ieder bedrijf is ondergeschikte administratieve dienstverlening en horeca toegestaan. Dit houdt in dat deze administratieve dienstverlening en deze horeca ondersteunend dient te zijn aan het aanwezige bedrijf. Concreet moet daarbij gedacht worden aan een kantoor dat tot een bedrijf behoort en aan bijvoorbeeld een be-

drijfskantine. Ten slotte mag er binnen deze bestemming productiegebonden detailhandel plaatsvinden.

Uitdrukkelijk niet toegelaten binnen de bedrijfsdoeleinden bestemming zijn:

- zelfstandige kantoorontwikkeling;
- zoneringsplichtige bedrijven/inrichtingen;
- een seksinrichting en escortbedrijf;
- zelfbedieningsgroothandelsbedrijven;
- bedrijfswoningen, tenzij als bedrijfswoning op de plankaart aangegeven;
- de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- niet publieksgerichte dienstverlening (administratief) en publieksgerichte dienstverlening, tenzij op de plankaart specifiek aangegeven (vb. schoonheidsinstituut);
- detailhandelsbedrijven, met uitzondering ter plaatse van het vlak 'bouwmarkt' op de plankaart;
- buitenopslag/open opslag van goederen, voorwerpen of materialen, tenzij op de plankaart specifiek aangegeven (vb. buitenopslag).

**Detailhandel**

Ter bescherming van de voor detailhandel aangewezen gebieden worden in het onderhavige plan detailhandelsvestigingen verboden. De bouwmarkt, als bestaande detailhandel, is specifiek op de plankaart aangegeven als gebruik dat ter plaatse toegestaan is.

Wel is productiegebonden detailhandel mogelijk: het betreft de verkoop van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd/geproduceerd, bewerkt, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

Naast de bedrijven zijn de gronden tevens bestemd voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, bermsloten en voorzieningen van openbaar nut.

Bouwmogelijkheden en inrichtingsbepalingen

In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen omtrent de bouwmogelijkheden en inrichtingsaspecten. Het betreft bepalingen omtrent de maximaal te bebouwen oppervlakte (bebouwingspercentage), de hoogte van de gebouwen en daarbij behorende bouwwerken en de afstand van de bebouwing tot de weg (rooilijnen) en de perceelsgrenzen, de presentatie c.q. oriëntatie van de gebouwen, situering in- en uitrit, projectie reclame op gevels, situering parkeervoorzieningen, situering en oriëntatie bedrijfsbebouwing op het perceel.

Gebruiksmogelijkheden

Naast de bouwmogelijkheden zijn de gebruiksmogelijkheden van belang. Ander gebruik van gronden en bouwwerken dan in de doeleindenomschrijving is opgenomen



is niet toegestaan, zoals wonen (behoudens bestaande bedrijfswoningen en na toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid), detailhandel, het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en het gebruik van gronden voor open opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van brandbare of licht ontvlambare stoffen voor zover zichtbaar van de openbare weg, alsmede bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, met uitzondering van:

- het tijdelijk open opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de bestemming;
- buitenopslag in het kader van het onderhoud van de gronden.

#### **Verkeersdoeleinden -V-**

Alle wegen in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeersdoeleinden -V-'. Er is binnen de doeleinden een onderscheid aangebracht door gebruik te maken van aanduidingen. Deze aanduidingen zijn op de plankaart aangegeven:

- V(v): externe ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein (Zandstraat);
- V(b): interne ontsluitingswegen c.q. verblijfsgebied.

Binnen de bestemming zijn toegestaan verhardingen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, bermsloten alsmede bouwwerken en voorzieningen welke passen bij de bestemming, alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen m.b.t. de infiltratie en/of tijdelijke buffering van regenwater.

Tot een strijdig gebruik van gronden wordt in elk geval gerekend het gebruik als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

#### **Groenvoorzieningen -G-**

De in het plangebied aanwezige elementaire groenvoorzieningen hebben in het plan de bestemming 'Groenvoorzieningen -G-' gekregen. Deze bestemming staat ook voorzieningen toe die direct rekening houden met groenvoorzieningen, zoals speelvoorzieningen en kunstobjecten.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwen van algemeen nut worden gebouwd.

Uitdrukkelijk uitgesloten is het gebruik van de gronden ten behoeve van de opslag van materialen e.d. en voor parkeerdoeleinden.

In deze bestemming wordt ook voorzien in waterhuishoudkundige doeleinden. Hierbij is te denken aan de aanleg van infiltratievoorzieningen, wadi's en bergingsvijvers.



**DEEL B - VERANTWOORDING**

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort het beleidskader behandeld dat van belang is voor de ontwikkeling van het plangebied en dat tevens de basis vormt voor het beleid zoals dat in dit bestemmingsplan is vastgelegd. Achtereenvolgens komt aan de orde:

- De vigerende juridische regeling voor het plangebied.
- Beleidskaders: het rijksbeleid, het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

In de paragrafen 4.3 en 4.4 worden de beleidskaders en de planologische aspecten die van belang zijn voor het bedrijventerrein Zandstraat aan de orde gesteld. Middels beknopte samenvattingen van beleidsnota's en -plannen wordt een overzicht verkregen. Achtereenvolgens is ingegaan op het relevante Rijks-, provinciaal en regionaal (bovengemeentelijk) en gemeentelijk beleid.

### 4.2 Vigerende juridische regeling

In het plangebied gelden momenteel twee bestemmingsplannen:

- het bestemmingsplan "Gemengde bedrijven";
- het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zandstraat, Bouwmarkt".

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zandstraat, Bouwmarkt", dat op 25 mei 2000 is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Gemert (thans gemeente Gemert-Bakel) en op 16 augustus 2000 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is een actueel bestemmingsplan en geldt voor de percelen van de Fixet bouwmarkt.

Het vigerende bestemmingsplan in het plangebied is het bestemmingsplan "Gemengde bedrijven" vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Gemert (thans gemeente Gemert-Bakel) bij besluit van 14 september 1977 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant bij besluit van 1 oktober 1978. Dit bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Zandstraat is verouderd. Het plan bevat onderdelen die gelet op de huidige inzichten en gemeentelijke visie niet meer actueel zijn. Bovendien is het bestemmingsplan niet altijd meer in overeenstemming met de werkelijkheid.

Het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Zandstraat betreft een herziening voor het gehele bedrijventerrein. Het plan beoogt de in hoofdzaak verou-

derde vigerende regeling te actualiseren, alsmede de bestaande afwijkingen op de vigerende regeling te vatten in een juridisch-planologisch kader, zodat voor het plangebied weer een actuele bestemmingsregeling geldt. Daarnaast zijn enkele herstructureringsontwikkelingen voorzien waarmee een kwaliteitsslag beoogd wordt. Zo worden groenzones specifiek bestemd en zijn zones voor (vrijstaande) bedrijfs-woningen aangewezen.

### **4.3 Rijks- en provinciaal beleid**

#### **4.3.1 Rijksbeleid**

##### **Actueel rijksbeleid**

In de 'Nota Ruimte' (mei 2004 door de ministerraad behandeld) zijn deel 3 van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte geïntegreerd. Algemene uitgangspunten van de Nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

- naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijke beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te be-

perkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Onderhavig bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zandstraat" is een beheerplan, waarin enkele gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de structuur en de inrichting van het terrein binnen de planperiode zijn voorzien. Door aan het bestaande bedrijventerrein een kwaliteitsimpuls te geven en door te faciliteren in een adequate bouw- en gebruiksregeling wordt getracht een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is met het plan ingespeeld op het bieden van ontwikkelingsruimte in landelijke gebieden.

### **Structuurschema Groene Ruimte<sup>2</sup>**

In het Structuurschema Groene Ruimte staat hoe het rijk het landelijk gebied wil behouden, herstellen en ontwikkelen. De centrale opgaven zijn onder andere:

- In en om de steden meer groen aanleggen en investeren in de kwaliteit van het bestaande groen, zodat dit aansluit op de nieuwe wensen die de bewoners hebben;
- De verscheidenheid en de kwaliteit van het landschap behouden en versterken, waarbij ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen die hieraan bijdragen;
- Meer ruimte voor water reserveren en de kwaliteit ervan verbeteren en
- De ecologische hoofdstructuur versterken, en de milieuomstandigheden in en rond dit netwerk verbeteren.

Samen met de provincie Noord-Brabant en andere partijen werkt het rijk aan de realisatie van de Ecologische hoofdstructuur (EHS): een samenhangend netwerk van natuurgebieden. Door de verbindingen tussen de natuurgebieden hebben flora en fauna betere ontwikkelings- en overlevingskansen.

### **Vierde Nota Waterhuishouding<sup>3</sup>**

De 'Vierde Nota Waterhuishouding' beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling van het beleid is "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Voor de verschillende watersystemen, zoals stedelijk waterbeheer, is specifiek beleid ontwikkeld. Verder wordt nadere aandacht geschonken aan enkele onderwerpen, zogenaamde thema's, waaronder terugdringen van verdroging, reductie van emissies van diffusie bronnen en waterbodemsanering.

In onderhavig bestemmingsplan vormt het aspect water als onderdeel van de milieuhygiënische aspecten een belangrijk element.

<sup>2</sup> Structuurschema Groene Ruimte, Ministerie van LNV, Den Haag, 2001.

<sup>3</sup> Vierde Nota Waterhuishouding, Ministerie van V&W, Den Haag, 1997.

### 4.3.2 Provinciaal beleid

#### Streekplan Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant streeft naar het zoveel mogelijk intensiveren van bestaande bedrijventerreinen. Zuinig en doelmatig ruimtegebruik gelden hierbij als criteria. De hoofdprincipes van het Streekplan Noord-Brabant<sup>4</sup> zijn:

- Meer aandacht voor de onderste lagen;
- Zuinig ruimtegebruik;
- Concentratie verstedelijking;
- Zonering buitengebied;
- Grensoverschrijdend denken en handelen.

Ten aanzien van de nieuwvestiging en/of verplaatsing van bedrijven in landelijke regio's, hanteert de provincie een beleidsregel dat de bedrijven in principe lokaal georiënteerd en kleinschalig moeten zijn. Ruimte wordt geboden aan bedrijven die qua aard, schaal en omvang passen bij de betreffende kern of gemeente.

Het Streekplan vormt daarnaast een belangrijk kader voor het aanduiden van landschappelijke waarden. In het streekplan is de omgeving van het plangebied aangeduid als zoekgebied voor veeverdichting, liggend in de agrarische hoofdstructuur. Het gebied heeft derhalve geen specifieke landschappelijke waarden. Het beheersmatige karakter van onderhavig plan vormt geen belemmering voor de aanduiding van de omgeving als 'zoekgebied veeverdichting'. Wel dient rekening gehouden te worden met de bestaande (bedrijfs-)woningen in verband met stankhinder.

#### Handleiding voor ruimtelijke plannen

Bij besluit van 20-07-2004 is door gedeputeerde staten een beleidsbrief 'Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen' vastgesteld. Deze beleidsbrief vervangt de beleidsnota's 'Het Provinciaal beleid bedrijventerreinen 'Op Maat'<sup>5</sup> en 'Detailhandel (PDV/GDV)'<sup>6</sup>, die op grond van hoofdstuk 7 van het streekplan 2002 van toepassing waren.

De nieuwe beleidsbrief betreft een handleiding ten aanzien van hoe om te gaan met ruimtelijk functionele aspecten in op te stellen ruimtelijke plannen.

De beleidsbrief bevat toetsende en adviserende criteria. De toetsende criteria zijn criteria waaraan de provincie streng toetst bij de beoordeling van de gemeentelijke plannen. De *adviserende criteria* betreffen een handleiding van de gemeente.

Eén van de leidende principes in het Streekplan is zuinig ruimtegebruik. Uit een oogpunt van zuinig ruimtegebruik moet oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen worden voorkomen. Het bedrijventerrein moet passen in de omgeving.

<sup>4</sup> Streekplan Noord-Brabant, Brabant in Balans, 's-Hertogenbosch februari 2002

<sup>5</sup> GS, 17 februari 1998

<sup>6</sup> GS, 7 maart 1995

Om dit doel te bereiken worden de volgende toetscriteria gehanteerd:

1. het weren van:
  - a. bedrijven behorend tot milieucategorie 1 in een landelijke regio;
  - b. bedrijfswoningen;
  - c. zelfstandige kantooractiviteiten
  - d. voorzieningen (incl. detailhandel), voor zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein;
2. het hanteren van de volgende ruimtelijke uitgangspunten:
  - a. een minimale kavelgrootte 1.000 m<sup>2</sup>;
  - b. minimale bouwhoogte;
  - c. minimaal bebouwingspercentage van 50% van de kavel.

Daarnaast worden de volgende adviescriteria gehanteerd:

1. *toepassing van milieuzonering op het bedrijventerrein;*
2. *parkeerplaatsen op eigen terrein (met uitzondering van collectieve parkeervoorziening), bij voorkeur ondergronds of op het dak;*
3. *kantooractiviteiten moeten bij voorkeur inpandig worden gerealiseerd;*
4. *opstellen van een beeldkwaliteitsplan;*
5. *mogelijkheden bezien van eerste terugkooprecht van gemeente.*

Ten aanzien van het aspect detailhandel wordt in de beleidsbrief aangegeven dat een aantal specifieke branches, waaronder bouwmarkten waarvan sprake is op het bedrijventerrein Zandstraat, zich buiten bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden mogen worden gevestigd. Bij voorkeur op een specifiek door het gemeentebestuur aangewezen gebied, goed ontsloten en gelegen binnen of direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied.

In voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met het geformuleerde beleid en waar mogelijk vertaald in het bestemmingsplan. Waar afwijking van het geformuleerde provinciale beleid heeft plaatsgevonden is sprake van bestaande situaties en rechten die planologisch-juridisch vastgelegd en begrensd zijn. De noodzakelijk geachte afwijking is in dit bestemmingsplan nader verwoord<sup>7</sup>.

#### **4.3.3 Regionaal beleid**

##### **Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven**

Het ruimtelijk beleid van de regio Eindhoven, waar de gemeente Gemert-Bakel deel van uitmaakt, is vervat in het Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven. Het hierin geformuleerde beleid gaat uit van concentratie van economische activiteiten in de stadsregio en een stringent vestigingsbeleid ten aanzien van bedrijfsterreinen in het 'landelijk gebied' (gemeenten buiten de stadsregio zoals Gemert-Bakel). Onderhavig

---

<sup>7</sup> Zie hoofdstukken 2, 4 en 7 van het bestemmingsplan.

bestemmingsplan beoogt de huidige situatie vast te leggen en daarnaast te voorzien in kwalitatieve verbeteringen van het terrein. Er is geen sprake van nieuw uit te geven bedrijfskavels en daarmee een uitbreiding van het aantal hectaren op het bedrijventerrein Zandstraat. Wel zijn er inbreidingsmogelijkheden voor de bestaande bedrijven geboden. Nieuwvestiging van lokale bedrijvigheid vindt in eerste instantie plaats op het bedrijventerrein Wolfsveld.

#### 4.4 Gemeentelijk beleid

In de gemeente Gemert-Bakel werken 7.700 personen. Deze zijn hoofdzakelijk in de gemeente Gemert-Bakel woonachtig. De bedrijven in Gemert-Bakel geven de gemeente economische zelfstandigheid. De gemeente streeft ernaar ook in de toekomst deze economische zelfstandigheid te behouden en te versterken. Een onderdeel van het behouden en versterken van deze economische zelfstandigheid is het regisseren en creëren van kansen voor lokale ondernemers. Hierbij worden niet alleen nieuwe bedrijventerreinen aangewend, maar behoort ook het herstructureren van bestaande werkgebieden tot het programma. Leidraad bij de keuze welk type bedrijvigheid waar moet komen vormt het principe 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. Zo zullen bedrijven met milieuhinder op een bedrijventerrein terecht komen en zullen bedrijven met een baliefunctie zich eerder in het centrumgebied of nabij woongebieden vestigen.

##### StructuurvisiePlus

De gemeente Gemert-Bakel heeft een StructuurvisiePlus welke een richtinggevend kader vormt voor ruimtelijke en, in mindere mate, economische en sociale ontwikkelingen in de komende 10-15 jaar. Deze StructuurvisiePlus is door de gemeenteraad vastgesteld (mei 2004). Een belangrijk onderdeel van de StructuurvisiePlus is het 'Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld'<sup>8</sup>, welke de duurzame ruimtelijke structuur van de gemeente Gemert-Bakel vastlegt. In dit 'duurzaam ruimtelijk structuurbeeld' worden de ruimtelijke kwaliteiten van gebieden in de gemeente bepaald. Op basis van deze kwaliteiten zijn de gebieden opgedeeld in een drietal categorieën met elk hun eigen opgave:

- behoud, versterkings- en herstelgebieden;
- herstructureringsgebieden;
- afweegbare gebieden.

De gemeente hanteert een 'groene mal' voor de onaantastbare gebieden in het buitengebied en binnen de contramal (kom en minder waardevolle onderdelen van het buitengebied) zijn gebieden voor behoud en herstructurering aangewezen daarnaast is de koers voor sommige gebieden nader afweegbaar.

<sup>8</sup> StructuurvisiePlus, Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (toelichting), 1<sup>e</sup> concept, 18 september 2001



Het bedrijventerrein Zandstraat maakt onderdeel uit van de kom van Gemert en valt niet binnen de waardevolle 'groene mal'. Het open landbouwgebied ten zuiden en ten westen van het plangebied maakt wel onderdeel uit van deze 'groene mal'. Ontwikkelingen in die richting zijn dan ook niet voorzien.

De planbegrenzing is dusdanig gekozen dat deze gebieden niet in het bestemmingsplan "bedrijventerrein Zandstraat" opgenomen zijn.

#### **Studie Ruimtebehoefte: Gemert-Bakel, Ruimte voor bedrijven<sup>9</sup>**

De Studie Ruimtebehoefte toont aan dat er op dit moment binnen de gemeente Gemert-Bakel geen ruimte meer beschikbaar is ten aanzien van voor bedrijven bestemde gebieden. Uitbreiding van het areaal bedrijventerrein is voorzien nabij het bedrijventerrein Wolfsveld. Het bedrijventerrein Zandstraat, dat – overigens met uitzondering van het toevoegen van een 'schil' rond het terrein ten behoeve van openbaar groen en parkeren – wordt als afgerond beschouwd.

#### **Locatiestudie: Contramal adviesgroep**

Door de zogenaamde Contramal adviesgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de BKG, Ondernemersvereniging Gemert, Unidek, Heemkundekring Gemert en Bakel, Stichting Landschap Gemert-Bakel en ZLTO, is vanuit ieders eigen invalshoek aangegeven, waar ontwikkeling van bedrijventerreinen niet de voorkeur zou hebben. De adviesgroepleden hebben aan het verzoek gehoor gegeven en de volgende gebieden in principe uitgesloten als nieuw bedrijventerrein:

- Agrarische gebieden met bijzondere waarden conform het bestemmingsplan Buitengebied.
- Cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden conform de cultuurhistorische waardenkaart.
- Bos- en natuurgebieden (waaronder EHS).
- Ontwikkelingsgebieden uit de Reconstructiepilot Gemert-Bakel.
- Plafondgebieden uit de Reconstructiepilot Gemert-Bakel.

Voor het bedrijventerrein Zandstraat is aangegeven dat rondom het terrein een 'schil' ten behoeve van netto ruimte voor openbaar groen, natuur en parkeren toegevoegd zou kunnen worden.

#### **Bedrijventerreinbeleid**

De gemeente Gemert-Bakel heeft, onder meer op basis van voornoemd locatiekeuzeonderzoek, recentelijk een concreet bedrijventerrein, Wolfsveld deelplan VI, uitgewerkt om in de groeiende behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente te kunnen voldoen. Voor de locatie Zandstraat wordt het toevoegen van de 'schil' om te kunnen voorzien in de toevoeging van netto ruimte voor groen, natuur en parke-

<sup>9</sup> Gemert-Bakel, ruimte voor bedrijven - studie ruimtebehoefte, Rboi, april 2000

ren als kansrijk gezien. Met de ondernemers zal dit in de nabije toekomst verder uitgewerkt worden.

#### Perifere detailhandel

In het kader van het bestemmingplan "Bedrijventerrein Zandstraat, Bouwmarkt" is onderzoek<sup>10</sup> verricht naar de vestigingsmogelijkheden voor een bouwmarkt binnen de gemeente Gemert-Bakel. Uit deze notitie blijkt het volgende:

- het doe-het-zelf detailhandelsaanbod in *kwantitatief* opzicht vertoont een min of meer normaal aanbod binnen de gemeente. Hierbij moeten wel enige kanttekeningen geplaatst worden: bij enkele zaken omvat het doe-het-zelf assortiment maar een beperkt deel van het totale aanbod dat de winkel voert (o.a. Boerenbond en Profil), bij veel zaken betreft het doe-het-zelf assortiment een nevenactiviteit/assortiment behorende bij de hoofdactiviteit (o.a. zonwering, slijperij, hobby-artikelen, schildersbedrijf), de meer op ijzerwaren en (tuin)gereedschap gespecialiseerde zaken liggen buiten het centrum, er is maar één all-round doe-het-zelf zaak met een oppervlak van rond de 1.000 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak (Boerenbond);
- het doe-het-zelf detailhandelsaanbod als geheel blijft in *kwantitatief* opzicht achter bij hetgeen verwacht mag worden in een plaats van deze omvang en positie in de regionale verzorgingsstructuur. Binnen het bestaande aanbod aan speciaalzaken (o.a. op het gebied van verf en behang), zaken met een nevenactiviteit/assortiment (o.a. zonwering, slijperij, hobby-artikelen, schildersbedrijf) en all-round doe-het-zelf zaken (breed pakketzaken zoals Hubo en Boerenbond) binnen de gemeente ontbreekt een echte bouwmarkt.

Inmiddels hebben de huidige Fixet en de nieuw te vestigen E-norm (via artikel 19 WRO procedure) de distributieve ruimte opgevuld en is er op dit moment geen ruimte meer over voor een nieuwe zelfstandige bouwmarkt op het bedrijventerrein.

#### *Locatie-overwegingen*

In z'n algemeenheid kan gesteld worden dat inpassing van een bouwmarkt in of bij het hoofdwinkelcentrum de voorkeur geniet, omdat dan de kans op combinatiebezoek het grootste is ofschoon bouwmarkten wel heel gericht bezocht worden. Inpassing van een bouwmarkt in of bij een hoofdwinkelcentrum stuit in de praktijk echter vaak op problemen. De schaalgrootte heeft veelal een nadelig (hinder)effect op de omgeving vanwege verkeersaantrekkende werking, parkeercapaciteit en bevoorrading en de beschikbare ruimte in en om winkelcentra zijn vaak niet geschikt voor een efficiënte huisvesting van de bouwmarkt. Vanuit bouwmarkt-organisaties wordt dit aspect (rechthoekig formaat van winkelpand, hoogte ca 7 m<sup>1</sup>) alsmede de bereikbaarheid en zichtbaarheid steeds meer benadrukt.

<sup>10</sup> Gemert, Notitie bouwmarkten, mei 1997, BRO Vught.

In het kader van het behoeftevraagstuk 'bouwmarkt' (1997/98) binnen de gemeente hebben belangstellende ondernemers zelf onderzoek verricht naar de haalbaarheid van bepaalde locaties en zijn vervolgens door de gemeente beoordeeld. Daarnaast heeft de gemeente zelf locatieonderzoeken verricht ten behoeve van de vestiging van een bouwmarkt en andere qua schaal en ruimtelijke relevantie vergelijkbare winkels in het kader van de ontwikkeling van de StructuurvisiePlus en het bestemmingsplan voor het centrumgebied Gemert. Gebleken is dat op basis van ruimtelijke en financieel-economische haalbaarheidsaspecten, in en rondom het centrum van Gemert geen (directe) locaties beschikbaar zijn die geschikt zijn voor de vestiging van een bouwmarkt. Op basis van deze resultaten is in overweging genomen medewerking te verlenen aan de vestiging van een bouwmarkt op een bedrijventerrein (de huidige Fixet). Bij deze overweging is een duidelijke voorkeur uitgesproken voor de vestiging van een bouwmarkt op het bedrijventerrein Zandstraat boven het bedrijventerrein Wolfsveld, gezien de gunstige ligging van het bedrijventerrein 'Zandstraat' ten opzichte van de woonkernen binnen de gemeente en de nabijheid van de uitvalswegen. Een vestiging van de bouwmarkt op het bedrijventerrein Wolfsveld ligt decentraler ten opzichte van de kernen Bakel en Milheeze, waardoor het vanwege de afstand aantrekkelijker wordt voor bewoners van deze kernen om een bouwmarkt op het bedrijventerrein Hoogeind in Helmond te bezoeken.

Ook voor de vestiging van een tweede bouwmarkt zijn bovenstaande overwegingen van toepassing. Daarbij komt dat de mogelijkheid tot clusteren van bouwmarkten ruimtelijk voordelen kan genereren zoals het gezamenlijk opvangen van de parkeerdruk. Gesteld kan worden dat de voorgestelde vestigingslocatie van de tweede bouwmarkt op het bedrijventerrein Zandstraat past binnen het rijks, provinciaal<sup>11</sup> en gemeentelijk detailhandelsvestigingsbeleid en vanwege bovengenoemde overwegingen als passend wordt geacht. Daarbij heeft de gemeente bij brief van 9 augustus 2005 expliciet aangegeven wat de opvatting van de gemeente Gemert-Bakel is ten aanzien van de hervestiging van een tweede bouwmarkt op het bedrijventerrein Zandstraat. Deze brief is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

#### **Verkeer- en parkeren**

De gemeente Gemert-Bakel heeft de wegen binnen de gemeente onderverdeeld in 'verkeersaders' en 'verblijfsgebieden'. In de kom geldt voor de verkeersaders een 50 km/uur-regime en voor de verblijfsgebieden een 30 km/uur-regime. De verkeersaders hebben voorrang op de verblijfsgebieden, kennen over het algemeen een hogere intensiteit en de doorstroming prevaleert. De Zandstraat is vastgesteld als verkeersader; de Nijverheidsweg en de Oude Bakelsedijk als verblijfsgebied. Deze indeling is doorvertaald in onderhavig bestemmingsplan.

Het beleid van de gemeente Gemert-Bakel is erop gericht parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein te laten plaatsvinden. Er is bij de herinrichting van het bedrijventer-

<sup>11</sup> Verwezen wordt naar o.a. 'Beleidsnota Detailhandel (PDV/GDV)' van de provincie Noord Brabant van 7 maart 1995.

rein ruimte voor werknemers- en bezoekersparkeerplaatsen op de scheiding tussen privé- en openbaar terrein. Onderhavig bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor het realiseren van het herinrichtingsplan voor het bedrijventerrein Zandstraat en het realiseren van parkeerplaatsen in het openbaar gebied (specifiek aangeduid) alsmede in bouwzone 1. De ruimte die hiervoor is gereserveerd is afgeleid van de door de gemeente gehanteerde parkeernormen:

| Functie  | Parkeernorm   |
|--|---|
| Kantoor zonder baliefunctie                      | 0,2 - 0,25 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo en<br>0,25 - 0,5 per arbeidsplaats |
| Industrie, ambacht, bouw, groothandel, transport | 1,1 -1,6 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo                                      |
| Opslag   | 0,3 - 0,7 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo                                     |
| Garage, service station                          | 3,2 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo   |
| Auto showroom                                    | 1,0 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo   |
| Bouwmarkt  | 2,2 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo   |

Parkeernormen gemeente Gemert-Bakel

### **Beeldkwaliteit**

Inmiddels is voor de gemeente Gemert-Bakel een welstandsnota in het kader van de nieuwe Woningwet 2000 vastgesteld. Onderdeel van deze nota zijn gebiedsgerichte criteria. Deze gebiedsgerichte criteria zijn geformuleerd in beeldkwaliteitplannen (BKP) en zijn steeds complementair aan bestemmingsplannen. De beeldkwaliteitplannen worden als onderdeel van de welstandsnota door de raad vastgesteld.

Voor het hele gebied van het bedrijventerrein geldt het beeldkwaliteitplan Boekent. dit beeldkwaliteitplan is complementair aan het bestemmingsplan, wat wil zeggen dat er een afstemming plaatsvindt van stedenbouwkundige elementen uit het bestemmingsplan en alle andere criteria van beeldkwaliteiten die gehanteerd worden bij toetsing door welstand, landschapinrichting en dergelijke.

Het beeldkwaliteitplan bestaat uit de volgende onderdelen, aansluitend op de welstandsnota:

1. Algemene beschrijving van het gebied als inleiding;
2. Zonering, dat wil zeggen indeling van het plangebied in zones van intensiteit van plantoetsing.
3. Toetsingscriteria en te handhaven waarden bij ruimtelijke veranderingen.

Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 1.

### **Beleidslijn antennes en zendmasten**

Op 27 januari 2000 is door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de beleidslijn inzake antennes en zendmasten voor mobile telefonie gewijzigd vastgesteld. Hierin staan de stappen die moeten worden uitgevoerd bij het verzoek tot plaatsing van een antenne c.q. zendmast in verband met de vereiste dekking om mobiel telefoonverkeer binnen de gemeente en directe omgeving mogelijk te ma-

ken, de locatie van de antenne ten opzichte van de omliggende bebouwing en de inpassing in de omgeving. Deze is opgenomen als bijlage (separaat).

### **Prostitutiebeleid**

Op 31 augustus 2000 is de Nota Prostitutiebeleid Gemert-Bakel vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel. Deze nota bevat een weergave van de gevolgen van de wetwijziging tot opheffing van het bordeelverbod per 1 oktober 2000 en de regulering en beheersing van de exploitatie van prostitutie.

Op dit moment is geen seksinrichting binnen de gemeente gevestigd. Gelet op het karakter van de gemeente Gemert-Bakel als plattelandsgemeente heeft de gemeenteraad het aantal seksinrichtingen en escortbedrijven op het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel beperkt tot één. Verstoring van de openbare orde en veiligheid, aantasting van het woon- en leefklimaat en toename van overlast en criminaliteit wordt hiermee zoveel mogelijk voorkomen. Op grond van de nota is een dergelijk bedrijf enkel buiten de bebouwde kom toegestaan, mits dit planologisch mogelijk is en exploitant in bezit is van een vergunning.

In de voorschriften zijn seksinrichtingen en escortbedrijven binnen het plangebied gelet op het vorenstaande uitgesloten.

### **Toekomstbeeld Gemert-Bakel: Visie op vernieuwend platteland<sup>12</sup>**

Bovenop het te ontwikkelen beleid zoals verwoordt in de StructuurvisiePlus, de Reconstructie Zandgronden, het Uitvoeringsplan van de Reconstructie en enkele sectorale beleidsnota's legt het toekomstbeeld een integrale en breed gedragen strategie voor de vernieuwing van het platteland neer. Deze integrale strategie heeft de basis gevormd voor de StructuurvisiePlus.

---

<sup>12</sup> Toekomstbeeld Gemert-Bakel: Visie op vernieuwend platteland, Buck Consultants International, Nijmegen februari 2002.

## 5. LEEFMILIEU, WAARDEN EN BELEMMERINGEN

### 5.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders (voor beleidskaders zie hoofdstuk 4).

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven en er wordt ook een toets aan andere waarden uitgevoerd. Hierbij worden thema's belicht als: bedrijven en milieuzonering, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, afval, waterhuishouding, natuur, cultuurhistorie & archeologie en duurzaamheid. Dit zijn grotendeels aspecten die direct of indirect van invloed zijn op het woon-, leef- en werkmilieu in de bebouwde kom van Gemert.

### 5.2 Milieuzonering

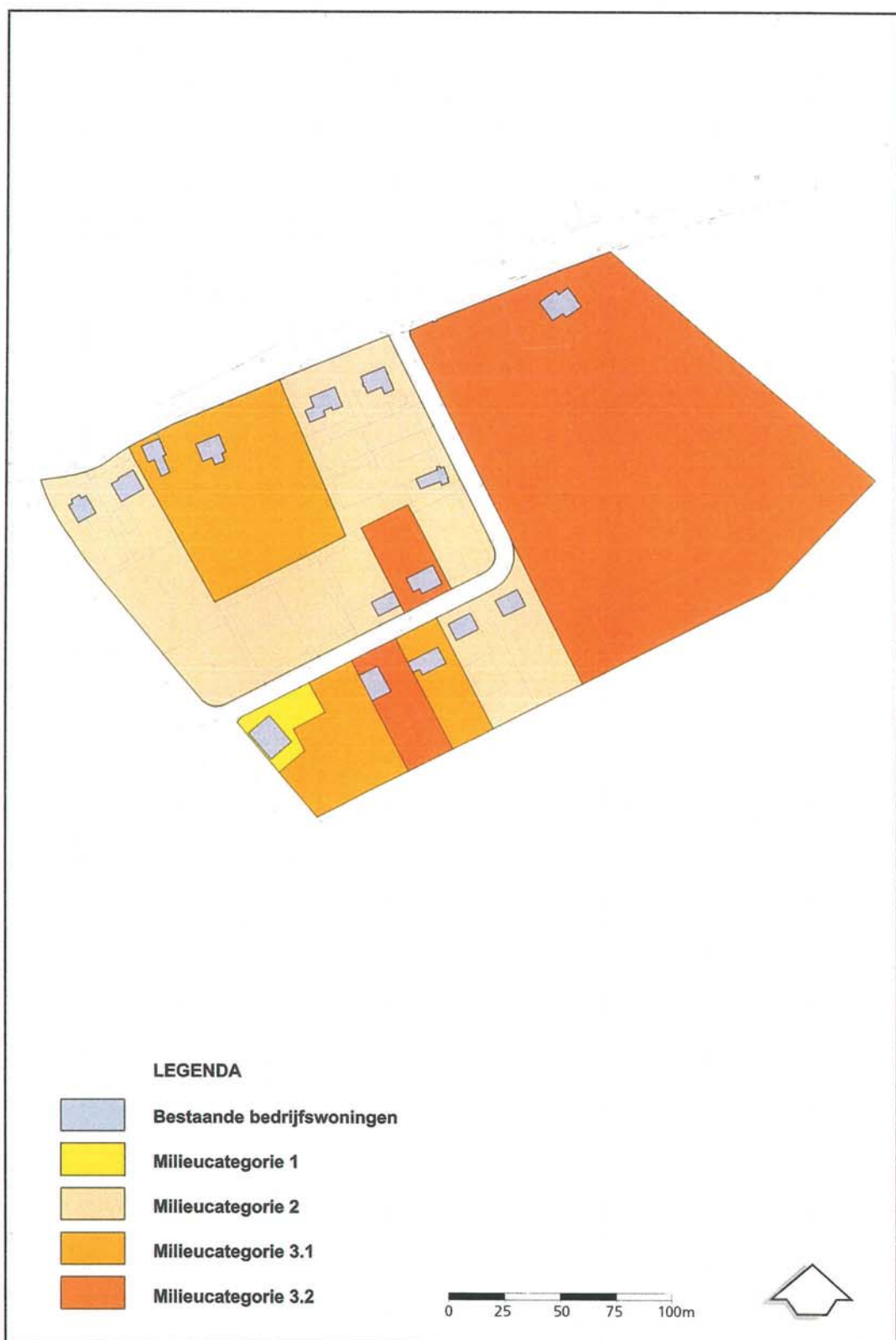
#### 5.2.1 Algemeen

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

#### 5.2.2 Bedrijven en milieuzonering van de VNG

##### Algemeen

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieuo



Bedrijven en milieuzonering

belastende 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<sup>13</sup>. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel (met bedrijven), die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. 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.

#### **Bedrijven en milieuzonering en bestaande bedrijven**

Voor bestaande bedrijven wordt nagegaan of al of niet wordt voldaan aan de noodzakelijk geachte afstanden en indexcriteria. Het is mogelijk dat de aard en omvang van een bestaand bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' uit de afstandentabel. Dit kan aanleiding zijn de afstandentabel bij te stellen, bijvoorbeeld door specifieke bedrijven toe te laten of uit te sluiten. De bedrijven worden in eerste instantie beoordeeld op grond van hun feitelijke emissies op grond van de milieuvergunningen en/of meldingen. Op deze wijze krijgt men inzicht in eventuele knelpunten in de bestaande milieusituatie.

De afstandentabel is voor de bedrijven binnen de bedrijventerreinen van belang in de volgende gevallen:

- bij het toelaten van nieuwe bedrijven;
- bij het kunnen meewerken aan uitbreiding of verplaatsing van bestaande bedrijven;
- bij het treffen van voorzieningen binnen het bedrijf.

#### **De afstandentabellen met bedrijven**

In 'Bedrijven en milieuzonering' zijn de bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Dit betreft een indicatieve indeling, die is gebaseerd op een driedelige invalshoek, te weten:

- in de eerste plaats is uitgegaan van emissies, die zich laten vertalen in een ruimtelijke maat. Dit zijn de emissies van geur, stof, geluid en gevaar;
- in de tweede plaats is de indeling gebaseerd op een index die de kans weergeeft op het optreden van verkeersoverlast en visuele effecten;
- tenslotte is in een aparte kolom ('opmerkingen') een aantal specifieke aspecten opgenomen (bodemonreiniging, divers en luchtverontreiniging), die voor een bepaald bedrijfstype van belang kunnen zijn in relatie tot de gevoeligheid van een bepaald gebied (b.v. bodemonreiniging), de diversiteit van een bedrijf of de grootste afstand.

---

<sup>13</sup> Bedrijven en milieuzonering, tweede druk, VNG, 2001





Bedrijven plangebied bestemmingsplan Zandstraat

De indeling van de bedrijven wordt vastgelegd in een afstandentabel, waarin de diverse aspecten van de bedrijven in normatief opzicht zijn weergegeven. Op grond van deze afstandentabel kan men een beleidsmatige selectie maken van de toe te laten bedrijfsactiviteiten. Bij deze selectie dienen milieuoverwegingen een belangrijke rol te spelen.

In onderstaand schema is een overzicht opgenomen van de aanwezige bedrijven op de bedrijventerreinen. Per bedrijf is aangegeven in welke milieucategorie het betreffende bedrijf valt volgens de VNG-methode. Aan elke milieucategorie is een zone-rijgsafstand te koppelen. De indeling van milieucategorieën is als volgt.

| Indeling milieucategorieën |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| Categorie                  | Grootste afstand in meters |
| 1                          | 10                         |
| 2                          | 30                         |
| 3.1                        | 50                         |
| 3.2                        | 100                        |
| 4.1*                       | 200                        |
| 4.2*                       | 300                        |
| 5.1*                       | 500                        |
| 5.2*                       | 700                        |
| 5.3*                       | 1.000                      |
| 6*                         | 1.500                      |

\* Bedrijven uit deze milieucategorie komen niet voor op het bedrijventerrein Zandstraat.

De genoemde afstanden betreffen de gewenste afstand tot een rustige woonwijk. Niet overal wordt voldaan aan de gewenste ideale afstanden uit de VNG-brochure. Dit wil niet per definitie betekenen dat ter plaatse milieuhinder aanwezig is. Op grond van de direct werkende normen uit de verschillende AMvB's waaronder de bedrijven vallen dan wel op grond van de milieuvergunning van de bedrijven, zijn maatregelen getroffen waarmee de milieuhinder teruggebracht is tot een aanvaardbaar niveau. De ruimtelijke ordening en de milieuwetgeving bieden echter geen absolute garantie tegen milieuhinder.

#### Bedrijven en milieuzonering plangebied bestemmingsplan Zandstraat

| Bedrijf                                       | Adres          | Nr. | Soort bedrijf                           | Milieu-categorie |
|---|----------------|-----|---|------------------|
| 1. Garage Cruijssen                           | Nijverheidsweg | 4   | Garagebedrijf                           | 2                |
| 2. Van Hees Automaterialen                    | Nijverheidsweg | 5   | Automaterialenhandel                    | 2                |
| 3. Timtese groothandel in textiel             | Nijverheidsweg | 6   | Groothandel in Textiel                  | 2                |
| 4. Van Lankveld                               | Nijverheidsweg | 8   | Staalbedrijf / opslag<br>(kleinschalig) | 2                |
| 5. Magazijn Rooijackers woningin-<br>richting | Nijverheidsweg | 9   | Meubelmagazijn/opslag                   | 2                |

| Bedrijf   | Adres            | Nr. | Soort bedrijf                                  | Milieu-<br>categorie |
|---|------------------|-----|--|----------------------|
| 6. Autoschade Restauratie Brouwers                          | Nijverheidsweg   | 10  | Autoschadeherstelbedrijf met autoplaatwerkerij | 3.2                  |
| 7. Slijperij Vd Laar  | Nijverheidsweg   | 11  | Slijperij                                      | 3.2                  |
| 8. Alb. van der Meijs Schilderwerken BV                     | Nijverheidsweg   | 12  | Schildersbedrijf                               | 3.1                  |
| 9. Dumphandel Van den Biggelaar                             | Nijverheidsweg   | 13  | Dumphandel                                     | 2                    |
| 10. Fixet Bouwmarkt   | Nijverheidsweg   | 15  | Bouwmarkt                                      | 2                    |
| 11. d.d. 27-12-2005 leeg*                                   | Oude Bakelsedijk | 2   | -  | -                    |
| 12. Gros reinigingsmiddelen en machines                     | Oude Bakelsedijk | 6   | Groothandel in machines                        | 2                    |
| 13. Aerde Schoonheidsinstituut                              | Oude Bakelsedijk | 14  | Schoonheidsinstituut                           | 1                    |
| 14. Bevers, Reinigings- en sproei-installaties              | Zandstraat       | 7   | Installatiebedrijf                             | 3.1                  |
| 15. Bouwbedrijf Benny van Mill                              | Zandstraat       | 7   | Bouwbedrijf                                    | 3.1                  |
| 16. Autobedrijf Karel Hol                                   | Zandstraat       | 7A  | Autohandel/werkplaats                          | 2                    |
| 17. Huisman en Zn Louis, systeem-bouw, hout- en staalhandel | Zandstraat       | 9   | Hout- en staalhandel, Houtzagerij              | 3.2                  |

\*) voorheen gevestigd:

Inazuma Japanese Gardens / Aanleg tuin- en vijvers import/export van Japanse tuinbodem / mil.cat.2

Opm.: Zandstraat 7 wordt uitgebreid met een minibouwmarkt (zie hiervoor het bepaalde in 7.2.1).

### 5.2.3 Milieuzonering op bedrijventerrein Zandstraat

Het bedrijventerrein Zandstraat is gezoned op basis van de hierboven beschreven methodiek. Daarbij zijn de afstanden aangehouden tot een rustige woonwijk. Dit betekent dat in principe altijd voldoende afstand wordt aangehouden. Maatgevend zijn de bestaande woningen binnen en buiten het plangebied. Het vestigen van *nieuwe* bedrijven dient op voldoende afstand plaats te vinden van deze woningen. Op de plankaart en via de voorschriften is door het toekennen van bestemmingen bepaald waar welke bedrijfsactiviteiten uit welke milieucategorie direct zijn toegestaan. Echter de vestiging van een *nieuw* bedrijf op dezelfde locatie is afhankelijk van de toegelaten milieucategorie.

Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 horen in principe niet thuis op een bedrijventerrein en zijn derhalve niet als zelfstandig bedrijf toegestaan. Het bestaande schoonheidsinstituut aan de Oude Bakelsedijk is een milieucategorie 1 bedrijf dat specifiek als schoonheidsinstituut in het plan is opgenomen. Vestiging van andere milieucategorie 1 bedrijven, anders dan een schoonheidsinstituut, is ter plaatse niet toegestaan. Het kan bovendien voorkomen dat bijvoorbeeld kantoorachtige activiteiten plaatsvinden ter ondersteuning van het hoofdbedrijf.

Concreet betekent dit dat het bedrijventerrein is verdeeld in de volgende zones:

| Bestemming              | Toegelaten Milieucategorie | Afstand in meters |
|-------------------------|----------------------------|-------------------|
| Bedrijfsdoeleinden -B1- | 2                          | 10 – 30           |
| Bedrijfsdoeleinden -B2- | 2 en 3.1                   | 30 en 50          |
| Bedrijfsdoeleinden -B3- | 2, 3.1 en 3.2              | 30, 50 en 100     |

Bij beoordelingen van de werkelijke milieubelasting dient te worden gekeken naar de concrete situatie waarbij de zonering van de bedrijfsactiviteiten en gebouwen op de betreffende bedrijfsterreinen en de eventueel getroffen maatregelen bepalend kunnen zijn voor de werkelijke hindercontouren. Op het kleinschalig ingerichte, westelijke gedeelte van het bedrijventerrein zijn de lichtere bestemmingen 'B1' en 'B2' gesitueerd. Nieuwe bedrijven in milieucategorie 3.2 of hoger zijn hier niet toegestaan vanwege een te grote hinder ten opzichte van de bedrijfswoningen op het terrein en de burgerwoningen in de directe omgeving. De bedrijven Huisman, slijperij Van de Laar en Autoschade Restauratie Brouwers zijn bedrijven in een zwaardere milieucategorie (3.2). Deze bedrijven kennen een aparte bestemming B3, waardoor de mogelijkheid tot vestiging van bedrijven in milieucategorie 3.2 beperkt is.

#### 5.2.4 Agrarische bedrijven en milieuzonering

In de richtlijn 'Veehouderij en stankhinder' (1996) is een methodiek ontwikkeld waarmee de afstand kan worden bepaald, die minimaal in acht moet worden gehouden om geurhinder te voorkomen<sup>14</sup>. De uitstoot van geur wordt uitgedrukt in zogenaamde vleesvarkeneenheden. Deze kunnen worden bepaald op basis van het in de milieuvergunningsaanvraag opgegeven aantal dierplaatsen. Daarbij wordt per diercategorie het aantal dierplaatsen omgerekend in mestvarkeneenheden. Bij de bepaling van de contouren wordt uitgegaan van gerealiseerde woningen. De woningen worden in de richtlijn aangemerkt als de meest stankgevoelige omgevingscategorie (categorie 1).

Er zijn in de omgeving geen agrarische bedrijven aanwezig waarvan een eventuele stankcirkel beperkingen oplevert voor de bedrijven of de daarbij geplande bedrijfswoningen. Met het bestemmingsplan worden bovendien géén nieuwe stankhindergevoelige ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

<sup>14</sup> Delen van de richtlijn 'Veehouderij en stankhinder' uit 1996 kan door recente uitspraken van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State buiten beschouwing worden gelaten. De afdeling acht de onderbouwing van (delen van) de richtlijn te summier. Bovendien vindt de afdeling dat een verkleining van de afstand aan de hand van de omgevingstypen onvoldoende gemotiveerd is eist dat verkleining alleen toelaatbaar is als dit milieutechnisch onderbouwd wordt. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een verkleining van de afstand vanwege de omgeving niet aan de orde en kan worden uitgegaan van de genoemde afstand ten opzichte van categorie 1.

### 5.2.5 Bedrijfswoningen

De segmentering van het bedrijventerrein en de geluidhinderaspecten, die in de volgende paragraaf besproken zullen worden, hebben gevolgen voor het toelaten van bedrijfswoningen. In de vorige paragraaf werd reeds vermeld, dat onnodige confrontaties tussen woningen en minder milieuvriendelijke bedrijfstypen (waaronder begrepen de geluidhinder) vermeden moeten worden. Daarom zijn nieuwe bedrijfswoningen slechts incidenteel en na vrijstelling toegelaten in bepaalde op de plankaart aangegeven zones binnen de bedrijfsbestemmingen.

Binnen het plan is het realiseren van bedrijfswoningen mogelijk gemaakt (via vrijstelling). De plekken waar het oprichten van een bedrijfswoningen op bepaalde percelen is toegestaan (de zone bedrijfswoningen) is dusdanig gekozen dat de bedrijfshinder op die plekken acceptabel is. Dit houdt in dat slechts nieuwe bedrijfswoningen zijn toegestaan op een afstand van 50 m<sup>1</sup> ten opzichte van een milieucategorie 3.2 bedrijf en 30 m<sup>1</sup> ten opzichte van een milieucategorie 3.1 bedrijf. Voor het bepalen van deze afstanden zijn de afstanden aan te houden tot een rustige woonwijk met 1 stap verlaagd. Dit omdat het woonmilieu op het bedrijventerrein Zandstraat nu reeds onderhevig is aan geluid-, geur-, verkeers- en stofoverlast veroorzaakt door de aanwezige bedrijvigheid.

Bestaande bedrijfswoningen worden gerespecteerd en zijn op de plankaart aangegeven. Onderstaand schema geeft aan om welke bedrijfswoningen het gaat:

(Bedrijfs)woningen in plangebied

|     | <b>Woning behorende tot bedrijf:</b>                   | <b>Adres woning</b> | <b>Nr.</b> |
|-----|--|---------------------|------------|
| 1.  | Garage Cruijssen                                       | Nijverheidsweg      | 4          |
| 2.  | Van Hees Automaterialen                                | Nijverheidsweg      | 5          |
| 3.  | Timeze, groothandel in textielwaren                    | Nijverheidsweg      | 6          |
| 4.  | Van Lankveld   | Nijverheidsweg      | 8          |
| 6.  | Autoschade Restauratie Brouwers                        | Nijverheidsweg      | 10         |
| 7.  | Slijperij Vd Laar                                      | Nijverheidsweg      | 11         |
| 9.  | Dumphandel Van den Biggelaar                           | Nijverheidsweg      | 13         |
| 11. | Inazuma  | Oude Bakelsedijk    | 2          |
| 12. | Gros reinigingsmiddelen en machines                    | Oude Bakelsedijk    | 4          |
| 13. | Aerde Schoonheidsinstituut                             | Oude Bakelsedijk    | 14         |
| 14. | Woning   | Zandstraat          | 1          |
| 14. | Woning   | Zandstraat          | 5          |
| 14. | Bevers, Reinigings- en sproei-installaties             | Zandstraat          | 7          |
| 16. | Autobedrijf Karel Hol                                  | Zandstraat          | 7A         |
| 15. | Huisman en Zn Louis, systeembouw, hout- en staalhandel | Zandstraat          | 9          |

## 5.3 Geluidhinder

### 5.3.1 Industrielawaai

Op het bedrijventerrein Zandstraat zijn geen 'grote lawaaimakers', zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer<sup>15</sup>, gevestigd. Er behoeft dan ook geen geluidszone met betrekking tot Industrielawaai worden vastgesteld.

### 5.3.2 Wegverkeerslawaai

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de wegas ligt. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op *nieuwe* woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Omdat de 'zone bedrijfswoningen' gelegen parallel aan de Zandstraat incidenteel een bedrijfswoning toestaat, en deze 'zone bedrijfswoningen' valt binnen de onderzoekszone van de Zandstraat, is akoestisch onderzoek verplicht. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is een voorwaarde (opgenomen in de vrijstellingsbevoegdheid) voor het realiseren van bedrijfswoningen.

## 5.4 Bodem

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging.

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Binnen het plangebied zijn er ten opzichte van de vigerende plannen geen nieuwe locaties aanwijsbaar waar bedrijven zich mogen vestigen. Bij het vaststellen van deze plannen zijn de benodigde bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat

<sup>15</sup> Besluit van 5 januari 1993, Stb. 50, houdende uitvoering van de hoofdstukken 1 en 8 van de Wet milieubeheer en hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, zoals dit besluit is gewijzigd bij de Besluiten van 15 juli 1993, Stb. 428, 16 november 1993, Stb. 606, 14 december 1993, Stb. 675, 16 juni 1994, Stb. 487.

er geen verontreiniging is aangetroffen die schade of gevaar kan opleveren voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Bij de eventuele nieuwbouw (bijvoorbeeld bij de nieuwbouw van een bedrijfswoning) dient er een nieuw bodemonderzoek plaats te vinden, indien het bestaande bodemonderzoek ouder is dan vijf jaar.

Voor de realisatie van twee bedrijven met bedrijfswoningen (aan de Oude Bakersedijk) is een bodemonderzoek<sup>16</sup> uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de kwaliteit van de bodem voorhands geen belemmering vormt voor de realisering van bouwwerken. Wel dient hierbij de kantekening gemaakt te worden dat plaatselijk een matig verhoogd achtergrondgehalte aan zink in het grondwater is aangetroffen. Het is vooralsnog niet duidelijk of dit verhoogd achtergrondgehalte aan zink plaatselijk of regionaal is. Met name bij bodemonderzoeken in het midden en oosten van Noord-Brabant worden vaker verhoogde zinkgehalten aangetroffen, zonder dat daar een eenduidige verklaring voor gevonden kan worden. Het bureau bodemsanering van de provincie Noord-Brabant is voornemens een onderzoek naar deze problematiek uit te voeren. Dit is vooralsnog niet gebeurd.

Het grondwater is echter van nature verontreinigd met het metaal zink en in mindere mate met andere metalen (lood, chroom en koper).

## 5.5 Waterhuishoudkundige aspecten

Door onder meer de Nota Ruimte krijgt het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Hiervoor is de watertoets in het leven geroepen. 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 (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) 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<sup>e</sup> 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 ruimte-

<sup>16</sup> Oriënterend bodemonderzoek autowrakterrein Kuppens, Oranjewoud Oosterhout, mei 1990

lijke 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.

Duurzaam stedelijk waterbeheer staat de laatste jaren steeds meer in de belangstelling. Voor het plangebied zijn de beleidsuitgangspunten zoals vermeld in de "Visie op Water"<sup>17</sup> en het "Waterbeheersplan 2001-2004"<sup>18</sup> leidend. Deze beleidsdocumenten, opgesteld door het waterschap De Aa (inmiddels gefuseerd tot Waterschap Aa en Maas), geven aan hoe duurzaam ruimtegebruik zou moeten worden vormgegeven om herstel van duurzame watersystemen te realiseren. Uitgangspunten zijn:

- Het scheiden van schoon hemelwater en vuil afvalwater. Het schone hemelwater wordt hierbij niet aangekoppeld op de riolering, maar bij voorkeur geïnfiltreerd in de bodem of, indien dit onvoldoende mogelijk is, gebufferd in daarvoor geschikte voorzieningen zoals retentievijvers of wadi's. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitloogbare of uitspoelbare materialen te worden toegepast;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik, infiltratie, buffering, afvoer; Indien hergebruik of infiltratie niet mogelijk is, dan wordt –indien mogelijk– afgekoppeld op het oppervlaktewater. Hierbij hanteert de gemeente de stelregel dat het wateroppervlak wordt vergroot met ca. 5 procent van het af te koppelen oppervlak. Pas in laatste instantie zal het water worden afgevoerd via de riolering.
- Hydrologisch neutraal bouwen bij nieuwbouw. Hierbij geldt de trits: vasthouden-bergen-afvoeren. Schoon, gebiedseigen (hemel)water wordt hierbij vastgehouden, waardoor vermindering plaatsvindt van de hydraulische belasting van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Bovendien wordt de kans vermindert dat bij extreme neerslag vuil afvalwater via een overstort in het oppervlaktewater terecht komt.

De gemeente Gemert-Bakel heeft een vastgesteld integraal Waterplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied. De uitgangspunten uit dit waterplan zijn afgeleid van de uitgangspunten die het Waterschap hanteert. Het betreft:

<sup>17</sup> Visie op Water. Een strategische visie van het Waterschap De Aa op een duurzame ontwikkeling van het beheergebied. Waterschap De Aa, 2001.

<sup>18</sup> Waterbeheersplan 2001-2004. Waterschap De Aa, 2001.



- streven naar hydrologisch neutraal bouwen in geval van nieuwbouwprojecten;
- streven naar afkoppelen van schoon hemelwater en vuil afvalwater in geval van bestaande situaties.

#### **Waterhuishouding plangebied**

Het hemelwater en de droogweerafvoer worden gescheiden verwerkt. De droogweerafvoer wordt aangesloten op het gemeentelijk afvalwatersysteem. Het hemelwater wordt verwerkt volgens het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Hierbij wordt een afweging gemaakt tussen de stappen: infiltratie en buffering. Hierbij worden de richtlijnen van Waterschap Aa en Maas nagestreefd.

Het hemelwater zal worden opgevangen in een infiltratiesysteem. Al het verhard oppervlak wordt hier op aangesloten. Bij de realisatie van het bestemmingsplan worden het openbaar wegoppervlak en de dakvlakken aangesloten.

In de eindsituatie, als al het verhard oppervlak is aangesloten op het infiltratiesysteem, kan bij de neerslaggebeurtenis waarbij het systeem wordt getoetst (een hoeveelheid van 42,9 mm neerslag in een duur van 4 uur) al het water binnen het systeem van infiltratiebuizen en buffering worden geborgen alvorens het te infiltreren. Ten grondslag hieraan liggen de verschillende richtlijnen voor te handhaven oppervlakken.

In de groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied worden mogelijkheden geboden voor de infiltratie van hemelwater in de vorm van de aanleg van wadi's en bergingsvijvers.

### **5.6 Straalpaden, kabels en leidingen**

Er komen in het plangebied geen straalpaden, kabels of leidingen voor die beperkingen van de inrichting en het gebruik van het plangebied ten gevolge hebben en/of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

Het plangebied is wel gesitueerd in het zogenaamde radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel. De bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan zijn echter niet belemmerend voor de radar van vliegbasis Volkel.

### **5.7 Externe veiligheid**

#### **Algemeen**

In het kader van de externe veiligheid is het van belang om een onderzoek uit te voeren naar de invloed van de in de nabijheid aanwezige inrichtingen en transportroutes in relatie tot de bestemmingsplanontwikkeling in voorliggend plan.

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Het gaat om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De normen voor externe veiligheid zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansbenadering. Ook geven de risiconormen alleen de kans weer om te overlijden als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn niet in de normen voor externe veiligheid meegenomen.

Bij externe veiligheid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk (plaatsgebonden risico), en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers (groepsrisico). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute. Dit wordt geregeld via de Arbeidsomstandighedenwetgeving.

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

- Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen van 1984;
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 2004;
- Besluit externe veiligheid inrichtingen van 2004.

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan bovengenoemde normen. De ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

### **Plaatsgebonden risico (PR)**

De normen voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn grens- en richtwaarden waarvan niet zonder meer afgeweken kan worden. De normen voor het plaatsgebonden risico houden onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht om geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals sportcomplexen en kleine kantoren) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan  $10^{-6}$  per jaar. Een PR van  $10^{-6}$  per jaar (de zogenoemde risicocontour) betekent dat de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt overlijdt een keer per miljoen jaar is. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt.

*Nieuwe ontwikkelingen* van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat er afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

### **Groepsrisico (GR)**

Er wordt alleen houvast gegeven door middel van de zogenoemde oriënterende waarde. Het begrip oriënterende waarde houdt in dat het bevoegde gezag hiervan mag afwijken als daar gewichtige redenen (motiveringsbeginsel) voor zijn. In de motivering gaat het vooral om het uitleggen en toegankelijk maken van de belangenafweging. In dat kader moet ook de regionale brandweer om advies worden gevraagd. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

De normen voor het groepsrisico (GR) houden in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of van een transportroute. Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- de kans op een ongeval;
- het effect van het ongeval;
- het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft;

- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeluk.

Anders dan voor het plaatsgebonden risico wordt voor het groepsrisico geen grensen richtwaarden gehanteerd. De normen voor het groepsrisico zijn vastgelegd in oriënterende waarden. Dit zijn richtwaarden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De oriënterende waarden voor het groepsrisico rond inrichtingen zijn:  $10^{-5}$  per jaar voor 10 slachtoffers,  $10^{-7}$  per jaar voor 100 slachtoffers en  $10^{-9}$  per jaar voor 1.000 slachtoffers. Langs transportverbindingen zijn de oriënterende waarden  $10^{-4}$  per jaar voor 10 slachtoffers,  $10^{-6}$  per jaar voor 100 slachtoffers,  $10^{-8}$  per jaar voor 1.000 slachtoffers etc.

Het groepsrisico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weer-geven, maar kan wel worden vertaald in een grafiek waarbij een dichtheid van personen per hectare wordt aangegeven. Hoe meer personen per hectare in het invloedsgedebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. In de grafiek wordt de groeps-grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de calamiteit, want een ongeval met 100 (dodelijke) slachtoffers leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met tien.

De verantwoordingsplicht voor het groepsrisico houdt bij de herziening van het bestemmingsplan in dat er een politieke afweging moet worden gemaakt van enerzijds de maatschappelijke baten en kosten van de wijziging van het bestemmingsplan tegenover anderzijds het risico dat er een groot ongeluk plaatsvindt in de omgeving van het plangebied waarbij (dodelijke) slachtoffers kunnen vallen.

Vanwege de verantwoordingsplicht moeten bij een besluit, ongeacht de hoogte van het groepsrisico, in elk geval de volgende zaken worden overwogen:

- de aanwezige en de te verwachte persoonsdichtheid in de invloedssfeer van de bronnen die het groepsrisico (mede) veroorzaken;
- de grootte van het groepsrisico per bron en de bijdrage van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van dit groepsrisico;
- indien mogelijk, de maatregelen die door degene die de bron drijft worden toegepast om het groepsrisico te beperken en, indien van toepassing, de (relevante) voorschriften die zijn of worden verbonden aan de vergunning op grond van de Wet milieubeheer voor de betreffende bron;
- indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in het besluit tot vaststelling of wijziging van het bestemmingsplan zijn opgenomen;
- de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;

- de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt;
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden binnen het invloedsgebied van de bron die het groepsrisico veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich in een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Van bovenstaande verplichtingen kan gedeeltelijk worden afgeweken door verwijzing naar een gemeentelijk of regionaal structuurplan of naar een streekplan zoals bedoeld in de WRO (art. 13, lid 4).

Verder moet er overleg worden gevoerd met het bestuursorgaan dat de vergunning heeft verleend voor de bron die mede bepalend zijn voor de hoogte van het groepsrisico en er moet aan het bestuur van de regionale brandweer gelegenheid worden geboden om advies uit te brengen over het groepsrisico en over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval.

Voor de verantwoording van het GR zijn derhalve de transportgegevens, het bouw- / ontwikkelingsprogramma en de uitkomsten voor het PR en GR van evident belang, maar om een goede en transparante toetsing van het externe veiligheidsniveau uit te kunnen voeren, zijn nog een aantal criteria van belang zoals mogelijke alternatieven, zelfredzaamheid, beheersbaarheid/bestrijdbaarheid en mogelijke risicoreducerende maatregelen.

#### *Mogelijke alternatief - zelfredzaamheid*

Zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in staat zijn om zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Zelfredzaamheid kan positief worden beïnvloed door:

- de voorzieningen in het gebied waarmee vluchten mogelijk wordt gemaakt (infrastructurele mogelijkheden);
- de fysieke mogelijkheden van de aanwezige populatie om te vluchten;
- de mate waarin men is voorbereid op de eventuele noodzaak om te vluchten of hiertoe tijdig instructies ontvangt (mentale mogelijkheden).

Voor elk type calamiteit/ongeval is de mogelijkheid van zelfredding verschillend. Zelfredding kan een zeer belangrijke bijdrage leveren aan het reduceren van het aantal slachtoffers, omdat de meeste slachtoffers vooral in de eerste minuten tot half uur van de calamiteit/het ongeval vallen. Voorbeelden van zelfredding zijn:

- het tijdig verlaten van de gevarezone;
- het verlaten van het schadegebied;
- naar binnen vluchten en ramen, deuren en ventilatieopeningen sluiten om daarmee de blootstelling aan toxische gassen te minimaliseren.

De mogelijkheden voor zelfredding variëren per scenario. Bij sommige scenario's is er wel tijd om tijdig te vluchten, terwijl bij andere scenario's er geen tijd en voorafkondiging is om tijdig uit het schadegebied te vluchten. Naast verschillen per scenario zijn er andere factoren die de mate van zelfredding beïnvloeden. Aanwezigheid van bijvoorbeeld vluchtwegen, mate van voorbereid zijn, het aantal mensen en hun fysieke condities en het al dan niet tijdig geven van duidelijke instructies, zijn belangrijke factoren. Het samenspel van deze factoren kan uiteindelijk worden gemeten door de totale ontruimingstijd te meten en hier eisen aan te stellen. Daadwerkelijk meten is voor nog te ontwikkelen bestemmingsplannen niet mogelijk en methoden om hier goede kwantitatieve inschattingen voor te doen ontbreken. Bij de toetsing zal daarom een niveau lager worden gekeken, zijn de voorwaarden voor een goede zelfredzaamheid aanwezig. In kader van toetsing van bestemmingsplannen wordt met name gekeken naar de zaken die binnen een plan kunnen worden geregeld.

Bedacht moet wel worden dat dit niet voldoende is om er ook daadwerkelijk voor te zorgen dat slachtoffers door middel van zelfredding worden voorkomen. Daarvoor is het namelijk ook van belang dat de mensen tijdig worden gewaarschuwd en aangezet worden tot ontvluchten. Dit vereist onder meer snelle detectie, snelle alarmering van de hulpverleningsdiensten, snel handelen van de hulpverleningsdiensten en het beschikbaar hebben van de hiervoor benodigde middelen. Deze zaken zijn niet te regelen binnen een bestemmingsplan, maar zijn wel van belang voor het uiteindelijke effect van zelfredzaamheid.

#### *Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid*

Beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van de hulpverleningsdiensten en in hoeverre zij in staat zijn om hun taken goed uit te voeren en daarmee verdere ontwikkeling van het schadebeeld kunnen voorkomen. De toetsing (op bestemmingsplanniveau) dient zich vooral te richten op de invloeden per locatie, zodat bij toetsing van nieuwe ontwikkelingen kan worden nagegaan of de randvoorwaarden en omgevingscondities voor de hulpverlening akkoord zijn. Locatiespecifieke aspecten voor de hulpverlening, die van belang zijn voor de inzet van de hulpverleningsdiensten zijn:

- bereikbaarheid;
- opstel mogelijkheden;
- inzetbaarheid van middelen (zowel repressief als preventief);
- hulpverleningscapaciteit.

De criteria voor de toetsing van het externe veiligheidsniveau kunnen, met uitzondering van het plaatsgebonden risico, niet geheel los van elkaar worden gezien, aangezien er tussen de verschillende criteria verbanden zijn. Het plaatsgebonden risico staat voor het risico op een bepaalde plaats. Aanwezigheid van personen speelt hierbij geen rol. Om deze reden hebben zelfredzaamheid en beheersbaar-

heid/bestrijdbaarheid ook geen invloed. Deze worden niet meegenomen bij de bepaling van het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico wordt bepaald door de kansen op de scenario's en het aantal dodelijke slachtoffers dat bij de scenario's kan optreden. Zelfredzaamheid en hulpverlening zullen het aantal slachtoffers verlagen. Goede voorzieningen en maatregelen ten behoeve van de zelfredzaamheid kunnen er toe leiden dat mensen zich zelf tijdig kunnen redden of de ernst van hun verwondingen kunnen beperken. Door het ontbreken van voldoende rekenmodellen kan het effect van zelfredzaamheid niet altijd worden gekwantificeerd (en zichtbaar worden gemaakt in het groepsrisico). Het resteffect zal echter wel kleiner worden. Ook een snelle en effectieve hulpverlening kan escalatie van een calamiteit voorkomen (bijvoorbeeld koelen van een LPG-wagon waardoor een warme BLEVE wordt voorkomen). Hierdoor verlaagt het groepsrisico en neemt de zelfredzaamheid toe. Als de maatregelen ook daadwerkelijk effectief is, wordt het resteffect ook lager.

Ondanks dat er deels overlap of een duidelijke relatie tussen de criteria onderling is, geven ze ieder voor zich extra informatie over de veiligheidssituatie, kansen, gevolgen, aantal doden, gewonden, materiële schade, hulpbehoefte m.b.t. inzet hulpverleningsdiensten en inzetmogelijkheden van de hulpverleningsdiensten. Om die reden zijn ze allemaal van belang in de beoordeling van de veiligheid. In de verantwoording dient daarom naar alle criteria te worden gekeken. De status van de criteria is daarbij echter niet hetzelfde. Het PR geldt als harde norm, waaraan moet worden voldaan. Voor het GR is een oriënterende waarde vastgesteld. Voor zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid zijn geen richtwaarden vastgesteld. Ook om de effectiviteit van verschillende maatregelen aan te tonen is het van belang om alle criteria in beschouwing te nemen. Bij alleen hantering van het PR en GR kan namelijk het effect van sommige maatregelen niet worden aangetoond, terwijl deze wel degelijk van invloed zijn op criteria als beheersbaarheid/bestrijdbaarheid. Brandwerende gevels en splinterwerend glas dragen bij aan de reductie van de materiële schade en het aantal gewonden. Het heeft echter niet of nauwelijks effect op het PR en GR. In het kader van ALARA moet ook naar zelfredzaamheid en hulpverlening/beheersbaarheid/bestrijdbaarheid worden gekeken als er zich geen kwetsbare bestemmingen binnen de risicocontour zijn gelegen of wanneer de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.

Concreet gaat het bij de beoordeling van externe veiligheid om:

- risicoveroorzakende **leidingen** in en nabij het plangebied;
- andere risico-opleverende **transportroutes/wegverkeer** over water-, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende **inrichtingen** zoals LPG-tankstations en bedrijven.

### **Transport**

Voor wat betreft transport (wegtransport, vaarwegen, spoortransport en buisleidingtransport) is de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", (Staats-

*courant 4 augustus 2004, nr. 147*) van belang. Met deze circulaire maken de ministers van Verkeer en Waterstaat (VenW) en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de staatssecretaris van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) hun beleid bekend over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving.

### **Inrichtingen**

Voor wat betreft inrichtingen, die op grond van hun activiteiten relevant zijn voor de externe veiligheid, is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (BEVI) van belang. Dit besluit is op 10 juni 2004 in de Staatscourant gepubliceerd en per 26 oktober 2004 in werking getreden.

Het BEVI stelt onder andere dat het aspect externe veiligheid moet worden betrokken bij het wijzigen of vaststellen van bestemmingsplannen. Tegelijkertijd met het besluit is een ministeriële regeling in werking getreden waarin onder meer veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn opgenomen voor categoriale bedrijven zoals bijvoorbeeld LPG-tankstations. Het BEVI heeft als doel zowel individuele als groepen burgers te beschermen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een bedrijf

De gemeente is bij het opstellen van het bestemmingsplan en bij het verlenen van milieuvergunningen wettelijk verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Ook moet de regionale brandweer om advies worden gevraagd. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

De normen in het BEVI zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansbenadering. Ook geven de risiconormen slechts de kans weer om te overlijden als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn niet in de normen van het BEVI meegenomen. Het doel om zowel individuele als groepen burgers te beschermen wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico richt zich primair op individuele burgers en wordt in het BEVI gedefinieerd als: *'de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoon voorval binnen een bedrijf.'*

Het BEVI gaat bij het plaatsgebonden risico er van uit dat:

- de *grenswaarden* voor kwetsbare objecten in acht worden genomen; dit betekent dat altijd moet worden voldaan aan deze grenswaarden en met de *richtwaar-*



den voor beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden; dit betekent dat om gewichtige redenen mag worden afgeweken van deze richtwaarden. Het BEVI maakt dus onderscheid in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder meer:

- woningen;
- scholen;
- kantoorgebouwen met meer dan 1.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak en
- vijf winkels met gezamenlijk bruto vloeroppervlak van 1000 m<sup>2</sup> of één winkel met bruto vloeroppervlak van 2.000 m<sup>2</sup>.

Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer:

- kleinere kantoorgebouwen dan hierboven genoemd;
- andere winkels dan hierboven genoemd en
- bedrijfsgebouwen.

Het is mogelijk om te berekenen op welke afstand van een bedrijf aan de grens-respectievelijk richtwaarde voor het plaatsgebonden risico van het BEVI voldaan wordt. De cirkel die deze punten verbindt, wordt de PR 10<sup>-6</sup> contour genoemd. Om aan de grenswaarde van het BEVI te kunnen voldoen, moeten nieuwe kwetsbare objecten buiten de PR 10<sup>-6</sup> contour komen te liggen. Nieuwe beperkt kwetsbare bestemmingen moeten in principe ook buiten de PR 10<sup>-6</sup> contour komen te liggen. Aangezien bij beperkt kwetsbare bestemmingen echter geen sprake is van een grenswaarde maar van een richtwaarde, mag van deze norm uitsluitend in geval van gewichtige redenen worden afgeweken. Onder strikte voorwaarden kan gedurende maximaal drie jaar, eventueel ook voor kwetsbare objecten, van de norm worden afgeweken. Er geldt dan een norm met een waarde van 10<sup>-5</sup> per jaar.

#### Groepsrisico

Het groepsrisico heeft betrekking op de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers en richt zich dus meer op groepen burger. Het groepsrisico is in het BEVI gedefinieerd als: *'de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.'*

Dit houdt in dat er een tweetal aspecten zijn die (rechtstreeks) invloed uitoefenen op de hoogte van het groepsrisico:

- de jaarlijkse kans dat zich op een bedrijf een ongeval voordoet met gevaarlijke stoffen en
- het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving ("het invloedsgebied") van het bedrijf.

De aanwezigheid van personen bij verschillende gebruiksfuncties kan in de tijd sterk verschillen. Door deze geringere verblijftijd, bestaat er een kleinere kans dat deze personen bij een 'ongeval' betrokken raken. Daarom moet bij het bepalen van het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving, nog een correctie worden toegepast vanwege de verblijftijd (de 'verblijftijdcorrectie').

Het invloedsgebied voor het groepsrisico is het gebied gelegen tussen de risicovolle inrichting en de 1% letaliteitsgrens. De 1% letaliteitsgrens is de afstand waarop bij een ramp bij een bedrijf nog 1% van de blootgestelde personen in de omgeving van dat bedrijf komt te overlijden.

Anders dan voor het plaatsgebonden risico is voor het groepsrisico in het BEVI geen grens- of richtwaarden geformuleerd. De wetgever heeft bewust besloten vooralsnog een niet-normatieve benadering van het groepsrisico te hanteren en alleen enig houvast te bieden door middel van een zogenoemde oriënterende waarde. Deze oriënterende waarde voor het groepsrisico voor bedrijven is dat een ongeval met tien doden slechts met een kans van één op de honderdduizend per jaar mag voorkomen, een ongeval met honderd doden met een kans van één op de tien miljoen per jaar etc. (waarbij ook de tussenliggende aantallen slachtoffers moeten worden getoetst!).

Het begrip oriënterende waarde houdt in dat het bevoegde gezag hiervan mag afwijken als daar gewichtige redenen (motiveringsbeginsel) voor zijn. In de motivering gaat het vooral om het uitleggen en toegankelijk maken van de belangenafweging. Dat wil zeggen dat de afweging begrijpelijk is en dat de redenering, waarom er wordt afgeweken, inzichtelijk is. Om dit motiveringsbeginsel vast te leggen, is in het BEVI een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico opgenomen.

Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as).

#### Soorten inrichtingen

De inrichtingen die relevant zijn vanwege de externe veiligheid worden in het BEVI ingedeeld in de volgende categorieën:

- BRZO-inrichtingen;
- categoriale inrichtingen;
- overige voor externe veiligheid relevante inrichtingen.

Hieronder is per categorie een toelichting gegeven.

#### ***BRZO-inrichtingen***

Het betreft hier inrichtingen, die onder de werkingssfeer van het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO '99) vallen. Bij BRZO-inrichtingen is een dermate grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen aanwezig dat deze inrichtingen verplicht zijn een

beleid te ontwikkelen om zware ongevallen te voorkomen en/of verplicht zijn een veiligheidsrapport in te dienen. Het BRZO '99 onderscheidt zich weer in VR-plichtige inrichtingen en PBZO-plichtige inrichtingen.

#### VR-plichtige inrichtingen

De BRZO inrichtingen die VR-plichtige (zwaardere categorie van BRZO-inrichtingen) moeten een beleid te ontwikkelen om zware ongevallen te voorkomen en moeten tevens een veiligheidsrapport (VR) bij het bevoegd gezag indienen. In een veiligheidsrapport zijn het plaatsgebonden- en groepsrisico berekend met behulp van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA).

#### PBZO-plichtige inrichtingen

De BRZO inrichtingen die PBZO-plichtig zijn (lichtere categorie van BRZO-inrichtingen, PBZO staat voor het Preventie Beleid Zware Ongevallen), moeten wel een beleid ontwikkelen om zware ongevallen te voorkomen maar behoeven geen veiligheidsrapport in te dienen. Het bevoegd gezag kan na het van kracht worden van het BEVI van deze inrichtingen in het kader van een vergunningaanvraag op grond van de Wet milieubeheer verlangen, dat er een kwantitatieve risicoanalyse wordt uitgevoerd om de risico's van de bedrijfsactiviteiten inzichtelijk te maken. Voor bestaande PBZO-plichtige inrichtingen kan het bevoegde gezag de DCMR verzoeken om een risicoanalyse uit te voeren. Deze analyse vindt dan plaats op kosten van het ministerie van VROM.

#### ***Categoriale inrichtingen***

Categoriale inrichtingen zijn inrichtingen waarvoor, door de aard van de activiteit of de aard van de aanwezige gevaarlijke stoffen, een standaardbenadering kan worden gevolgd. Voor een dergelijke inrichting wordt voor het bepalen van het plaatsgebonden risico uitgegaan van vaste afstanden. Het is daardoor niet nodig dat er een kwantitatieve risicoanalyse wordt uitgevoerd. Deze afstanden worden vastgelegd in een ministeriële regeling: de "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (REVI).

Voor de vaststelling van het groepsrisico van een inrichting is het invloedsgebied van belang. Het invloedsgebied is het gebied waarvan de in dit gebied aanwezige personen meetellen voor het vaststellen van het groepsrisico. Voor categoriale inrichtingen kan uit de afstanddichtheid tabellen worden afgelezen bij welk aantal personen per hectare binnen het invloedsgebied nog net aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt voldaan. Deze tabellen worden opgenomen in een handreiking van VROM voor overheden: de "Handreiking verantwoording groepsrisico". Deze handreiking is op dit moment alleen in concept beschikbaar.

### ***Overige voor externe veiligheid relevante inrichtingen***

Overige voor externe veiligheid relevante inrichtingen zijn inrichtingen die op grond van de Wet milieubeheer vergunningplichtig zijn en waarvan het plaatsgebonden risico op een afstand van meer dan 20 m<sup>1</sup> vanaf de risicobron hoger is of kan zijn dan 10<sup>-6</sup> per jaar. Door het RIVM vindt er een onderzoek plaats naar welke soorten activiteiten of bedrijven op een afstand van meer dan 20 m<sup>1</sup> vanaf de risicobron een plaatsgebonden risico groter dan 10<sup>-6</sup> per jaar veroorzaken. Mogelijk kan het antwoord pas gegeven worden wanneer de risico-inventarisatie in heel Nederland is afgerond. De aanwijzing van de hier bedoelde inrichtingen zal wanneer dit onderzoek is afgerond door wijziging van het REVI plaatsvinden. VROM heeft de bedoeling om deze aanwijzing gespreid over de komende jaren te laten plaatsvinden. Vanwege deze onzekerheid is in dit bestemmingsplan uitgegaan, dat alle overige "voor veiligheid relevante inrichtingen" onder deze categorie vallen.

### **Plangebied 'Bedrijventerrein Zandstraat'**

#### **Transport**

Op basis van de diverse risicoatlassen (wegen, spoorwegen, vaarroutes en buisleidingen) en beschikbare gemeentelijke informatie is vastgesteld dat er géén sprake is van wegen, spoorwegen, vaarroutes en/of buisleidingen die invloed<sup>19</sup> hebben op de externe veiligheid van het plan 'Bedrijventerrein Zandstraat', op basis waarvan de ligging van de PR 10<sup>-6</sup> en 10<sup>-8</sup> contour bepaald dient te worden alsmede de effecten op het groepsrisico in beeld gebracht moeten worden.

#### **Inrichtingen:**

Buiten het plangebied zijn géén inrichtingen gesitueerd waarvan de invloedzone voor wat betreft het aspect externe veiligheid op het 'Bedrijventerrein Zandstraat' van toepassing is.

Binnen het plangebied behorende bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' zijn géén risicovolle inrichtingen gevestigd die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen.

## **5.8 Luchtkwaliteit**

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Voor een aantal stoffen die luchtverontreiniging veroorzaken, gelden wettelijke normen. Deze normen zijn vastgelegd in AmvB's. Luchtverontreiniging wordt veroorzaakt door wegverkeer, industrie en landbouw. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een luchtkwaliteittoets uitge-

voerd<sup>20</sup>. Uit de toets is naar voren gekomen dat er, met uitzondering van fijn stof, géén overschrijdingen van de grenswaarden in het jaar 2010 en 2015 zijn.

Om de bijdrage van het wegverkeer op fijn stof in beeld te brengen, is een berekening uitgevoerd waarbij onderliggend bestemmingsplan (met de daarbij behorende verkeerseffecten) niet is meegenomen. Deze berekening geeft hetzelfde resultaat als de berekening waarbij wel met het bestemmingsplan rekening wordt gehouden. De voorgestane ontwikkelingen zijn dusdanig van aard en omvang (betreft een bestaande situatie – waarbij het bestemmingsplan de gewenste herstructurering planologisch-juridisch vastlegt – met zeer beperkt functionele en bouwontwikkelingen op het bedrijventerrein) waardoor gesteld kan worden dat er geen of een zeer beperkte toename van verkeer op de onderzochte wegvakken zal plaatsvinden (t.o.v. de prognosticeerde verkeersintensiteit volgens het verkeersmodel van de gemeente) op basis van deze ontwikkelingen. Middels de berekeningen in deze rapportage is aangetoond dat deze toename in verkeersbewegingen géén negatief effect hebben op de luchtkwaliteit.

Een hypothetische maatregel (intensiteit van 0 op de onderzochte wegvakken) heeft aangeduid dat er zowel voor het jaar 2010 als voor het jaar 2015 niet voldaan kan worden aan de norm. In het gunstigste geval (2015) zijn er alsnog 42 i.p.v. de maximaal toegestane 35 overschrijdingen.

Middels de uitgevoerde berekeningen is gebleken dat de achtergrondconcentratie<sup>21</sup> nabij het bedrijventerrein 'Zandstraat' (het overgangsgebied tussen de kern van Gemert en De Mortel) in de gemeente Gemert-Bakel te hoog is.

De voorgestane ontwikkelingen zijn dusdanig van aard en omvang dat er geen toename van verkeer op de onderzochte wegvakken zal plaatsvinden op basis van deze ontwikkelingen. Middels de berekeningen in deze rapportage is aangetoond dat deze toename in verkeersbewegingen géén negatief effect hebben op de luchtkwaliteit.

Gesteld kan worden dat het bestemmingplan géén negatieve effecten op de luchtkwaliteit voor het projectgebied veroorzaakt. De overschrijding van fijn stof (PM<sub>10</sub>) vanwege een te hoge achtergrondconcentratie is een nationaal probleem.

Vanwege dit nationale probleem van fijn stof worden door het Rijk op korte en middellange termijn maatregelen genomen die in positieve zin effect dienen op te leveren. Dit in aanmerking nemende is het redelijk om te veronderstellen dat de

<sup>20</sup> Luchtkwaliteittoets, berekeningswijze CAR II, d.d. 20-12-2005, uitgevoerd door BRO, rapport nr. 126X00328.029152\_1.

<sup>21</sup> Deze achtergrondconcentratie bestaat in grote lijnen uit drie delen. Hiervan is 1/3 zeezout (verdamppt zeewater wat door de wind Nederland wordt binnen gevoerd), 1/3 is afkomstig van de grote industrie in binnen- en buitenland (oa. Industrie rondom Rotterdam, Antwerpen, Ruhrgebied) en 1/3 is afkomstig van de grote drukke verkeerswegen zoals de rijkswegen.

feitelijke situatie in 2010 en 2020 t.o.v. de thans berekende en geconstateerde overschrijdingen gunstiger zal zijn.

## 5.9 Duurzaamheid

### Ambitieniveau duurzaamheid

Om concreet inhoud te kunnen geven aan 'duurzaamheid' op de bedrijventerrein zijn zes duurzaamheidsthema's onderscheiden:

1. water;
2. energie;
3. verkeer en vervoer;
4. grondstoffen en afval;
5. grijze omgevingsfactoren;
6. planningskwaliteit.

Per aspect is een aantal algemene uitgangspunten geformuleerd. Ieder uitgangspunt is uitgewerkt tot een na te streven ambitieniveau voor de bedrijventerreinen, gebaseerd op de kenmerken (bestaande situatie), de kansen en de belemmeringen van het plangebied. In de onderstaande paragrafen wordt de duurzaamheidsvisie per thema verder uitgewerkt.

### Water

Bouwactiviteiten op de bedrijventerreinen, met name verharding en ontwatering, grijpen in in het bestaande hydrologisch systeem. De waterhuishouding vormt dan ook een belangrijke factor voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen.

De waterlopen in het plangebied hebben met name een functie voor de afwatering van het gebied zelf en kunnen als relatief schoon worden gedefinieerd.

Een duurzame ontwikkeling is gebaat bij:

- een hoge kwaliteit van het in het gebied aanwezige oppervlaktewater (schoon water):
  - door preventieve maatregelen bij bedrijven om emissies van vervuilende stoffen naar bodem, lucht en oppervlaktewater zoveel mogelijk te voorkomen;
  - door het scheiden van de inlaat van vervuild water van het gebiedseigen water;
- het vasthouden van schoon gebiedseigen water:
  - door afkoppeling van relatief schoon hemelwater van de riolering;
  - door buffering van relatief schoon hemelwater in het oppervlaktewater;
- het benutten van de ecologische potenties van waterlopen door taludgradiënten te variëren;
- het rioleren van het plangebied middels een verbeterd gescheiden stelsel, waardoor het eerst vallende en dus meest vuilafvoerende hemelwater alsmede gebruikt water naar de rioolwaterzuivering afgevoerd wordt;

- het beperken van het watergebruik in bedrijven door waterbesparende maatregelen (bijvoorbeeld doorstroombegrenzers op kranen en wc's);
- het gebruik van water van lagere kwaliteit (geen duur leiding- of grondwater) voor spoel-, reinigings- en sanitaire doeleinden:
  - door het opvangen van hemelwater in reservoirs;
  - door de reservoirs met behulp van een zo kort mogelijk leidingennet naar aparte kranen te leiden.

### Energie

Energielevering aan gebruikers zal de komende jaren in prijs toenemen. Fossiele energielevering zal duurder worden ten opzichte van duurzamere energiebronnen. In samenspraak met de energiebedrijven kan getracht worden de energiehuishouding op de bedrijventerreinen te verduurzamen en te optimaliseren.

De optimalisering/verduurzaming kan plaatsvinden langs drie lijnen:

- beperking van de energievraag (bedrijven):
  - door een gunstige oriëntatie van verkaveling en gebouwen, waarbij de kantoorruimte zoveel mogelijk naar het noorden/noordoosten (of zuid) wordt gericht, teneinde de koelvraag (airco, verwarming) te verminderen;
  - door te kiezen voor compacte, bij voorkeur windluwe bouwvormen;
  - door bouwtechnische maatregelen (isolatie);
  - door het stimuleren van energiebesparende maatregelen in het productieproces;
  - door energiezuinige verlichting op het terrein te gebruiken;
  - door gebruik te maken van lage temperatuurverwarming;
- efficiënt gebruik van energiebronnen:
  - door de opwekking van energie zoveel mogelijk decentraal te laten plaatsvinden;
  - door de energie-opwekkingsunit zo te situeren dat de belangrijkste energie-/warmtestromen slechts over korte afstand getransporteerd hoeven te worden (zo kort mogelijk leidingennet met een minimaal energieverlies);
  - onderlinge uitwisseling van overtollige energie;
  - door de individuele energievoorzieningen van bedrijven te clusteren, teneinde het leidingennetwerk zo kort mogelijk te houden;
- in zo hoog mogelijke mate inzetten van duurzame energiebronnen, zowel door de inkoop van groene stroom als door het gebruik van lokale bronnen, in volgorde van kansrijkheid:
  - door een windturbine in of nabij het gebied te plaatsen;
  - door gebruik te maken van zonne-energie met behulp van foto-voltaïsche cellen;
  - door gebruik te maken van warmte-koude-opslag (voor zover mogelijk);
  - door gebruik te maken van biovergassing (voor zover mogelijk - rendabele investering).

### **Verkeer en vervoer**

Voor een duurzame ontwikkeling van de bedrijventerreinen is een optimale weg-ontsluiting essentieel; voor bedrijven is bereikbaarheid over de weg vrijwel altijd een belangrijk vestigingscriterium. De toenemende automobiliteit heeft echter ook een keerzijde in de vorm van toenemende congestie en verontreinigingen (uitlaatgassen, olielekages op parkeerterreinen).

Methoden om het autogebruik te beperken zijn in het geval het aanbieden van alternatieve vervoerswijzen voor het personeel en ontsluiting voor openbaar vervoer. Meer mogelijkheden liggen er in het stimuleren van het fietsverkeer.

Een duurzame ontwikkeling van de verkeersafwikkeling wordt vooral bereikt door:

- het creëren van een directe fietsverbinding met de hoofdkern;
- het aanbieden van fietsenstalling van voldoende capaciteit op korte afstand van de entrees van bedrijven;
- een duurzaam veilige verkeersstructuur op het terrein door loskoppeling van het zware vrachtverkeer en het langzame verkeer voor zover mogelijk;
- het bereikbaar houden van het terrein voor vrachtauto's en auto's;
- het aanbieden van een overzichtelijke verkeersstructuur op het terrein met collectieve parkeervoorzieningen, waardoor de verstoring van het beeld verminderd wordt en de verkeersveiligheid verhoogd (aanbieden van voldoende parkeer-ruimte, laad- en losruimte en stallingsruimte voor vrachtwagens op een beperkt aantal plaatsen);
- goede ontsluiting op onderliggend wegennet.

### **Grondstoffen**

Belasting van het milieu vindt plaats door een, vaak overbodig, gebruik van te veel materialen, veelal met een hoge milieubelasting. Zowel bij de ontwikkeling van de bedrijventerreinen als in de productieprocessen van bedrijven zal de focus in volgorde van prioriteit gericht moeten zijn op:

- beperking van het materiaalgebruik (afvalpreventie);
- een milieubewust materiaalgebruik:
  - door minder milieubelastende materialen, bijvoorbeeld secundaire of vernieuwbare grondstoffen, te benutten;
  - door gebruikte materialen hoogwaardig te recyclen en her te gebruiken;
- optimalisering van de afvalverwijdering:
  - door bij de bron afval te scheiden;
  - door een uitgekiend haal- en brengsysteem voor de afvalinzameling op te zetten;
  - door aandacht te besteden aan de afvalverwerking.

In de bouw- en ontwikkelingsfase van het bedrijventerrein kan het materiaalgebruik worden beperkt door de infrastructuur (verharding, riolering, beschoeiing, etc.) zo efficiënt mogelijk te ontwerpen. Bij de uitvoering verdient het de voorkeur materialen zo veel mogelijk vanuit het gebied te halen (bijvoorbeeld gesloten grondba-



lans). Het milieubewust materiaalgebruik wordt gestimuleerd door het Nationaal Pakket Utiliteitsbouw van de SBR van toepassing te verklaren op alle bouw- en inrichtingsactiviteiten op de bedrijventerreinen. In dit pakket, mede ondertekend door diverse organisaties in de bouwwereld, zijn materiaalvoorkeurslijsten opgenomen. Vanaf het moment dat bedrijfsactiviteiten plaatsvinden op de bedrijventerreinen is aandacht voor afvalpreventie van belang; dit vergt een gedragsbeïnvloeding van bedrijven, waarbij de milieuvergunning een beperkt bruikbaar instrument vormt. Hergebruik van materialen op terreinniveau is, gelet op de beperkte omvang van het terrein en de te vestigen bedrijfscategorieën, minder kansrijk. Bijzondere aandacht gaat daarom uit naar een optimale afvalscheiding en -inzameling. Een gezamenlijke aanpak door bedrijven is zowel uit milieu- als financiële optiek interessant en verdient uitwerking in een later planstadium.

#### **Grijze leefomgevingsfactoren**

Inherent aan de wens om een bedrijvenlocatie te ontwikkelen, is de daarmee gepaard gaande milieubelasting van de bedrijfsactiviteiten. Dit neemt niet weg dat van de bedrijven verwacht mag worden dat zij alle in redelijkheid toe te passen maatregelen treffen, om vervuilende emissies naar bodem, water en lucht voorkomen. Om overlast, zowel naar gevoelige objecten in de omgeving als onderling op het bedrijventerrein, al op voorhand te beperken wordt het terrein gezoneerd. Daarenboven wordt, voor zover nog niet aanwezig, detailhandel en kantoren geweerd, waardoor bedrijfsactiviteiten, bezoekers en winkelend publiek elkaar niet in de weg staan. Nieuwe woningen zijn op de beide terreinen niet toegestaan. Verder kan aandacht besteed worden aan de kwaliteit van de groene aankleding en inpassing van het terrein, waardoor de leefbaarheid op het terrein vergroot wordt.

#### **Planningskwaliteit**

Het streven is er op gericht bedrijventerreinen met een hoge gebruiks- en toekomstwaarde te realiseren, zodat het terrein kan voldoen aan zowel actuele als toekomstige wensen en inzichten vanuit de markt en uit duurzaamheidsoptiek. Drie aspecten spelen daarbij een rol:

- duidelijke positionering van de bedrijventerreinen ten opzichte van het aanbod van bedrijvenlocaties elders in de gemeente en de regio:
  - door gebruik te maken van de ligging aan infrastructuur;
  - door gebruik te maken van de presentatiemogelijkheden naar de omliggende infrastructuur;
  - door duurzaamheid in het imago van het terrein uit te stralen;
  - door een rechtvaardige prijs-kwaliteitverhouding aan te bieden;
  - door in te zetten op een type bedrijvigheid dat het beste past op deze locatie (geen detailhandel, geen bedrijven met milieubelastende activiteiten, met bedrijfswoningen, met veel buitenopslag);
  - door voor de uit te sluiten bedrijvigheid elders voldoende ruimte te creëren;

- optimalisering van de functionaliteit en van het ruimtegebruik op het bedrijventerrein:
  - door vrachtverkeer, laad- en losvoorzieningen en parkeerruimte te concentreren en zo mogelijk te combineren;
  - door ruimten multifunctioneel te benutten;
  - door het beschikbare bedrijfsvloeroppervlak te optimaliseren (efficiënte verkaveling);
  - door gezamenlijk gebruik van voorzieningen te stimuleren;
- streven naar een zo groot mogelijke flexibiliteit:
  - in het aanbod voor bedrijven (diverse maten en soorten bedrijfsbebouwing)
  - in de mogelijkheid nieuwe technieken op planniveau en op gebouwniveau in te bouwen (bijvoorbeeld zonnepanelen op daken of moderne communicatiemiddelen).

Het streven naar functionaliteit en optimaal ruimtegebruik kan uiteraard alleen binnen de grenzen van leefbaarheid, stedenbouwkundige en esthetische kwaliteiten plaatsvinden. Het streven naar flexibiliteit betekent, dat niet alles kan en moet worden vastgelegd.

## 5.10 Natuur en ecologie

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de gevolgen voor de natuur. Met het inwerking treden van de Flora- en faunawet krijgt de natuurtoets een sterker accent in de totale beoordeling van de milieuaspecten in de bestemmingsplannen. Het gaat hierbij voornamelijk om de gevolgen voor de flora en fauna van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De Flora- en faunawet schrijft voor dat bij een ruimtelijke ingreep geen schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In bepaalde gevallen kan ontheffing van de wet verleend worden, met name wanneer het aantasten van een aantal individuen geen gevolgen heeft voor 'de gunstige staat van instandhouding van de soort'. Om te kunnen beoordelen of er beschermde soorten voorkomen moet er onderzoek gedaan worden naar de flora en fauna op de plaats van de ingreep.

Onderhavig bestemmingsplan is een beheerplan met een beperkte mogelijkheid tot het oprichten van bedrijfswoningen binnen bestaand bebouwd gebied, waarbij geen grootschalige ingrepen in de bestaande aanwezige waardevolle flora en fauna in en rondom het plangebied mogelijk gemaakt zijn. In het kader van het bestemmingsplan is derhalve geen natuurtoets noodzakelijk.

## 5.11 Archeologie en cultuurhistorie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' aangenomen. Dit gaat uit van het principe 'de veroorzaker betaalt': wie in archeologisch interessante grond wil woelen, dient de kosten voor archeologisch onderzoek te betalen. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het zaak vooraf inventariserend onderzoek naar het bodemarchief te verrichten, opdat de kans op het aantreffen van onverwachte archeologische waarden tot een minimum wordt beperkt. De intensiteit van dit onderzoek staat in relatie tot de verwachtingen over het bodemarchief. Aangezien geen grootschalige ingrepen in het plangebied voorzien zijn is op voorhand uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Een indicatie voor de archeologische verwachtingswaarde en de cultuurhistorische waarde kan worden gelezen uit de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de Provincie Noord-Brabant. Volgens deze kaart ligt het plangebied in een gebied zonder hoge c.q. middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Gezien het feit dat in het verleden reeds op het bedrijventerrein is gebouwd is het niet aanmerkelijk dat in het bodemarchief archeologische vondsten worden gedaan. Dit houdt echter niet in dat er niets gevonden wordt verder aangetast wordt. Van eventuele vondsten dient bij het ROB melding gedaan te worden.

Op de CHW-kaart zijn de Zandstraat en de Oude Bakelsedijk aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle lijnen. Dit vanwege de traditionele ligging van beide wegen. In het plan wordt de ligging van beide wegen gerespecteerd. De bestaande en geprojecteerde bebouwing (in de vorm van de mogelijkheid tot het toevoegen van bedrijfswoningen in het lint aan de Zandstraat) sluit in de voorgevelrooilijn in hoofdzaak aan op het historisch stratenpatroon.

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Exploitatie

Aangezien het in grote lijnen om een beheerplan gaat, wordt de financiële betrokkenheid van de gemeente bij mogelijke investeringen per geval afgewogen. Om die reden is het opstellen van een exploitatieplan achterwege gelaten.

Naast de ontwikkelingen die rechtstreeks worden toegelaten kent het bestemmingsplan een aantal wijzigingsbevoegdheden. Voor deze ontwikkelingen dient de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid. De met een ontwikkeling gemoeide kosten komen steeds voor rekening van de desbetreffende initiatiefnemer.

### 6.2 Handhaving

Een gemeente die regels maakt, moet deze ook handhaven. Handhaven is zorgen dat de regels die een gemeente heeft gesteld worden nageleefd.

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de Inspectie Ruimtelijke Ordening een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij dient met name te worden aangegeven, hoe met bestaande illegale situaties dient te worden omgegaan. Een afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente dient deze situaties aan te geven.

De uitgangssituatie voor controle wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan hebben alle percelen een bestemming gekregen, waaraan regels voor het bebouwen en gebruik van die percelen zijn gekoppeld.

Gelet op het feit dat de actualisering van bestemmingsplannen voor de kernen hoog in het vaandel staat, betekent dat ook veel aandacht moet worden besteed aan het inventariseren van illegale situaties. Veel zal daarbij samenhangen met het feit dat in veel kernen of wijken een inhaalslag moet worden gemaakt wat betreft illegale bebouwing. Voor dit inventariseren is tijd en capaciteit nodig. Met name in het kader van de 'inhaalslag' is vooral in de beginperiode veel inzet nodig. De gemeente Gemert-Bakel werkt momenteel aan een handhavingsnotitie waarin aangegeven wordt op welke wijze men vorm wenst te geven aan het handhavingsbeleid en welke capaciteit daarvoor nodig is.

## **7. PROCEDURE**

### **7.1 Inleiding**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### **7.2 Vooroverleg**

Artikel 10 Bro 1985 geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, 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 instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd en de ontvangen reacties van deze instanties zijn in dit plan verwerkt.

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 zijn bij brief van 11 mei 2005 de Provinciale Planologische Commissie, het Waterschap Aa en Maas, de VROM- Inspectie regio zuid, het Ministerie van Economische Zaken regio zuid en het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) om advies gevraagd.

#### **7.2.1 Provinciale Planologische Commissie**

Het voorontwerpbestemmingsplan is op basis van het advies van de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant (hierna te noemen Directie) van 1 augustus 2005 behandeld in de vergadering van de Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen van 24 augustus 2005. Het advies van de PPC met het advies van de Directie ROH zal als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Het advies van de Directie richt zich op de volgende planonderdelen:

#### Schoonheidsinstituut

De Directie constateert, dat de uitbreiding van het schoonheidsinstituut mogelijk is omdat hiervoor eerder een verklaring van geen bezwaar is afgegeven.

#### Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### Bouwmarkt

De Directie constateert, dat voor de tweede bouwmarkt nog geen procedure ex artikel 19, lid 1 WRO in behandeling is. Voor een bouwmarkt is de beleidsbrief Bedrijventerreinen van toepassing welke bepaalt dat vestiging van detailhandel (bouwmarkt) op een bedrijventerrein ongewenst is. In dit kader wordt in de toelichting gesproken over een wijzigingsbevoegdheid die in het plan niet is aangetroffen. Wel maakt de plankaart vestiging van een bouwmarkt rechtstreeks mogelijk. Op dit onderdeel dient het plan te worden aangepast (CAT I- opmerking).

#### Reactie

Op 27 juli 2004 is van een aan de Annastraat in Gemert gevestigde handel in gereedschappen, ijzerwaren en machines een verzoek ontvangen om zich te mogen vestigen op het perceel Zandstraat 7. Het gaat hier om een reeds bestaande handel die met een aantal bedrijven gevestigd is in een overwegende woonomgeving in de kom van Gemert. Genoemde handel en naastliggende bedrijven veroorzaken parkeer- en verkeershinder in de omgeving aldaar hetgeen in het kader van een goed woon- en leefklimaat ongewenst is. Het is immers de bedoeling dit gebied, gelegen tegen het centrumgebied van Gemert, als herstructurerings- en/of inbreidingslocatie te herontwikkelen voor woningbouw. Daartoe heeft de raad op 30 juni 2005 het bestemmingsplan 'Molenakker' vastgesteld. Voor een gedeelte van het bestaande perceel van bedoelde onderneming is in voornoemd bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 opgenomen waarbinnen de bouw van woningen reeds mogelijk wordt gemaakt. Om deze reden en om de toekomstige bestemming te kunnen realiseren is verplaatsing van deze onderneming naar elders noodzakelijk. Voor de verplaatsing van de onderneming is lange tijd gezocht naar een geschikte locatie elders in of nabij het centrumgebied van Gemert. Daarbij is voor het bedrijf met name gekeken naar de bereikbaarheid voor vrachtauto's en de mogelijkheid tot de aanleg van voldoende parkeerplaatsen om ongewenste verkeers- en parkeerhinder te voorkomen. Omdat een geschikte locatie in het centrumgebied niet voorhanden is heeft het bedrijf een aanvullend verzoek ingediend om zich te mogen verplaatsen naar c.q. hervestigen in het pand Zandstraat 7. Dit pand staat al enkele jaren leeg en is derhalve beschikbaar. Door het bedrijf wordt het pand voor hervestiging geschikt geacht. Om deze hervestiging aldaar mogelijk te maken is een vrijstellingsprocedure in gang gezet. Een besluit omtrent vrijstelling van artikel 3, lid A, sub 1 en lid C, sub 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Gemengde bedrijven' overeenkomstig artikel 19, lid 3 van de WRO juncto artikel 20, lid 1, sub e

van het BRO is op 9 augustus 2005 verleend. In feite gaat het dus om verplaatsing van de bestaande handel in gereedschappen, ijzerwaren en machines van de locatie St. Annastraat in de kom van Gemert naar de locatie Zandstraat 7. Gesproken kan worden over een verplaatsing binnen de kom van Gemert. De locatie Zandstraat wordt op grond van jurisprudentie en door de ruimtelijke structuur in de vorm van de lintbebouwing langs de Oude straat en Zandstraat immers gerekend tot de bebouwde kom van Gemert. De locatie Zandstraat 7 wordt geschikt geacht omdat deze voor (vracht-)auto's goed bereikbaar is en op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd waardoor in de omgeving geen sprake zal zijn van parkeeroverlast. De exploitant heeft plannen om op de ruimere locatie Zandstraat 7 de bestaande handel in gereedschappen, ijzerwaren en machines uit te breiden met de handel in hout en houtproducten tot een minibouwmarkt. In dit kader werd in het voorontwerp van dit plan gesproken over de vestiging van een tweede bouwmarkt hetgeen niet geheel juist is. Het gaat immers om een minibouwmarkt met een beperkter assortiment dan het assortiment dat wordt gevoerd door de naastliggende reeds bestaande bouwmarkt. Anticiperend hierop is op de plankaart van het voorontwerp binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' een differentiatievlak met de indicatie 'Bouwmarkt' opgenomen. Deze verplaatsing wordt ook niet strijdig geacht met de door de Directie genoemde Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen zoals deze op 20 juli 2004 door gedeputeerde staten is vastgesteld. Door de hervestiging van voornoemd bedrijf wordt immers bereikt, dat de ruimte op het bedrijventerrein Zandstraat intensiever wordt (her-) gebruikt en wordt tegengegaan dat bestaande bebouwing langdurig leeg komt te staan en gronden onbenut blijven c.q. braak komen te liggen. Daarnaast dient opgemerkt te worden, dat genoemde beleidsbrief detailhandel, voor zover deze gerelateerd is aan het bedrijventerrein, vestiging van de desbetreffende onderneming niet onmogelijk maakt. Bedoelde handel levert nu immers ook al aan bedrijven. Tenslotte geeft de beleidsbrief aan, dat detailhandel in specifieke branches, waar in deze situatie sprake van is, gevestigd zou mogen zijn buiten de bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden. De onderhavige handel in gereedschappen, ijzerwaren en machines als minibouwmarkt valt hier ook onder.

Naar aanleiding van het concept van het advies van de Directie ROH is bij brief van 9 augustus 2005 een reactie op dit concept naar de PPC gestuurd. In deze brief is de PPC gevraagd een advies uit te brengen waarin ook de opvatting van de gemeente Gemert-Bakel in acht wordt genomen. Deze brief zal als bijlage bij de plantoelichting worden gevoegd. Daarbij wordt korthedshalve verwezen naar de inhoud van deze brief. De PPC heeft in haar advies echter geen rekening gehouden met de opvatting van de gemeente hetgeen wordt betreurd.

In het licht van de opvatting van de gemeente en het afronden van de bovenvermelde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 3 WRO betekent dit, dat in dit plan

gesproken kan worden van een reeds bestaande c.q. vergunde situatie op het moment dat het ontwerp van dit plan ter inzage wordt gelegd. Op basis hiervan kan het bedrijf in dit plan direct bestemd worden door dit op de plankaart als zodanig aan te geven. Het advies van de PPC geeft aldus geen aanleiding de plankaart op dit onderdeel te wijzigen.

#### Artikel 8, lid 16

De Directie wijst op de in artikel 8, lid 16 opgenomen onduidelijke tekst 'al dan niet'.

#### Reactie

Allereerst moet opgemerkt worden, dat de nummering van de in artikel 8 opgenomen leden niet juist is. Lid 10 dient te zijn lid 9 en lid 16 dient te zijn lid 10.

Inhoudelijk dient deze regeling aan te sluiten bij die welke geldt in deze situatie in de bestemmingsplannen voor de stedelijke gebieden. Daarin komt de tekst 'al dan niet' niet voor. Derhalve zal de tekst 'al dan niet' komen te vervallen.

De PPC stelt in het advies van 24 augustus 2005 dat zij met de directie ROH van mening is dat de in het directieadvies genoemde aspecten aanpassing dan wel nadere toelichting behoeven. Daarnaast wijst de commissie op het volgende:

#### Bedrijventerrein

De commissie komt tot de conclusie, dat geen sprake is van een zuiver bedrijventerrein omdat bedrijventerreinen in beginsel bestemd zijn voor bedrijven met een milieucategorie drie of hoger en vraagt zich af of de aanduiding bedrijventerrein zou blijven moeten gelden (Cat. II). Indien genoemde term zou worden gehandhaafd ondersteunt de commissie de Cat. I-opmerking van de directie ROH.

#### Reactie

De opmerking van de commissie als zou de term bedrijventerrein uitsluitend van toepassing zijn indien aldaar uitsluitend bedrijven met een milieucategorie 3 en hoger gevestigd zouden zijn komt wat vreemd over. Op een bedrijventerrein kunnen immers ook bedrijven met een lagere milieucategorie gevestigd zijn. Met name kan dit gewenst zijn aan de randen van een bedrijventerrein daar waar in de omgeving milieugevoelige objecten gesitueerd zijn. Bovendien is op grond van de plankaart binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B3' de vestiging van bedrijven met een milieucategorie 3.1 en 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten reeds mogelijk. Deze bestemming geldt met name daar waar bedrijven met deze milieucategorie al geruime tijd gevestigd zijn.

In het verleden hebben zich achter de lintbebouwing aan de Zandstraat tussen de kernen van Gemert en De Mortel door particuliere initiatieven enkele bedrijven gevestigd waarbij de behoefte bestond om bij deze bedrijven ook te kunnen wonen. Het ging hier vaak om reeds bestaande woningen welke deel uit maken van de lintbebouwing. Om deze reden en om milieuoverlast voor de tussen de bedrijven gesitueerde (bedrijfs-)woningen zoveel als mogelijk te beperken gaat het in deze situatie om bestaande bedrijven met een lagere milieucategorie dan categorie 3. Voor



deze ontwikkeling werd in het verleden het vigerende bestemmingsplan 'Gemengde bedrijven' ontwikkeld. Dit is op 14 september 1977 door de raad van de voormalige gemeente Gemert vastgesteld en door gedeputeerde staten op 11 oktober 1978, weliswaar gedeeltelijk, goedgekeurd. Aan een deel van de bestemming 'Bedrijven klasse B' werd echter goedkeuring onthouden aan de plankaart. Na een door de gemeente ingediend beroep werd deze onthouding van goedkeuring van de plankaart op grond van kroonuitspraak van 29 mei 1989 alsnog vernietigd. In het kader van een partiële herziening van dit plan met betrekking tot de voorschriften is op 8 april 1982 een partiële herziening van dit bestemmingsplan door de raad van de voormalige gemeente Gemert vastgesteld dat op 26 oktober 1982 door gedeputeerde staten is goedgekeurd. De aanwezigheid van bestaande bedrijven is derhalve in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige plan voorziet als beheersplan in een actualisatie van de beide vigerende bestemmingsplannen hetgeen, zoals de toelichting onder 1.2 stelt, sterk verouderd is. Het plan voorziet daarbij tevens in de actualisatie van de bestaande situatie zoals deze gedurende de planperiode is ontstaan als gevolg van verleende vrijstellingen. Derhalve is er geen reden om niet te kunnen spreken van een bedrijventerrein en wordt de benaming 'Bedrijventerrein Zandstraat' als zodanig in stand gehouden.

#### *Oudestraat 4*

De commissie wijst op haar advies bij het plan Oudestraat 4 te Bakel waarin geadviseerd wordt om een visie voor de kernranden te maken en herhaalt dit advies in het kader van dit plan (Cat. II).

#### Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Wel wordt opgemerkt, dat de door de PPC bedoelde locatie gelegen is aan de zuidrand van het kerkdorp Bakel en niet aan de Oudestraat aan zuidzijde van Gemert welke situaties niet geheel vergelijkbaar zijn. Overigens is op 27 mei 2004 de Structuurvisie-plus van de gemeente Gemert-Bakel door de raad vastgesteld waarin ook aandacht wordt besteed aan de door de PPC genoemde kernrandzones. Daarnaast zal in het kader van de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' aandacht worden besteed aan de ontwikkeling van deze zones.

### **7.2.2 Waterschap Aa en Maas**

Het Waterschap Aa en Maas heeft bij brief van 17 mei 2005 laten weten geen opmerkingen over het plan te hebben en positief te adviseren omtrent de inhoud van de waterparagraaf in het plan.

### **7.2.3 Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)**

Van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven is geen afzonderlijk advies ontvangen en wordt geacht onderdeel uit te maken van het PPC-advies.

#### 7.2.4 Ministerie van Economische Zaken

Van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven is geen afzonderlijk advies ontvangen en wordt geacht onderdeel uit te maken van het PPC-advies.

### 7.3 Inspraak

Op grond van artikel 6a WRO moet het gemeentebestuur de ingezetenen van de gemeente en belanghebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van (herziening van) bestemmingsplannen betrekken. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de gemeentelijke inspraakverordening<sup>22</sup> opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak is hieronder verwoord.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' heeft met ingang van 11 mei 2005 gedurende vier weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Gemert en op woensdag 18 mei 2005 heeft er een inspraakavond plaatsgevonden die blijkens de presentielijst door 6 belangstellenden werd bijgewoond. Van de inspraakavond is een verslag opgesteld dat als bijlage 4 bij de toelichting is gevoegd. Dit verslag is ook ter kennisname aan de aanwezigen toegestuurd. Tijdens de voornoemde periode ten behoeve voor de inspraak is 1 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Daarnaast is een bezwaarschrift tegen het voor het plangebied genomen voorbereidingsbesluit ex artikel 21 beschouwd als inspraakreactie zodat sprake is van in totaal 2 inspraakreacties.

#### 7.3.1 Autoschade restauratie Brouwers, Nijverheidsweg 10 te 5421 WN Gemert

##### Samenvatting

Inspreker stelt, dat het plan een paar fouten bevat welke hij gecorrigeerd wil zien. Met name acht hij de in het plan opgenomen milieucategorie voor zijn bedrijf niet juist waarbij hij verwijst naar de afbeelding op pagina 38 van de toelichting. Naar zijn mening valt de autoplaatwerkerij onder code 5020.4 in categorie 3.2 en de spuiterij onder categorie 3.1. Voorts wijst hij op het bebouwingspercentage dat op twee tekeningen bij het rapport niet met elkaar in overeenstemming zijn.

##### Reactie

Inspreker heeft gelijk, als hij stelt dat zijn bedrijf op grond van de SBI-code valt onder milieucategorie 3.1 en 3.2. Dit is in het overzicht op pagina 42 van de plantoelichting onder 6 niet juist aangegeven. Deze constatering zal leiden tot aanpassing van de afbeelding op pagina 38 en de plankaart.

<sup>22</sup> Gemeentelijke inspraakverordening Gemert-Bakel, Raadsbesluit d.d. 20 februari 1997.

Wat betreft de opmerking van inspreker aangaande het bebouwingspercentage is niet geheel duidelijk wat hij bedoelt. Op de plankaart is aangegeven dat voor het perceel van inspreker een bebouwingspercentage geldt van 80%. Dit betekent, dat 80% van het perceel van inspreker zou mogen worden bebouwd. De plankaart is met de planvoorschriften het juridisch bindend element van een bestemmingsplan. De feitelijke situatie van het bedrijf van inspreker is in overeenstemming met de plankaart.

### **7.3.2 Autobedrijf Karel Hol, Zandstraat 7a te 5421 WK Gemert**

#### Samenvatting

Inspreker spreekt over bezwaren tegen voorbereidingsbesluit Zandstraat en stelt in dat kader dat het plan voorwaarden bevat welke de bedrijfsvoering zeer sterk belemmeren. Met name gaat het inspreker hierbij om het stallen van persoons- en bedrijfswagens op het verharde gedeelte aan de voorzijde en oostzijde van zijn perceel.

#### Reactie

Inspreker geeft in de brief aan te spreken over bezwaren tegen het voorbereidingsbesluit bedrijventerrein Zandstraat. De raad van Gemert-Bakel heeft op 31 maart 2005 voor het plangebied van het bestemmingsplan een voorbereidingsbesluit ex artikel 21 genomen hetgeen op 11 april in werking is getreden. Tegen dit voorbereidingsbesluit kon tot 30 mei 2005 een zienswijze worden ingediend. De brief van inspreker is gedateerd 6 juni 2005 en bij de gemeente ontvangen op 7 juni en derhalve na de datum waarbinnen een zienswijze kon worden ingediend. Derhalve is deze zienswijze in dit kader kennelijk niet ontvankelijk. Vermoed wordt echter, dat inspreker met zijn brief heeft bedoeld een inspraakreactie in te dienen op het voorontwerp bestemmingsplan. Inspreker meent dat het nieuwe bestemmingsplan het stallen van auto's op de wijze zoals dat nu geschiedt niet meer mogelijk maakt.

Het is niet juist, zoals inspreker stelt, dat het onderhavige plan het stallen van auto's niet langer mogelijk maakt. In de doeleindenomschrijving bij de bestemming is opgenomen, dat het perceel mag worden gebruikt voor onder andere parkeer- en verkeersvoorzieningen. Binnen deze doeleindenomschrijving is het stallen van auto's te beschouwen als het parkeren van auto's hetgeen op grond van de bestemming is toegestaan.

Naar aanleiding van een uitnodiging voor de hoorzitting van de commissie bezwaar en Beroep in verband met het bezwaar tegen het voorbereidingsbesluit heeft met inspreker een gesprek, waarbij ook de secretaris van de commissie betrokken was, plaatsgehad waarin de situatie is verduidelijkt. In dit gesprek is het advies gegeven het bezwaar tegen het voorbereidingsbesluit in te trekken en is de garantie gegeven dat hetgeen inspreker stelt zal worden beschouwd als inspraakreactie. Op 4 november heeft inspreker telefonisch bevestigd het bezwaar in te trekken en dit te beschouwen als inspraakreactie. Derhalve wordt in dit kader daar nader op ingegaan.

Inspreker meent dat het nieuwe bestemmingsplan het stallen van auto's op de wijze, zoals dat nu geschiedt, niet meer mogelijk maakt.

Het onderhavige plan maakt niet geheel duidelijk, zoals inspreker stelt, dat het stallen van auto's niet langer mogelijk is. In de doeleindenomschrijving, zoals in artikel 4 in omschreven, is in de bestemming onder de algemene doeleinden opgenomen, dat het perceel onder andere mag worden gebruikt voor onder andere parkeer- en verkeersvoorzieningen. Binnen deze doeleindenomschrijving is het tijdelijk stallen van auto's te beschouwen als het parkeren van auto's. Het bestemmingsplan staat dit op zich niet in de weg. Echter getwijfeld kan worden of het opstellen van auto's op het buitenterrein voor een langere periode wel op grond van artikel 4 mogelijk is.

Het perceel van inspreker valt binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden- B2-. Binnen deze bestemming zijn groothandelsbedrijven, mits vallend onder milieucategorie 2 en 3.1, toegestaan. Het plan spreekt niet over een handel, waarbij de handelsvoorraad binnen een gebouw ofwel in de open lucht wordt opgeslagen. Gezegd moet worden, dat de buitenopslag van grotere aantallen auto's invloed heeft op het beoogde straat- en bebouwingsbeeld en de beeldkwaliteit. In dit kader is het niet gewenst de buitenopslag van auto's in het algemeen binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden -B2-' toe te staan. Om precedentwerking te voorkomen zou buitenopslag van auto's, omdat sprake is van een reeds bestaande situatie, op het perceel van inspreker mogelijk moeten zijn. Dit kan worden geëffectueerd door in artikel 4, lid 4, sub d op te nemen: *buitenopslag van auto's, uitsluitend binnen het aangegeven vlak 'buitenopslag' op de plankaart* en de plankaart dienovereenkomstig aan te passen. Wel hebben wij gemeend vanuit het oogpunt van het bewerkstelligen van een goede ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit deze aanduiding alleen op het perceelsgedeelte achter de bebouwingsgrens van de bedrijfswoning te leggen. Stalling en opslag vóór de bebouwingsgrens past niet in de stedenbouwkundige visie voor de Zandstraat. Daarnaast kunnen er precedents geschept worden wanneer voor één locatie een uitzondering wordt gemaakt. Door het opnemen van een zone waar buitenopslag van auto's is toegestaan is inspreker niet onevenredig in zijn belangen geschaad en wordt precedentwerking en een onevenredige aantasting van het straat- bebouwingsbeeld alsmede het aanzien van het bedrijventerrein Zandstraat na de realisatie van de revitalisering zoveel als mogelijk voorkomen.

#### **7.4 Ambtshalve aanpassingen**

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld' zijn naar aanleiding van ingediende zienswijzen in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' een aantal regelingen toegevoegd. Daar gestreefd wordt naar uniformiteit van regelgeving voor bedrijventerreinen zijn ook in dit plan in artikel 4, lid 15 regelingen aangepast, zoals hieronder omschreven.

#### **7.4.1 Reclamezuilen**

Voor de door bedrijven gewenste mogelijkheid voor het plaatsen van reclamezuilen is in artikel 4, lid 15 een regeling toegevoegd waarin reclamezuilen mogen worden opgericht met een maximale hoogte van 6 m<sup>1</sup>.

#### **7.4.2 Erfafscheidingen**

Bij bedrijven bestaat vaak de wens om ten behoeve voor veiligheid en ter voorkoming van criminaliteit een hogere erfafscheiding te plaatsen dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan. In dit kader is gekozen voor het toevoegen van een vrijstellingsregeling in artikel 8, lid 12 om onder bepaalde voorwaarden een erfafscheiding te mogen plaatsen met een maximale hoogte van 3 m<sup>1</sup> waarbij nadere eisen gesteld kunnen worden.

#### **7.4.3 Provinciaal beleid**

In hoofdstuk 4 onder 4.3.2- provinciaal beleid wordt in de toelichting gememoreerd aan de nota 'bedrijventerreinen op maat'. Inmiddels is door gedeputeerde staten de op 20 juli 2004 vastgestelde beleidsbrief bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen uitgebracht. Deze vervangt de voornoemde nota 'bedrijventerreinen op maat'. De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.

### **7.5 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de procedure zoals deze in de artikelen 23 t/m 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is bepaald.

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt in dit kader op grond van de gewijzigde wetgeving ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Het vastgestelde bestemmingsplan zal vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan gedeputeerde staten van Noord Brabant.

---

**BIJLAGEN**  
**bij de toelichting**

**Bijlage 1.**

**Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Zandstraat**

# Concept

## Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein ZANDSTRAAT

Dit beeldkwaliteitplan geeft een samenhangend overzicht van alle elementen van beeldvorming en is daarom voor wat de bouwkundige elementen betreft hoofdstuk 4.3.3 van de Welstandsnota.

### Inhoudsopgave

#### Uitgangspunten

- A – Inleiding
- B – Begripsbepalingen
- C – Structuur

#### Zonering

#### Inventarisatie

- A – Inleiding
- B – Groenvoorzieningen
- C – Bedrijventerrein Zandstraat, Nijverheidsweg

#### Criteria bij veranderingen.

- A – Algemeen en archeologie
- B – Groenelementen
- C – Bedrijventerrein Zandstraat, Nijverheidsweg

#### Toevoegingen

- A - Plankaart Boekent, gedeeltelijk
- B - Bedrijventerrein Zandstraat
- C - Topografische kaart 1921
- D - Topografische kaart 1970



concept  
beeldkwaliteitplan  
Bedrijventerrein Zandstraat

## Uitgangspunt

### A - Inleiding

Landschappelijk maakt het gebied Bedrijventerrein Zandstraat deel uit van het gebied Boekent. Een groot deel van onderstaande tekst is uit het concept beeldkwaliteitplan (BKP) Boekent. Dit BKP wordt onderdeel van het BKP Buitengebied dat in voorbereiding is met het actualiseren van het bestemmingsplan Buitengebied.

Het Boekent is een van de oudste middeleeuwse gehuchten binnen Gemert. De hogere gronden tussen Gemert en De Mortel waren begroeid met beukenbossen en daarom werd de woonplaats *Boekhout* genoemd, later verbasterd tot *Boekent*. De structuur van het gebied aan de zuidgrens van de kom Gemert wordt in cultuurhistorische zin bepaald door de occupatie vanaf de prehistorie langs Oude Bakelsedijk – Boekent – Oudestraat. In het reconstructieplan valt het gebied binnen de zone Occupatiegebied; de voorgestelde maatregelen uit het reconstructieplan zijn opgenomen als bijlage 1. Er is sprake van een akkergebied naast het broeklandschap met extensief gebruikt hooi- en grasland in beekdal en naast het heidelandschap met relatief veel reliëf en hier en daar een ven (zie topografische kaart 1921). De hoge gronden aan weerszijden van deze zandbaan werden in de ijzertijd al hier en daar bewoond, welke bewoning tot omstreeks de 13<sup>e</sup> eeuw is gecontinueerd. Toen heeft overal een verschuiving plaatsgevonden van nederzettingen op akkercomplexen naar concentratie aan de randen ervan. De bolle akkers zijn dus archeologisch van belang.

De oorspronkelijke akkerpercelen lagen in groepen bij elkaar en werden onderling niet gescheiden door zichtbare grenzen zoals sloten, heggen, houtwallen, e.d. De naam bolle akker is ontstaan omdat met plaggen en ander materiaal een kunstmatige ophoging is ontstaan. De akkers hebben een dikke laag zwarte grond boven het oorspronkelijke gele zand, vaak aangeduid met esdek. In Drenthe heten akkergebieden een es, maar in Brabant is de term akker voor een samenhangende groep percelen algemeen in gebruik. Het gehucht Boekent wordt aan meerdere zijden begrensd door akkers; op de topografische kaart van 1970 is dat nog te zien. Een aantal namen zijn op de bestemmingskaart aangegeven.

In de onmiddellijke nabijheid van het gehucht Boekent ontstonden meerdere hoeven. In de middeleeuwen was er op Boekent al een smederij en een herberg. Bij die verhuizingen zullen de wegen Broekstraat, Kromstraat, Mortelsestraat, Milschot en

uiteindelijk Tereyken zijn ontstaan. Aan de oude straten zijn de middeleeuwse nederzettingkernen in de loop der eeuwen uitgegroeid tot gevarieerde lintbebouwingen die overal zicht zijn blijven houden op een open agrarisch achterland. Alleen De Mortel is na stichting van de kapel in de 17<sup>e</sup> eeuw uitgegroeid tot een dorpskern. De gebieden aan Kromstraat (naar de lage Kranebraken) en Broekstraat (naar het Broek) kunnen aangemerkt worden als overgangsgebied tussen bouwland en broekland. Tot omstreeks 1880 blijft de zandbaan over de hoge Kranebraken onderdeel van de weg Gemert – Bakel; in de tijd daarna werd de nieuwe weg via De Mortel, aan de rand van de bolle akker, verhard.

De Broekstraat, Kromstraat, Zandstraat en Dribbelheidseweg (voorheen Schenkstraat) komen samen bij één van de oudste bebouwingsconcentraties, bekend als Boekent. De historische kaart van 1898 en 1921 geven daar nog een duidelijk beeld van. De Bakersedijk is een oude weg naar Bakel die bovendien als onverhard pad nog een historisch karakter heeft. Het landschap toont nog een respectabel aantal indicaties van ontwikkelingen uit de middeleeuwen; het zichtbaar houden daarvan is gewenst uit oogpunt van eigenwaarde en uit oogpunt van potentieel onderdeel van recreatie. Het streven om de geschiedenis van die structuur herkenbaar te houden en waar mogelijk te verbeteren is de opzet van dit Beeldkwaliteitplan.

## *B – Begripsbepalingen*

In dit BKP worden zo veel mogelijk begrippen gehanteerd met gelijke betekenis als genoemd in het bestemmingsplan. Daarnaast worden een aantal begrippen gehanteerd die specifiek zijn voor dit plan. Deze begrippen zijn alleen opgenomen in de welstandsnota en worden ook alleen in die nota actueel gehouden. Om overzicht te houden in de samenhang zijn in de welstandsnota ook begrippen opgenomen die betrekking hebben op landschap en inrichting van het openbare gebied.

## *C - Structuur*

### *Landschap.*

Er bestaat een natuurlijke samenhang tussen de kom Gemert en de oude gehuchten Heuvel (binnen plangebied Kom Gemert) en Boekent. Net zo bestaat er een natuurlijke samenhang tussen de kom De Mortel en de gehuchten Ren, Milschot, Tereijken en Hooge Aerle. Het plangebied wordt gekenmerkt als oud cultuurlandschap met aan de rand 'nederzettingen' die met uitzondering van bebouwing aan Daalhorst en Beeksedijk in oorsprong alle teruggaan tot de middeleeuwen. In dit landschap komen de drie landschapstypen voor die in het verleden de basis vormden voor het Brabantse gemengde boerenbedrijf: --bouwland: hoge akkers op Kranebraken en Boekent, dat wil zeggen open en hooggelegen, van oorsprong middeleeuwse ontginningen. -- broekland: beekdal van Leigraaf, Broekloop en Snelle loop, dat wil

zeggen laaggelegen gebieden met aan perceelgrenzen restanten van oude broekbegroeiingen en/of boomaanplant langs de wegen die het broekland doorsnijden. --heide en bos als restanten woeste gronden dat wil zeggen aanplant van bos op stuifzand gelegen zuidelijk van Milschot en De Ren. De landerijen aan weerszijden van respectievelijk de Kromstraat (uitlopend in Kranebraken) en de Broekstraat (leidend naar het broek) kunnen aangemerkt worden als overgangsgebied tussen bouwland en broekland. In de 19<sup>e</sup> en tot medio 20<sup>e</sup> eeuw werden veel boerderijen gebouwd waarbij woonhuis en bedrijfsgebouw onder één dak gebouwd waren: een woningdeel en een bedrijfsdeel; dat geldt zeker voor langgevelboerderijen.

De ouderdom van de Oude Bakelseweg over de Kranebraken loopt tot de prehistorie. De hoge gronden aan weerszijden van deze zandbaan werden in de ijzertijd al bewoond tot omstreeks 1250. Toen heeft overal een verschuiving plaatsgevonden van nederzettingen op akkercomplexen naar de randen ervan. Bij die verhuizingen zullen de wegen Broekstraat, Kromstraat, Mortelse straat, Milschot, en uiteindelijk ook Tereijken zijn ontstaan. Bij de ontginning in de 19<sup>e</sup> eeuw van de Milschotse beemden (tussen Tereijken en Beekse Dijk) werden een drietal parallelle stegen aangelegd. De sinds de ruilverkaveling aangelegde Daalhorst volgt deels het tracé van de 'tweede Steeg'.

De structuur van de Middeleeuwse verkaveling is tot medio 19<sup>e</sup> eeuw weinig veranderd. Het complex van oude bouwlanden tussen Gemert en De Mortel bezit nog grotendeels het daarbij passende open karakter.

*Oude bebouwing: functieverandering of sloop.*

De gehuchten Milschot, Tereijken en Grotel (buiten plangenbied) liggen in een kleinschalig landschap met kampongginningen, telkens ontgonnen vanuit één middeleeuwse hoeve en steeds opgesplitst, in onderliggende samenhang. Aan oude straten zijn middeleeuwse nederzettingkernen in de loop van de eeuwen uitgegroeid tot gevarieerde lintbebouwingen die overal zicht zijn blijven bieden op een open agrarisch achterland. Alleen De Mortel is uitgegroeid tot een echte dorpskern.

Aan de Zandstraat is in het verleden een industrieterrein ontstaan met de Nijverheidsstraat als belangrijkste structuur; het is een enclave van actuele dynamiek in een gebied met hoge cultuurhistorische waarden. De karakteristiek van kleinschaligheid in het buitengebied verdwijnt op dit moment in hoog tempo, vooral als gevolg van veranderingen in agrarische bedrijfsvoering. Om die karakteristiek in stand te houden, ook uit oogpunt van recreatie, zijn bij verbouw en vervangende nieuwbouw van woningen en bedrijfsbebouwing criteria zoals genoemd in de welstandsnota van toepassing. Nieuwbouw als uitbreiding is om deze reden in het bestemmingsplan niet toegestaan. Veel van oude bebouwing langs deze wegen bestaan uit boerderijen uit verschillende perioden.

## Zonering

Het plangebied is verdeeld in zones al naar de gewenste specifieke aandacht voor vormgeving. Er is sprake van 3 zones die in de Welstandsnota nader verklaard zijn.

### zone 1.

Omschrijving: Wordt bepaald door Rijks- en Gemeentemonumenten met hun omgeving evenals beeldbepalende panden met cultuurhistorische waarden en overige cultuurhistorisch waardevolle onderdelen.

Locatie: Het gehele plangebied van Bedrijventerrein Zandstraat ligt in zone 1. De delen van het plangebied aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied en de 'locaties met hoge trefkans' zoals aangegeven op de *Indicatieve Kaart Archeologische Waarden* van de Rijksdienst van Oudheidkundig Bodemonderzoek vallen binnen zone 1.

### Zone 2.

Omschrijving: Dit zijn gebieden of gebouwen en overige bouwwerken die sterke representatieve waarden hebben doordat het oriëntatiepunten zijn in bebouwde kom of in het buitengebied. Oriëntatie is een waarde die de strategische plaats moet versterken en door burgers en bezoekers herkend wordt en benoembaar is. De locatie kan tevens cultuurhistorische waarde hebben.

Locatie: Het betreft de gebieden die in het bestemmingsplan aangegeven zijn met bolle akker en een aantal kleine locaties die aansluiten op het met bolle akker aangegeven gebied.

### Zone 3.

Omschrijving: Gebieden die normale aandacht vergen voor verantwoorde vormgeving omdat ze mede bepalend zijn voor het karakter van de omgeving, maar zonder representatieve en cultuurhistorische waarden.

Locatie Nijverheidsweg met alle aanliggende bebouwing, gebied langs de Beekse-dijk en het gebied langs de Snelle Loop.

## Inventarisatie.

### *A – Inleiding en archeologie*

De huidige hoofdstructuur is niet meer gelijk aan de structuur van weleer. Het snoer van gehuchten evenwijdig aan de peelrandbreuk met de daar tussen liggende route over de Oude Bakelseweg is verlegd naar Zandstraat, De Stap, en verder door het dorp De Mortel. Vrijwel het gehele plangebied is op de *Indicatieve Kaart Archeologische Waarden* van de Rijksdienst van Oudheidkundig Bodemonderzoek aangegeven als "locatie met hoge trefkans". Dat betekent dat voor begin van bouwactiviteiten altijd met medewerking van de grondeigenaar door de gemeente een aantal archeologische verkenningen moeten plaatsvinden. Binnen het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig, maar des te meer archeologische meldingsgebieden en archeologische attentie gebieden; zie notitie *Archeologische waarden in de gemeente Gemert* onder redactie van de Heemkundekring De Kommanderij Gemert en Stichting Archeologisch Samenwerkingsverband Helmond e.o., december 1995.

De vormgeving van de oude bebouwingspatronen heeft overal zijn eigen karakter. Algemene kenmerken zijn:

- Er is nog een grote verscheidenheid aan bouwvormen aanwezig: grote en kleine boerderijen met bijgebouwen en arbeiderswoningen;
- Boerderijen hebben een grotere afstand tot de weg dan arbeiderswoningen;
- Arbeiderswoningen staan vaak direct bij elkaar en boerderijen hebben een grotere onderlinge afstand;
- Erfinrichting was steeds zeer functioneel: moestuin met haag, fruitbomen, inclusief noten en kastanjes. Bij boerderijen vaak lindebomen: leilindes of geknotte linden. Soms erfscheidingen in de vorm van meidoornhagen.

### *B – Groenvoorzieningen*

(nader in te vullen)

### *C - Bestaande situatie Zandstraat - Nijverheidsweg.*

Het Boekent, de Zandstraat zijn lintbebouwingen van het oude gehucht Boekent. De route bestaande uit Boekent, Zandstraat en De Stap is op de Cultuurhistorische waarden kaart van de provincie aangegeven als een gebied met hoge historisch-landschappelijke lijn.

Zandstraat 4/6, langevelboerderij uit 1933, Hoeve Hulschbosch.

Zandstraat 21, keuterboerderij uit 1933; BBP.

Zandstraat 34, langgevelboerderij uit 1917, de cultuur historische waarde van de omgeving wordt negatief beïnvloed door een overmaat aan bedrijfsgebouwen van het bedrijf.

Zandstraat 36, langgevelboerderij uit 1915; BBP.

#### **Criteria bij verandering.**

##### *A – Algemeen en archeologie.*

Overall geldt dat het open houden van de akkers van belang is, evenals het in stand houden van de incidentele zichten vanaf de verschillende wegen. Bestaande zandwegen zouden bij voorkeur niet verhard moeten worden. Erfgrenzen bij voorkeur beplanten met streekgebonden beplanting en daar waar niet streekgebonden beplanting aanwezig is stimuleren om dat te veranderen.

*Meldingsgebieden:* In principe dient bij deze terreinen te worden gestreefd naar blijvend behoud. Is dit niet of slechts gedeeltelijk mogelijk dan dient voorafgaand aan de ter plaatse noodzakelijke grondwerkzaamheden oudheidkundig bodemonderzoek plaats te vinden. Meldingsgebieden zijn niet wettelijk beschermd middels de Monumentenwet. In het bestemmingsplan is het gebied aangegeven als cultuurhistorisch waardevol gebied en in dit BKP is dat aangegeven met zone 1. *Attentiegebieden:* Voor deze gebieden gelden geen beperkingen, behalve het verschaffen van mogelijkheden tot het doen van oudheidkundige waarnemingen tijdens de uitvoering van eventuele grondwerkzaamheden. Ook attentiegebieden zijn niet wettelijk beschermd. In het bestemmingsplan is het aangegeven met bolle akker en in dit BKP met zone 2.

##### *B – Landschapselementen en erfbeplanting*

Criteria voor groen en landschap om bouwplannen te toetsen. Aardkundige waarden, cultuurhistorische en archeologische waarden zijn in het bestemmingsplan buitengebied opgenomen of het zou alsnog moeten gebeuren. De criteria voor het beeldkwaliteitplan zullen daarom betrekking hebben op kleine landschapselementen. Enkele van de kleine landschapselementen zijn in het huidige bestemmingsplan opgenomen, velen echter niet terwijl deze elementen een grote rol spelen voor de beeldkwaliteit van het landschap.

Per deelgebied moet worden aangegeven op basis van landschapsanalyse welke soort kleine landschapselementen kenmerkend zijn voor het betreffende landschapstype, onderscheiden naar:

- Oevers;
- Houtwallen en houtsingels;
- Poelen;
- Vrijstaande bomen;

- Knotwilgen, knotbomen;
- Bomenlanen.

Deze elementen zullen vervolgens aan de volgende criteria moeten worden getoetst:

- Aanwezigheid van het element in relatie tot de identiteit van het landschap, m.a.w. in hoeverre bepaald dit element (mede) de identiteit van het landschap;
- Ouderdom van het element;
- Zeldzaamheid van element in Gemert-Bakel t.o.v. regionale c.q. landelijke zeldzaamheid;
- Impact van de verschijningsvorm op het beeld van de omgeving;
- In hoeverre het element bestaat uit authentiek inheems plantmateriaal.

*Erfbeplanting* is een manier om het buitengebied een plezierig aanzien te geven en dient een schuilplaats te bieden aan dieren. Daarmee wordt het imago van de landbouw verbeterd. Verder kunnen de cultuurhistorische waarden vergroot worden door accentuering van oude kavelgrenzen, sloten, houtwallen en lanen. In het bestemmingsplan Buitengebied is bepaald dat 25% van het (in gebruik zijnde) bouwblok natuurwaarde moet krijgen. Op deze manier is erfbeplanting als voorwaarde gesteld bij uitbreiding van bebouwing en voor het overige kan het niet anders dan wenselijk zijn. Soms is het uit oogpunt van inpassing in de omgeving of cultuurhistorische waarden beter buiten het bouwblok erfbeplanting te realiseren. Bij wijze van uitzondering moet dat mogelijk zijn. Grote gazonnen met coniferen passen niet in dit landschap van oude occupatie. Van groot belang is de representatieve waarde van een erf naar de openbare weg en dat is tevens het visitekaartje van een (agrarisch) bedrijf of bebouwing met cultuurhistorische waarden.

Een verantwoord erfbeplantingsplan bestaat uit een plankaart met schaal van 1 : 500 waarop is aangegeven:

- Bestaande beplanting op het erf en langs de weg;
- Nieuwe beplanting passend bij bestaande beplanting op het erf en in de omgeving;
- Soorten en aantallen van nieuwe beplantingen.;
- Beheer- en onderhoudplan passend bij het bedrijf of de woning;
- Instemming van de grondeigenaar.

De opzet van het erfbeplantingsplan dient natuurwaarden te scheppen die passen bij de waarden van het landschap op de volgende manier. De beplanting moet voor een deel tenminste bestaan uit vrucht- en besdragende bomen en heesters mede als voedselbron voor dieren. Vooral door aanwezigheid van bloemen wordt de beplanting bezocht door vlinders en insecten en als gevolg daarvan door vogels. Coniferen hebben geen aantrekkingskracht voor insecten en vogels en bovendien is de levensduur daarvan veel korter dan van loofbomen en heesters.

Het resultaat van het erfbeplantingplan in de tuin wordt vooral bepaald door de juiste situering van bomen als ze volgroeid zijn. Het spreekt vanzelf dat nabij kassen geen bomen gewenst zijn, maar daar zijn wel elzensingels of iets dergelijks mogelijk. De juiste plantkeuze wordt bepaald door bodemsamenstelling, gemiddelde grondwaterstanden, gewenste methodiek van onderhoud en vormwensen van de grondeigenaar. Ook is van belang aan te sluiten op de beplantingsstructuren langs de wegen. De plannen van erfbeplanting worden getoetst door de gemeente aan landschappelijke en ecologische waarden. Dat houdt in:

- Toepassing van diverse struweel elementen (vogelbosje, poel, singel, boomgaard, hagen, vlinderwei, enz).;
- De erfbeplanting heeft voldoende ruimte om te groeien en te kunnen beheren;
- De erf-elementen hebben voldoende maatvoering;
- Er wordt gebruik gemaakt van inheems materiaal.

Een uitvoerige informatie is te vinden in de brochure *Groen voor ieders plezier*, juli 2003. Een beplantingsplan vereist draagvlak bij de eigenaar en die bepaald het programma van zichtlijnen, representatie, gevoeligheid voor onderhoud, enz. Een gemeentelijk beleid voor afvoer van snoeihout in relatie tot het Provinciale stookbeleid is een onderdeel van het plan voor onderhoud. Bebouwing tot op de erfscheiding is in principe nergens toegestaan.

### *C – Nieuwe beeldvorming Zandstraat - Nijverheidsweg.*

Voor de noordzijde van de Zandstraat, De Stap en St. Antoniusstraat toont nog een waardevol beeld: oude langgevelboerderijen langs de weg met openstukken ertussen. De incidentele nieuwere bebouwing staat op grotere afstand van de weg en de verstoring is beperkt. Dit waardevolle beeld van open gebieden tussen oude boerderijen en bescheidenheid van andere bebouwing moet gehandhaafd blijven. De zware verkeersfunctie van de weg moet als gegeven worden beschouwd. Zandstraat 4-6 en De Stap 12. Bij aanpassingen en veranderingen voor de panden is het wenselijk van tevoren een bouwhistorisch onderzoek in te stellen. Zandstraat 1-3-5-7-9 zijn gelegen voor het bedrijventerrein Zandstraat. De cultuurhistorische en daarmee samenhangende representatieve waarde vereist een distantie van bebouwing en bedrijfsterrein direct aan de Zandstraat. Op de plankaart is een strook aangegeven voor (voor)tuin en een strook voor bebouwing: maximale bouwhoogte 6 meter volgens algemene criteria.

Nijverheidsweg 1 t.e.m. 16 is bedrijfsbebouwing en heeft een goothoogte van maximaal 5 meter en een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter.

De Nijverheidsweg zou bij voorkeur eenzijdig een boombeplanting moeten krijgen. Binnen de rooilijnen op de plankaart is 100 % bebouwing mogelijk, maar parkeren dient op eigen erf plaats te vinden. Verder is een verticale geleding om de 20 meter in de bebouwing vereist.



De voorgevelrooilijn langs de Oude Bakelsedijk is terugliggend met ruimte voor boombeplanting om een goede overgang naar het buitengebied mogelijk te maken. Voor het perceel Zandstraat 34 is een verzoek ontvangen om ter compenseren van 2200 m<sup>2</sup> stalruimte twee woningen op het perceel te bouwen. Sloop van de stallen is een duidelijke verbetering van het landschap; de achterste 50 meter van de bebouwing vervuilen het ter plaatse zeer open landschap. Voorstelbaar is om de achtergrens van het nieuwe bouwblok evenwijdig te laten lopen met de voorgevel van het pand Zandstraat 34 en op een afstand van 70 meter, dat wil zeggen ongeveer halverwege. Bijgevoegd is een schets van de betreffende kavel met situering van de nieuw te bouwen woningen.

Wat de woning nabij de Zandstraat betreft zou de uitstraling zakelijk en ambachtelijk moeten zijn. De situering en nokrichting zouden georiënteerd moeten zijn aan de zijdelingse erfgrens. Een kap is verplicht, met een helling van 45° of iets minder, zonder wolfseind, donker gekleurde pannen, geen noemenswaardige dakoverstekken. De dakvlakken dienen over de kopgevels door te lopen. Het aanbrengen van een gemetselde schoorsteen is niet gewenst; andersoortige rookafvoeren zijn wel toegestaan.

De gevels zouden zo veel als mogelijk een asymmetrische indeling moeten hebben ter beperking van monumentaliteit. Gewone moderne kozijnen, maar met zorgvuldig ontworpen detailleringen en wat maatvoering betreft correct passen bij het metselverband zijn toegestaan. Wat de woning midden op de kavel betreft het volgende. De woning is gelegen aan het eind van een oprijlaan om samenhang met de woning aan de Zandstraat 34 voelbaar te maken. Het situeren van de woning in de as van de oprijlaan is gewenst om de voornaamheid te versterken zonder grote bouwmassa en goothoogte.

De situering en nokrichting lopen evenwijdig aan de voorgevel van de woning Zandstraat 34. Een kap is verplicht, met een helling van dan 40° of minder, donker gekleurde pannen, geen noemenswaardige dakoverstekken. De dakvlakken dienen over de kopgevels door te lopen en wolfseinden zijn toegestaan. Eventueel een iets grotere goothoogte in de voorgevel dan in de achtergevel is voorstelbaar. Voor beide woningen geldt het volgende. In de architectuur is van belang een samenhang van bouwvorm met materiaalkeuze, detaillering, maatvoering en kleurgebruik, te oordelen door welstand.

Voor het pand Zandstraat 36 is een verzoek ontvangen voor splitsing van de boerderij, dat wil zeggen dat het bedrijfsgedeelte verbouwd zou kunnen worden in een woning. De bovenomschreven kwalificatie betekent handhaving van de buitenschil met de daarbij horende schaal van de gevelindeling. Voorwaarden daarvoor zijn de volgende:

In de praktijk worden de schuurdeuren vaak vervangen door glas en de deuren blijven open staan en de ramen worden vergroot. In visueel opzicht is dat een aantas-

ting van de schaal van de gevelindeling. Advies van derden heeft geleerd dat een rustiger beeld en meer privacy ontstaat met het volgende.

Deuren dicht en raam of ramen in de deuren aanbrengen met het kozijnhout in dezelfde kleur als de deuren. Eén deur dicht en het open gat opvullen met een terugliggend raamkozijn met een minimum aan dorpels. De andere deur kan half open blijven staan. Aan de achterkant zijn voor beeldkwaliteiten meer mogelijkheden voor aanpassingen. Ramen in het dakvlak zijn toegestaan. Luiken zijn alleen toegestaan bij het oude woongedeelte. Het aanbrengen van een gemetselde schoorsteen is alleen toegestaan ter hoogte waar vroeger de woning overging in de stal. Andere rookafvoeren zijn wel toegestaan maar niet als gemetselde schoorsteen en bij voorkeur in het dakvlak aan de achterkant.

**Toevoegingen (zie onderstaande tekening)**

B – Bedrijventerrein Zandstraat

P. van Nes, afd. RO.

Gemert-Bakel, 10 juli 2003, herzien 2 mei 2005.

Afbeelding BKP Boekent (bedr. Terrein Zandstraat)



**Bijlage 2.**

**Beleidslijn antennes en zendmasten**

# BELEIDSLIJN INZAKE ANTENNES EN ZENDMASTEN VOOR MOBIELE TELEFONIE

## BELEIDSLIJN

Wanneer een verzoek bij de gemeente Gemert-Bakel wordt ingediend tot plaatsing van een antenne zullen de volgende stappen uitgevoerd worden:

1. **Bepaald wordt dat een positieve grondhouding bestaat om medewerking te verlenen aan het verzoek, gezien het algemeen belang van mobiele communicatie;** gesteld wordt wel, dat een zorgvuldige afweging van het individuele verzoek zal plaatsvinden, omdat antennes en masten als storende elementen in het landschap kunnen worden ervaren;
2. **Het verzoek, inclusief de daarbij behorende radiografische gegevens, wordt geconfronteerd met een totaal dekkingsoverzicht voor Gemert-Bakel, aan te leveren door de aanvragers. Deze gegevens worden in verband gebracht met gebiedstypologieën, om de noodzaak van een antenne in een gebied te bepalen.** Wanneer de verdichting van het netwerk niet noodzakelijk wordt geacht, wordt het verzoek afgewezen en wordt aangegeven dat naar andere oplossingen moet worden gezocht;
3. **Het medegebruik van masten is de allereerste optie, als blijkt dat een antenne noodzakelijk is. De mogelijkheden voor medegebruik van masten in de omgeving moeten uitvoerig zijn danwel worden onderzocht.** Pas als blijkt dat het plaatsen van de antenne op andermans mast technisch niet mogelijk is om de benodigde dekking te bereiken, wordt in principe medewerking verleend aan plaatsing van een zelfstandige antenne;

## Toelichting

Voor particulieren is mobiel bellen vooral gemakkelijk, voor veel bedrijven is het economisch belang van mobiele bereikbaarheid groot: mobiele communicatie is onmisbaar geworden. Mobiele telefonie kan ook een belangrijk hulpmiddel zijn in geval van calamiteiten. Bij brand of een ongeluk kunnen direct hulpdiensten worden ingeschakeld en kan mogelijk ook direct per telefoon hulp worden verleend.

De volgende gebiedstypologieën worden aangehouden:

1. **Bebouwde kom.** Groot aantal diverse activiteiten. Hoge dekkinggraad voorgestaan.
2. **Bedrijventerreinen.** Economisch belang van mobiele communicatie voor bedrijven is erg groot. Hoge, zoniet optimale dekkinggraad voorgestaan.
3. **Doorgaande wegen.** Op doorgaande wegen is het voornamelijk van belang dat goed in de auto gebeld kan worden.
4. **Agrarisch gebied.** Mobiele bereikbaarheid kan met name van belang zijn in het geval van calamiteiten, bijvoorbeeld bij brand op het erf of in de stal. Het is dus van belang dat hier ook sprake is van een goede dekking. Kans op groot aantal bellers tegelijk minder dan in bebouwde kom.
5. **Natuurgebieden.** Minieme kans op groot aantal bellers tegelijk. De noodzaak is in feite enkel aanwezig voor het kunnen melden van calamiteiten en ongeregelde zaken in deze gebieden. Een dekkinggraad, waarbij goed in de buitenlucht gebeld kan worden is voldoende.

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de beleidslijn uitdrukkelijk gepleit voor de optie van het medegebruik van zendmasten.

4. De mogelijkheden worden bekeken voor plaatsing van de antenne op het dak van een hoog gebouw in de omgeving van de aangegeven voorkeurslokatie. Indien dit niet mogelijk is, wordt in principe medewerking verleend aan plaatsing van een zelfstandige zendmast;
5. Aangetoond moet worden dat de plaatsing van antenne of zendmast geen schadelijke gevolgen heeft voor de volksgezondheid. Als dit wel het geval is, wordt het verzoek afgewezen.
6. Aan de medewerking voor plaatsing van een zendmast wordt de voorwaarde gekoppeld, dat de mast zo goed mogelijk landschappelijk wordt ingepast. Zoveel mogelijk moet voorkomen worden dat de mast als storend element in het landschap worden ervaren.
7. De mogelijkheden worden bekeken voor plaatsing van de zendmast op gemeentegrond, uit het oogpunt van controle.
8. Voordat de procedure wordt opgestart om plaatsing van de mast op de voorkeurslokatie mogelijk te maken, worden de omwonenden geïnformeerd.
9. De benodigde grond voor plaatsing van de zendmast met installatie zal verhuurd of verkocht worden, waarbij verhuur de voorkeur heeft.
10. Voor het bepalen van de vergoeding wordt de volgende berekening als uitgangspunt gehanteerd:  
Minimum grondprijs voor bedrijventerrein  
+  
f 600,- per meter prijspeil 1989, geïndexeerd, gehalveerd indien het een open stalen mast betreft.  
(Dit is de bijdrage aan het Fonds Landschapsverbetering en Natuurbescherming.)  
  
Voor het bepalen van de jaarlijkse huurprijs wordt bovenstaand bedrag gedeeld door het aantal jaren, dat gehuurd wordt, met een maximum van 5 jaar.
11. In de overeenkomst wordt expliciet opgenomen dat de masten na gebruik worden afgebroken en dat medegebruik door andere providers mogelijk moet zijn.
12. Om plaatsing van de zendmasten mogelijk te maken wordt een procedure gevolgd tot een herziening van het bestemmingsplan, danwel een vrijstelling ex artikel 19 WRO.

Het heeft de voorkeur aan te sluiten bij concentraties van bebouwing of wegen. Een mast van 40-50 meter hoog is niet 'weg te stoppen'. De schade 'op ooghoogte' moet zoveel mogelijk beperkt worden.

Alom is de verwachting, dat de functie van de antennes in de toekomst wordt overgenomen door satellieten. Dat zou de nu te plaatsen antennes en zendmasten overbodig maken. Om te voorkomen, dat de gemeente geconfronteerd wordt met masten, die niet in gebruik zijn, maar nog evengoed de landschappelijke kwaliteit aantasten, willen wij enige controle houden.

Deze berekeningsmethode is ook gehanteerd bij het bepalen van de verkoopprijs aan KPN voor de toren in De Mortel en voor de zendmast van Libertel in Bakel.

*Vastgesteld 28 januari 1999;  
Gewijzigd vastgesteld 27 januari  
2000.*

*De secretaris,*

**Bijlage 3.**

**Brief gemeente aan PPC d.d. 9 augustus 2005**

Onderwerp:  
BP Bedrijventerrein ZandstraatUw brief:  
1 augustus 2005Uw kenmerk:  
1099243/1117757Ons kenmerk:  
RO/NS/05-7760

Bijlage(n): --

Provinciale Planologische Commissie  
Noord-Brabant  
Postbus 90151  
5200 MC 'S HERTOGENBOSCH

Gemert, 9 augustus 2005

Verzonden: **10 AUG. 2005**

Geachte Commissie,

In reactie op het dienstadvis van de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van 1 augustus 2005, door ons ontvangen op 3 augustus, berichten wij u het volgende.

### 1. Inleiding

Wij merken op, dat het in feite gaat om een door ons noodzakelijk geachte verplaatsing van een handel in ijzerwaren en gereedschappen vanuit de korn van Gemert naar de Zandstraat. Door de desbetreffende exploitant is aangegeven, dat hij zowel levert aan bedrijven als aan particulieren en dat hij deze handel wenst uit te breiden met de segmenten hout en verf tot een kleine bouwmarkt. Dit plan is op de bestaande locatie aan de St. Annastraat 47 in Gemert wegens ruimtegebrek niet te realiseren, omdat een reële uitbreidingsmogelijkheid op grond van de bestemming 'woondoeleinden' met de indicatie 'detailhandel' binnen deze bestemming niet mogelijk is. De verplaatsing van dit bedrijf vanaf de huidige locatie achten wij ook noodzakelijk, omdat op de huidige locatie van het bedrijf sprake is van parkeerproblemen die leiden tot verkeersonveilige situaties. Bovendien vormt op de huidige locatie het laden en lossen door grote vrachtauto's met opleggers ten behoeve van de aflevering van goederen voor ons reden om mee te werken aan een verplaatsing van het bedrijf. Ook dit leidt tot verkeersonveilige situaties in de St. Annastraat.

### 2. Planbeschrijving

In tegenstelling tot de opvatting van de Directie dat aan de orde is een beheerplan voor een bestand en vrij in het buitengebied gelegen bedrijventerrein zijn wij van mening, dat het bedrijventerrein Zandstraat functioneel behoort tot de bebouwde korn van Gemert. Naar onze mening vormen ruimtelijke aspecten in de vorm van de aard van de omgeving een reden om het bedrijventerrein tot de korn van Gemert te rekenen.

Wij overwegen daartoe dat het bedrijventerrein Zandstraat aan de rand van de korn van Gemert ligt en daarvan deel uitmaakt omdat ruimtelijk gezien de wegen Oudestraat, Boekent en Zandstraat gekenmerkt worden door een aaneengesloten lintbebouwing met woningen. Dit wordt vanaf de wegzijde zodanig ook ervaren en het bedrijventerrein Zandstraat is direct gelegen is aan de Zandstraat. Bovendien mag niet onvermeld blijven dat de percelen gelegen aan de Zandstraat veelal de bestemming "Burgerwoning" kennen. Wij zijn dan ook de overtuiging toegedaan dat het bedrijventerrein Zandstraat aangemerkt moet worden als onderdeel uitmakende van de bebouwde korn van Gemert. Wij beroepen ons in deze stellingname op jurisprudentie omtrent de ligging van gebieden die aansluiten bij de kern of gelegen zijn tegen de dorpskern en aan een weg met aan weerszijden woonbebouwing (uitspraken zaaknummer 200203975/1 en 200501081/1).

Daarnaast merken wij op, dat in verkeerstechnische zin de Zandstraat met de Oudestraat en de Boekent de verbindingsweg vormt tussen het centrum van Gemert en de korn van De Mortel waarbij daar waar de Zandstraat overgaat in De Stap de komborden aangeven dat de korn van Gemert aansluit bij de korn van De Mortel. Voor deze wegen geldt de voor de bebouwde korn gebruikelijke maximumsnelheid van 50 km/h.

Adres  
Postbus 10.000  
5420 DA Gemert

Gemeentehuis  
Ridderplein 1  
Gemert

Telefoon  
(0492) 37 85 00  
Fax  
(0492) 36 63 25

emailadres  
gemeente@gemert-  
bakel.nl

Bankrekening  
28.50.02.708

Postbankrekening  
10.69.661



Wij vragen u op dit onderdeel de opvatting van de Directie aan te passen.

### 3. Vigerend beleid

#### 3.1. Artikel 19.1.

In het plan is aan de orde de eventuele vestiging van wat genoemd wordt een tweede bouwmarkt. De Directie merkt op dat daarvoor nog geen verzoek om een verklaring van geen bezwaar vrijstelling ex artikel 19 lid 1 is binnengekomen. Dit is op zich juist. Gezien onze opvatting, dat het bedrijventerrein Zandstraat behoort tot de kern van Gemert, is voor het doorlopen van een procedure omtrent een functionele wijziging de procedure ex artikel 19 lid 3 de meest geëigende. Deze procedure was reeds opgestart en de gevraagde vrijstelling is inmiddels door ons verleend. Deze vrijstelling anticipeert derhalve op het onderhavige bestemmingsplan.

#### 3.2. Beleidsbrief Bedrijventerreinen GS d.d. 20 juli 2004

In uw schrijven verwijst u naar bovenstaande beleidsbrief en noemt u zuinig ruimtegebrek en concentratie van voorzieningen in winkelcentra. Wij willen daar als volgt op reageren.

##### a. Zuinig ruimte gebruik.

De locatie Zandstraat 7, welke beschikbaar is en al ruim 4 jaar leeg staat, is een uitermate geschikte locatie voor de verplaatsing van bedoelde onderneming. Het perceel biedt voldoende mogelijkheden voor parkeren (er worden circa 34 parkeerplaatsen gerealiseerd), en is via de Zandstraat ook voor grotere vrachtauto's met opleggers goed bereikbaar. Daarnaast is op het perceel bebouwing ter grootte van bijna 1000 m<sup>2</sup> beschikbaar welke geschikt is voor de vestiging van de te verplaatsen bouwmarkt

##### b. Concentratie van voorzieningen in winkelcentra

- i. Wij hebben in overleg met de desbetreffende ondernemer gezocht naar geschikte alternatieve locaties en de beschikbaarheid van een ruimte van circa 1000 m<sup>2</sup> in en rond het centrumgebied van Gemert. Bovendien dient een dergelijke locatie in verband met het laden en lossen van goederen door grotere vrachtauto's goed bereikbaar en verkeersveilig te zijn. Na afweging van meerdere alternatieven is een geschikte locatie het gebouw aan de Kapelaanstraat in Gemert waar thans de Boerenbond gevestigd is. Na overleg hierover met de Boerenbond is gebleken dat deze locatie niet beschikbaar is. Andere locaties ter grootte van circa 1000 m<sup>2</sup> in en rond het centrum van Gemert zijn eveneens niet beschikbaar of voldoen niet aan het eerder gestelde ten aanzien van bereikbaarheid en verkeersveiligheid.
- ii. Op grond van de Beleidsbrief Bedrijventerreinen van Gedeputeerde Staten van 20 juli 2004 mogen een aantal specifieke branches van winkels zich vestigen buiten bestaande en nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden. De reden is dat in verband met de aard en de omvang van de goederen deze zich niet altijd binnen voornoemde winkelconcentratiegebieden kunnen vestigen c.q. gevestigd kunnen blijven. Eén van de in deze beleidsbrief genoemde branches zijn bouwmarkten. Detailhandel in deze specifieke branche dient zich, bij voorkeur geconcentreerd, te vestigen aansluitend aan bestaande of nieuw te ontwikkelen gebied dat goed ontsloten is en aansluit op bestaand stedelijk gebied. Verplaatsing van de desbetreffende handel naar de Zandstraat is naar onze mening op basis van voornoemde beleidsbrief geoorloofd en niet strijdig met provinciaal beleid.

##### c. Toekomstige bestemming huidige (oude) locatie (adres st. Annastraat)

Wij achten de huidige bedrijfslocatie uitermate geschikt als toekomstige inbreidingslocatie voor woningbouw. In dit kader wijzen wij er op, dat als eerste aanzet daartoe in het bestemmingsplan 'Molenakker', door de raad vastgesteld op 30 juni 2005, met betrekking tot een gedeelte van huidige locatie een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 is opgenomen die voorziet in nieuwe woningen aldaar. Ook op de wijze geven wij invulling aan het beginsel van "omgang met de beperkte ruimte."

#### 3.3. Wijzigingsbevoegdheid.

Tenslotte onderkennen wij de opvatting van de Directie, dat deze detailhandel middels de indicatie bouwmarkt op de plankkaart rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt en dat de in de toelichting genoemde wijzigingsbevoegdheid niet is aangetroffen. Wij hebben vastgesteld dat dit een omissie in

het plan is en zullen op dit onderdeel het plan corrigeren. Dit betekent dat wij voor het perceel Zandstraat 7 de indicatie 'bouwmarkt' op de plankaart zullen opnemen. Deze indicatie kunnen wij immers direct opnemen gezien het feit dat wij ten tijde van de vaststelling van het plan de genoemde vrijstelling ex artikel 19 lid 3, anticiperend op dit plan, hebben verleend.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL

de secretaris,

de burgemeester,



mr. R.A.L. Sevenius



mr. J.H.A.G. van Maasakkers

**Bijlage 4.**

**Reactie provincie in kader van wettelijk vooroverleg**

**Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving**

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

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

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Nr. 05.7611           |  |
| - 3 AUG 2005          |  |
| <i>Ro/spa</i>         |  |
| Gemeente Gemert-Bakel |  |

**Onderwerp**

Ontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Zandstraat

Geacht college,

Bij brief van 11 mei 2005, ontvangen op 12 mei 2005, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Zandstraat.

De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 24 augustus 2005.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH). Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande dienstadvis voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

**1. Planbeschrijving**

Het plan betreft een beheerplan voor een bestaand en vrij in het buitengebied gelegen bedrijventerrein Zandstraat. Doel is te komen tot een planologische basis voor de verbetering van de openbare ruimte en een eenduidige regeling voor het gehele terrein.

**2. Toets aan het vigerende beleid**

Toetsing van het plan aan vigerend beleid heeft een aantal aandachtspunten opgeleverd. Het gaat om de volgende zaken:

**Datum**

1 augustus 2005

**Ons kenmerk**

1099243/1117757

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon****Directie**

ROH

**Telefoon**

073-6812848

**Fax**

073-6807654

**Bijlage(n)**

-

**E-mail**

Ahasink@brabant.nl

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

### Stedelijk planologisch

In het plan wordt de uitbreiding van het schoonheidsinstituut (50 m<sup>2</sup>) mogelijk gemaakt, dit is conform want hiervoor is eerder een verklaring van geen bezwaar afgegeven. Ten aanzien van een tweede bouwmarkt ligt dat anders. Enerzijds is er nog geen art. 19.1 voor een 2<sup>e</sup> bouwmarkt bij ons binnen en behandeld. Op een dergelijke bouwmarkt is het geactualiseerde provinciale beleid, verwoord in de beleidsbrief Bedrijventerreinen etc., van toepassing. In het kader van zuinig ruimtegebruik en concentratie van voorzieningen in winkelcentra is de vestiging van detailhandel (c.q. een bouwmarkt) op bedrijventerrein ongewenst.

Daarnaast wordt in de toelichting deze tweede bouwmarkt op het perceel Zandstraat 7 mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid is niet in het plan aangetroffen. Maar op de plankaart is ter plaatse van Zandstraat 7 al wel aanduiding ten behoeve van een bouwmarkt opgenomen die de vestiging rechtstreeks mogelijk maakt.

Aanpassing van het bestemmingsplan is op basis hiervan noodzakelijk (Cat. I).

### Juridisch

Art. 8 lid 16 is voor wat betreft lezing onduidelijk vanwege de tekst "al dan niet". Dit is ook al eerder opgemerkt (Cat. III).

### 3. Conclusie

Het plan verdient uitwerking met aanpassing aan de hand van de hiervoor gemaakte opmerkingen.

### Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

Ingevolge het GS-besluit van 14 januari 2003, nummer 666131, biedt dit directie-advies geen zelfstandige basis voor de toepassing van artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de dienst drie categorieën.

Categorie I kent de dienst toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.

### Datum

1 augustus 2005

### Ons kenmerk

1099243/1117757

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.


**Datum**

1 augustus 2005

**Ons kenmerk**

1099243/1117757

namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,



bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost-Brabant,  
mr. drs. J.J. Th.L. Geraedts.

# Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

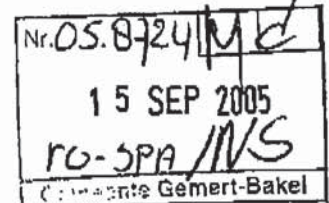
Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

VERZONDEN Secretariaat: Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch  
 Postadres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch  
 Tel. 073 - 681 26 31/680 88 28, fax 073 - 612 36 10  
 Email: PPC@brabant.nl

14. SEP 2005

Ons kenmerk : nr. 1099243/1123717  
 Uw kenmerk : --  
 Doorkiesnr. : 680 88 28 M. van de Ven  
 Bijlagen : --  
 Datum : 12 september 2005  
 Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan  
 Bedrijventerrein Zandstraat

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



Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovenvermelde aangelegenheid, in samenhang met het directieadvies van 1 augustus 2005, behandeld in haar vergadering van 24 augustus 2005. De behandeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

De commissie is met de directie ROH van mening, dat de in het directieadvies genoemde aspecten aanpassing dan wel nadere toelichting behoeven. Op basis van het huidige en toekomstige gebruik komt de commissie tot de conclusie dat hier eigenlijk geen sprake is van een zuiver bedrijventerrein aangezien bedrijventerreinen in beginsel zijn bestemd voor bedrijven met een milieucategorie drie of hoger. De commissie vraagt zich dan ook af of voor dit terrein wel de aanduiding bedrijventerrein zou moeten blijven gelden. De commissie adviseert om te onderzoeken in hoeverre deze aanduiding nog van toepassing is (Cat. II). Mocht dit het geval zijn, dan wil de commissie de categorie I-opmerking van de directie nadrukkelijk ondersteunen.

Daarnaast wijst de commissie op haar advies bij het plan Oudestraat 4 te Bakel waarbij zij heeft geadviseerd om een visie voor de kernranden te maken. Wellicht dat door het opstellen van die visie mogelijkheden worden gevonden om de huidige problemen in de kern op een andere manier op te lossen middels vestiging nabij de kern in een kernrandzone. De commissie herhaalt hierbij dan ook haar advies om een dergelijke visie op te stellen (Cat. II).

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de commissie drie categorieën.

Bij Categorie I opmerkingen gaat het om opmerkingen over planelementen die in haar ogen onaanvaardbaar zijn.

Bij categorie II opmerkingen is de aanvaardbaarheid van het planelement onduidelijk omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Bij categorie III opmerkingen gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan. Dergelijke opmerkingen spelen geen doorslaggevende rol bij de advisering over vastgestelde plannen.

Hoogachtend,  
 de secretaris,

  
 mr. drs. E.J.A.M. de Groot.

**Bijlage 5.**

**Reactie Waterschap Aa en Maas in kader van  
wettelijk vooroverleg**

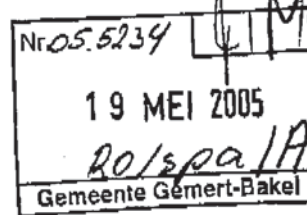




Waterschap  
Aa en Maas

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

T 073-6156666  
F 073-6156600  
E info@aaenmaas.nl  
W www.aaenmaas.nl



Burgemeester en wethouders  
van Gemert-Bakel  
Postbus 10.000  
5420 DA GEMERT

Datum 17 mei 2005  
Ons kenmerk 2005/5487  
Uw kenmerk RO/NS/05.4963  
Doorkiesnr 073 615 6897 / Angelique van Heijst  
Onderwerp Reactie op het bestemmingsplan  
"Bedrijventerrein Zandstraat" te  
Gemert.

Geacht college,

Hierbij doen wij u onze reactie toekomen op het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zandstraat", dat u ons in het kader van artikel 10 Bro (watertoets) heeft toegezonden.

Wij hebben geen opmerkingen en adviseren positief over de inhoud van de waterparagraaf in het plan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met mevrouw A. van Heijst ☎ 073-6156897.

Hoogachtend,  
namens het dagelijks bestuur,

  
ir. G.L.J. de Jong  
hoofd afdeling Integraal Beleid

**Bijlage 6.**

**Inspraak, verslag inspraakavond en inspraakreacties**

## **Verslag inspraakavond over het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat', gehouden op woensdag 18 mei 2005 in het gemeentehuis te Gemert.**

### **Aanwezig:**

- de heer wethouder H.G. Verkampen, voorzitter;
- de heer H. van Zitteren, bureau BRO Adviseurs;
- de heren A.G. van Gelder en N.J.N. Schlegel van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling;
- 5 belangstellenden conform presentielijst.

Wethouder Verkampen opent de bijeenkomst en heet alle aanwezigen welkom. Deze avond wordt gehouden in het kader van de inspraakprocedure op grond van artikel 6 a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening rond het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zandstraat". Hij vervangt wethouder Prick die wegens ziekte verhinderd is deze avond voor te zitten. Het programma ziet er als volgt uit. Allereerst zal er een toelichting op het plan worden gegeven door de heer Van Zitteren van het stedenbouwkundig adviesbureau BRO Adviseurs dat het plan in opdracht van de gemeente heeft gemaakt. Vervolgens zal de heer Schlegel een toelichting geven over de te doorlopen procedure ten aanzien van dit bestemmingsplan. Daarna zal er volop gelegenheid zijn voor de belangstellenden om vragen te stellen over het plan. Hij geeft vervolgens het woord aan de heer Van Zitteren.

De heer van Zitteren legt uit dat hij een informatief verhaal zal geven waarbij ingegaan wordt op het bestemmingsplan, de inhoud daarvan en de te volgen procedure waar de heer Schlegel nader op in zal gaan. Hij toont een luchtfoto van het plangebied.

De aanleiding van het bestemmingsplan is de inpassing van het eerder doorlopen revitaliseringstraject voor het bedrijventerrein Zandstraat en de actualisering van bestemmingsplannen. De gemeente Gemert-Bakel is namelijk doende alle bestemmingsplannen in de gemeente op orde te krijgen waarbij uniformiteit in systematiek wordt nagestreefd hetgeen de rechtszekerheid voor de burgers vergroot.

Wat betreft het inpassingstraject is de aanleiding geweest de revitaliseringsopdracht. Het gaat immers om een ietwat rommelig bedrijventerrein dat gerevitaliseerd moet worden om te komen tot een fraai en representatief bedrijventerrein. Hierbij spelen zowel de ondernemers als de overheid een belangrijke rol. Naast het bestemmingsplan is voor het bedrijventerrein een beeldkwaliteitplan gemaakt waarin instrumenten zijn aangegeven om te revitalisering meer houvast te geven.

In het bestemmingsplan zijn meegenomen recente ontwikkelingen waarvoor vrijstellingsprocedures op grond van artikel 19 zijn doorlopen. Als voorbeeld noemt hij de vestiging van de tweede bouwmarkt. Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is om het aantal vrijstellingsprocedures te verminderen hetgeen in het belang is van de ondernemers. In het plan is een waterberging aan de zuidzijde van het plange-

bied opgenomen om hiermee te kunnen voldoen aan de nieuwe vereisten aangaande het water.

Het bestemmingsplan bestaat uit een:

- toelichting;
- voorschriften;
- plankaart.

De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende element en voor de burgers en de overheid. Het bureau heeft de voorschriften op een 'leesvriendelijke manier' opgesteld om de inzichtelijkheid voor de burger te verbeteren. Het bestemmingsplan omvat een drietal bestemmingen te weten bedrijfsdoeleinden, verkeersdoeleinden en groen. Daarnaast zijn er een aantal algemene bepalingen. De voorschriften kennen flexibele bepalingen waarbinnen voor geringe afwijkingen van het plan vrijstellingen kunnen worden verleend. Als voorbeelden noemt hij bedrijfswoningen, de buitenopslag, het type bedrijf in relatie tot de milieucategorie, de positie van bebouwing aan de zijdelingse perceelgrens en de mantelzorg. Het plan is duidelijk gericht op rechtszekerheid voor de burger.

Wat betreft de plankaart legt hij uit, dat daarom zones zijn aangegeven waarbinnen bedrijfswoningen zijn toegestaan. Ook de bestaande bedrijfswoningen vallen hierin. Daarnaast is op de plankaart aangegeven de bestemmingen bedrijfsdoeleinden 1 t/m 3 waarmee wordt aangegeven welke soort bedrijven zich waar mogen vestigen en daar waar de detailhandel bouwmaterialen gevestigd mogen zijn. Vervolgens geeft hij kort aan hoe de procedure zal gaan verlopen. Procedureel is nu de eerste fase aan de orde.

Wethouder Verkampen dankt de heer Van Zitteren voor zijn uitleg en geeft vervolgens het woord aan de heer Schlegel.

De heer Schlegel laat weten dat ingaande 11 mei het voorontwerp in het kader van de inspraak ter inzage ligt. Dit ligt 4 weken tot 8 juni ter inzage. Totb8 juni kunnen burgers en ondernemers een inspraakreactie indienen. Deze zal worden beoordeeld en afhankelijk van de nadere afweging worden meegenomen in het ontwerp. Daarnaast is het voorontwerp voor advies naar de Provinciale Planologische Commissie (PPC) en het waterschap gestuurd in het kader van het vooroverleg. De afdeling ruimtelijke ordening van de provincie speelt hierbij ook een belangrijke rol. Na ontvangst van de adviezen zullen deze met de resultaten van de inspraak worden verwerkt in het ontwerp. Dit ontwerp zal gedurende 4 weken weer ter inzage worden gelegd binnen welke termijn zienswijzen kunnen worden ingediend. Na beoordeling van de zienswijzen zal het plan door de raad worden vastgesteld. Na de vaststelling zal het plan ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd en zal het vastgestelde plan wederom ter inzage worden gelegd. Degenen die een zienswijze

hebben ingediend en waarvan de zienswijze door de raad ongegrond is verklaard kunnen een bedenking bij Gedeputeerde Staten indienen. Met in acht name van de bedenking zal dit college het plan goedkeuren. Tegen dit goedkeuringsbesluit rest nog de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wethouder Verkampen dankt vervolgens de heer Schlegel voor zijn toelichting en vraagt aan de aanwezigen of er nog vragen over het plan zijn.

De heer Brouwers vraagt zich af of zijn bedrijf is ingedeeld in de juiste milieucategorie. Het gaat hierbij om een autoplaatwerkerij en een autospuiterij. De heer Schlegel stelt, dat bedoeld bedrijf valt onder de bestemming B2 waarbinnen bedrijven met milieucategorie 2 en 3.1 gevestigd kunnen zijn. Hij zal één en ander nagaan aan de hand van de VNG-lijst. Daarnaast merkt de heer Brouwers op, dat de woongrens niet correct op de tekening is aangegeven. Deze is gelijk aan de situatie bij de buurman. Wethouder Verkampen vraagt de heer Schlegel dit na te gaan.

Een aantal aanwezige ondernemers vraag of het mogelijk is of zij de beschikking kunnen krijgen over een exemplaar van het plan. Wethouder Verkampen stelt dat dit mogelijk moet zijn en vraagt wat de mogelijkheden zijn. De heer Van Gelder stelt dat het bureau BRO zal worden gevraagd een aantal planexemplaren te drukken. Een planexemplaar zal ongeveer € 25,00 gaan kosten. Geïnterviewd wordt wie er behoefte hebben aan een planexemplaar. Dit zijn 5 personen. Zij zullen het plan met de nota binnen een week toegestuurd krijgen.

Wethouder Verkampen stelt vast dat er geen vragen meer zijn en sluit deze inspraakbijeenkomst. Hij dankt de aanwezigen voor hun inbreng.

Gemert, mei 2005

N.J.N. Schlegel en A.G. van Gelder  
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling  
Gemeente Gemert-Bakel

**Bijlage 7.**

**Raadsstukken omtrent vaststelling bestemmingsplan  
Bedrijventerrein Zandstraat**

Voorstel/onderwerp: gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat'.

---

**Aan de raad**

**Samenvatting**

De procedure van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' is nagenoeg afgerond. Via dit raadsvoorstel wordt verslag gedaan van de procedure en wordt voorgesteld dit plan gewijzigd vast te stellen. Na vaststelling zal het plan ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten worden voorgelegd en met het besluit omtrent vaststelling ter inzage worden gelegd.

*Dit onderwerp komt aan de orde in:*

- Opiniërende raadsbijeenkomst d.d.
- Raadsvergadering d.d. 30-03-2006

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*

- Opiniërende raadsbijeenkomst d.d.

**Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma**

- besluit B&W van 4-10-2005 omtrent vaststelling ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat';
- besluit B&W van 14-03-2006 omtrent voorstel tot vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat'.

**Inleiding**

Voor het bestaande bedrijventerrein Zandstraat wordt al geruime tijd gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan. Thans is voor dit bedrijventerrein een nieuw bestemmingsplan in de functie van beheerplan ontwikkeld dat een sterk verouderd bestemmingsplan, dat al geruime tijd niet meer aan de hedendaagse planologische eisen en wensen voldoet, en het specifieke bestemmingsplan voor de bouwmarkt aan de Nijverheidsweg vervangt. In het plan zijn eveneens recente ontwikkelingen meegenomen en is de feitelijk bestaande situatie geactualiseerd.

In dit bestemmingsplan is aan de zuidzijde op een onlangs door de gemeente in het kader van het revitalisatieproject verworven agrarisch perceel een groenzone opgenomen welke voorziet in maatregelen van waterhuishoudkundige aard. Daarover is met het waterschap Aa en Maas overeenstemming bereikt. In het plan zijn meegenomen de vestiging van een schoonheidsinstituut aan de Oude Bakelsedijk 14 waarvoor recent een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 is doorlopen en de vestiging van een kleine bouwmarkt aan de Zandstraat 7 voorvoor recent een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 3 is doorlopen.

In het kader van het project revitalisering is het bedrijventerrein Zandstraat onlangs gerevitaliseerd hetgeen de aanblik van dit sterk verouderde bedrijventerrein heeft verbeterd.

In het kader van de problematiek en onduidelijkheden rond de luchtkwaliteit en het vernietigen van een aantal goedkeuringsbesluiten van bestemmingsplannen voor majeure projecten door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is bij dit plan het luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' bijgevoegd. Uit dit onderzoek blijkt, dat het plan geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit voor het projectgebied veroorzaakt en dat er met uitzondering van PM10 geen overschrijdingen van de grenswaarden, zoals genoemd in het besluit luchtkwaliteit 2005, zijn geconstateerd. Overschrijdingen van de normen voor PM10 worden in nagenoeg geheel Nederland geconstateerd en zijn het gevolg van een complexe combinatie van natuurlijke bronnen, veehouderij, verkeer en industriële bronnen. Oplossingen van knelpuntsituaties zijn derhalve een aangelegenheid voor het rijk al dan niet in Europees verband.

In dit kader heeft SRE in juni 2005 een rapportage Regionale Luchtkwaliteit SRE gemeenten 2004 deelrapport Gemert-Bakel uitgebracht waaruit kan worden geconcludeerd dat in de gemeente Gemert-Bakel voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen.

### **Probleemstelling / oorzaak**

*Heeft de gemeenteraad een rol in het oplossen van het probleem*

Op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de raad het bevoegd orgaan een nieuw bestemmingsplan vast te stellen en daarmee een actueel planologisch regime te scheppen.

### **Oplossingsrichtingen**

*1. Welke oplossingsrichting(en) of combinatie van oplossingen voor het probleem staat u voor?*

Om te kunnen voorzien in een sluitend geldend en actueel planologisch kader voor het bedrijventerrein Zandstraat is het noodzakelijk om dit plan ter voorkoming van voor de ondernemers naar verhouding kostbare en tijdrovende vrijstellingsprocedures op korte termijn vast te stellen. Daarmee ontstaat een toetsingskader waarop bouwvergunningen relatief snel kunnen worden verleend.

*2. Welke alternatieven zijn er?*

Een alternatief zou kunnen zijn het voorliggende plan niet vast te stellen en de tot voor kort vigerende planologisch kaders, die deels sterk verouderd zijn en niet langer zijn toegesneden op de huidige bedrijventerreinen, te handhaven. Dit zou betekenen dat bouwplannen alleen vergund zouden kunnen worden op basis van vrijstelling hetgeen de proceduredtijd onnodig verlengt en derhalve een ongewenste optie en ook strijdig is met artikel 33 van de WRO.

*3. Welke risico's zijn er op voorhand aan te wijzen?*

Over risico's kan niet gesproken worden.

### **Maatschappelijke effecten**

*Welke van de beschreven maatschappelijke effecten dienen bepalend te zijn bij het kiezen en uitwerken van de oplossingsrichtingen?*

Het nieuwe bestemmingsplan geeft de mogelijkheid dat bouwplannen van op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven en die passen binnen het bestemmingsplan snel kunnen worden vergund. Daarmee wordt de procedure tijd verkort hetgeen in het belang is van de burgers en de bedrijven.

### **Draagvlak en communicatie m.b.t. probleemstelling en oplossing**

*Welke belangen zijn gediend met het oplossen van het probleem?*

Met een nieuwe bestemmingsregeling ontstaat er voor de op het bedrijventerrein Zandstraat reeds gevestigde bedrijven een duidelijk en uniform wettelijk planologisch kader waarbinnen in te dienen bouwplannen snel kunnen worden getoetst. Het plan is tot stand genomen in relatie tot het revitaliseringsproject dat binnenkort is afgerond en waarover met de gevestigde ondernemers veelvuldig overleg heeft plaatsgehad. Het plan voorkomt met name voor bedrijven kostbare en tijdrovende vrijstellingsprocedures ex artikel 19 lid 1 hetgeen in het belang is van deze bedrijven. Het gewijzigd vast te stellen plan zal met het besluit daaromtrent conform de per 1 juli 2005 gewijzigde wettelijk voorgeschreven procedure gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dit zal op de gebruikelijke wijze nader bekend worden gemaakt. Het plan zal na vaststelling ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten worden voorgelegd.



### **Kosten, baten en dekking**

#### **1. Wijze van bekostiging van de oplossingsrichtingen.**

De kosten van dit bestemmingsplan komen ten laste van de post actualisatie bestemmingsplannen.

#### **2. Wat zijn daarbij mogelijke alternatieven?**

n.v.t.

### **Planning / uitvoering**

Na de vaststelling zal het plan ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten worden voorgelegd. Na ontvangst van het besluit omtrent goedkeuring en na het ter inzage leggen van het plan met dit besluit krijgt het plan de status onherroepelijk tenzij tegen dit besluit beroep wordt aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en bij deze afdeling een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. en biedt de te toetsen. Het plan biedt straks de mogelijkheid bouwplannen op een adequate wijze te toetsen.

### **Ter inzage gelegde stukken**

1. ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat';
2. Luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' van 20 december 2005;
3. ingekomen zienswijzen;
4. Bijlage I - ingediende Zienswijzen;
5. Bijlage II - ambtshalve aanpassingen/ wijzigingen;
6. Bijlage III - staat van wijzigingen;

### **Voortgang behandeling**

*Het onderwerp zou tenminste op de volgende momenten in het proces opnieuw aan de orde moeten komen:*

B&W-informatiebijeenkomst:

Opiniërend raadsbijeenkomst: het presidium heeft op 2 maart 2006 laten weten dat dit plan geen behandeling in de opiniërend raadsbijeenkomst behoeft.

Raadsvergadering: 30 maart 2006

### **Ontwerpbesluit gemeenteraad**

Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' overeenkomstig de Staat van wijzigingen (bijlage III);

Gemert, 14 maart 2006

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS GEMERT-BAKEL,  
de secretaris, de burgemeester,

mr. R.A.L. Severijns

mr. J.H.A.G. van Maasackers

## BIJLAGE I

### INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' heeft met ingang van 27 december 2005 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 6 februari 2006 is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de raad in te dienen. Naar aanleiding hiervan zijn de volgende zienswijzen ingediend. Op 2 maart 2006 heeft een hoorzitting plaatsgehad waarin appellanten in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze ten overstaan van leden van de hoorcommissie mondeling nader toe te lichten.

#### **1. Goorts & Coppens Advocaten, Postbus 41 te 5750 AA Deurne namens Autobedrijf Hol, Zandstraat 7a te 5421 WK Gemert.**

##### ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 19 januari 2006, blijktens de stempel op 19 januari 2006 per post verzonden en op 20 januari 2006 op het gemeentehuis ontvangen. Derhalve mag gesteld worden dat deze tijdig is ontvangen zodat appellant in zijn zienswijze kan worden ontvangen.

##### samenvatting zienswijze

1. Allereerst merkt appellant op dat op grond van artikel 23 van de WRO een inzage termijn van vier weken geldt.
2. Voorts stelt appellant, dat voor het perceel van zijn cliënt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B2' geldt met milieucategorie 2 en 3.1 waarbij productiegebonden detailhandel die ten dienste staat van het bedrijf is toegestaan. Hij stelt, dat de begrippen industriële en ambachtelijke bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten niet nader zijn omschreven. Cliënt drijft een autobedrijf met als kerntaken onderhoud en reparatie en verkoop van lichte bedrijfswagens en persoonswagens. De vraag is of deze activiteit past binnen de bestemming.
3. Tenslotte merkt hij op dat het stallen van auto's op zijn perceel naar aanleiding van de inspraakreactie is toegestaan daar waar op de plankaart het differentiatievlak buitenopslag is aangeduid. Appellant is van oordeel dat zijn cliënt onevenredig in de exploitatie van zijn onderneming wordt beperkt indien het stallen van auto's alleen nog wordt toegestaan achter de bebouwingsgrens van de bestaande bedrijfswoning. Hij wijst op het feit dat op het naastliggende perceel van de bouwmarkt een grote parkeerplaats van ca 34 plaatsen is gelegen daar waar bij cliënt auto's ten behoeve voor de verkoop gestald zijn. Cliënt van appellant begrijpt dan ook niet waarom hij geen auto's voor de bouwmarkt mag parkeren en de bouwmarkt wel voor de bouwmarkt auto's van klanten mag laten parkeren.
4. Appellant vraagt zich af of het plan getoetst is aan de richtlijn 2001/42/EG.

##### toelichting tijdens hoorzitting

Cliënt van appellant de heer Hol licht toe dat zijn autobedrijf werk biedt aan 4 medewerkers en een totaalconcept biedt aangaande aan- en verkoop van auto's en reparatie. Hij is het enige bedrijf gelegen tussen de bouwmarkt van Graat en een woonhuis. Indien hij geen auto's voor zijn woning mag stallen dan voelt hij zich ernstig tekortgedaan.

##### beantwoording

1. Het ontwerp heeft op basis van het per 1 juli 2005 gewijzigde artikel 23 van de WRO in afdeling 3.4 van de Awb in artikel 3:16 gestelde termijn van 6 weken ter inzage gelegen. De door appellant gestelde termijn van 4 weken is derhalve niet langer aan de orde. De zienswijze op dit onderdeel is derhalve ongegrond.
2. Voor het perceel van cliënt van appellant geldt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden -B2' met (gedeeltelijk) de indicatie 'buitenopslag'. Binnen deze bestemming is de vestiging van industriële en ambachtelijke bedrijven alsmede groothandelsbedrijven met bedrijfsactiviteiten milieucategorie 2 en 3.1 mogelijk.



Locatie Zandstraat 7A

De buitenopslag van auto's mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bedoelde differentiatievlak. Appellant geeft aan dat cliënt op het onderhavige perceel een autobedrijf exploiteert met als kerntaken onderhoud, reparatie en APK-keuringen aan personenauto's en lichte bedrijfswagens alsmede de in- en verkoop daarvan. Op grond van de bij het bestemmingsplan behorende lijst van bedrijfsactiviteiten valt het bedrijf van cliënt van appellant onder categorie 2 (SBI code 501, 502 en 504). De aanwezigheid van het bedrijf is derhalve niet in strijd met het bestemmingsplan. Opgemerkt moet worden, dat het bedrijf bij brief van 2 mei 2001 toestemming heeft verkregen voor de vestiging van het garagebedrijf aangaande reparatieactiviteiten maar erop gewezen is dat autoverkoop niet past binnen het toen geldende bestemmingsplan. De vraag van appellant omtrent de bedoelde activiteit kan bevestigend worden beantwoord. De zienswijze dient op dit onderdeel ongegrond te worden geacht.

3. Naar aanleiding van de inspraakreactie van cliënt van appellant is op een gedeelte van het onderhavige perceel op de plankaart een differentiatievlak met de indicatie 'buitenopslag' opgenomen. Hiermede werd beoogd, dat voor de exploitant van het autobedrijf gegarandeerd was dat rondom het bedrijf buitenopslag van auto's is toegestaan daar waar dit om reden van het door ons beoogde straat en bebouwingsbeeld van de Zandstraat zoals dat in het beeldkwaliteitplan onder het punt Nieuwe beeldvorming Zandstraat- Nijverheidsweg is beschreven, gewenst is. In dit kader is de buitenopslag van auto's binnen een strook van 12,50 m<sup>2</sup> aan de straatzijde voor de voorgevel van de bedrijfswoning op grond van het beoogde straat- en bebouwingsbeeld en beeldkwaliteitplan niet gewenst.

Appellant is echter van mening, dat cliënt hierdoor onevenredig in de exploitatie van zijn onderneming wordt beperkt. Hij wijst er op dat op het perceel van de bouwmarkt het parkeren van auto's voor de voorgevelrooilijn wel is toegestaan en ziet geen visueel verschil tussen geparkeerde auto's bij de bouwmarkt en de door zijn cliënt uitgestalde auto's ten behoeve voor de verkoop. Appellant merkt terecht op, dat op het voorterrein van de naastgelegen kleine bouwmarkt wel geparkeerd mag worden en dat daarop op de plankaart geen differentiatievlak 'buitenopslag' is aangeduid. Het parkeren van auto's past ook binnen de in de bestemming in artikel 4 lid 2 genoemde algemene doeleinden. Echter lid 4 van dit artikel bepaalt onder d, dat buitenopslag van auto's uitsluitend binnen het aangegeven differentiatievlak mag plaatsvinden.

Ten principale moet gesteld worden, dat buitenopslag van auto's als handelsvoorraad iets anders is dan het (kort) parkeren van auto's van klanten van een bedrijf. Gedurende de periode, dat de bouwmarkt immers gesloten is, zijn er op voorterrein geen auto's geparkeerd terwijl de auto's van cliënt van appellant gedurende langere tijd op het voorterrein geparkeerd (lees: opgeslagen) zijn. De vergelijking, die appellant stelt, gaat derhalve niet op.

Daarnaast dient het volgende gememoreerd te worden. Begin 2001 heeft cliënt van appellant een verzoek ingediend om een autohandel en garage te mogen vestigen in het pand Zandstraat 7a. Wij hebben naar aanleiding hiervan op 1 mei 2001 besloten om het garagebedrijf als reparatiewerk- plaats voor auto's toe te staan maar niet mee te werken aan een vrijstellingsprocedure ten behoeve van de verkoop van automobielen wegens de gebrekkige opstel-, parkeer- en manoeuvreerruimte op bedoeld perceel. De reden ligt in het feit dat wij van mening zijn dat de verkoop van auto's op bedoelde plek in ruimtelijk opzicht problematisch is omdat de parkeer- en manoeuvreerruimte volstrekt ontoereikend is gezien de geringe grootte van het perceel Zandstraat 7a. In gesprekken met betrokkene in het verleden is hem dat als zodanig ook medegedeeld. In onze brief van 2 mei 2001 hebben wij, rekening houdend met de belangen van het bedrijf, aangegeven in het kader van een integrale revitaliseringsopgave voor het bedrijventerrein Zandstraat nader te willen bekijken wat de mogelijkheden waren voor het accommoderen van de behoefte. Nu is direct voorafgaand aan het bestemmingsplan voor het gebied Zandstraat een revitaliseringsplan ontwikkeld dat inmiddels nagenoeg is uitgevoerd. In de hoorzitting heeft cliënt van appellant aangevoerd dat hij geen contacten met de gemeente heeft gehad over de situatie van het voorterrein en de buitenopslag van de handelsvoorraad aan auto's. Deze opvatting is niet geheel juist. Zo is cliënt van appellant aanwezig geweest bij gesprekken tussen de ondernemers en gemeente op 1 juli en 17 november 2003. Uit verslaglegging van deze gesprekken blijkt niet, dat de problematiek van de buitenopslag van auto's aan de orde is geweest. Evenmin heeft cliënt van appellant dit thema naar aanleiding van voornoemde brief als zodanig aan de orde gesteld. Op 6 april 2005 heeft een informatieavond omtrent de revitalisering plaatsgehad waarvoor alle betrokken bedrijven zijn uitgenodigd. In deze bijeenkomst zijn de aanwezige ondernemers op de hoogte gebracht van de definitieve plannen voor de revitalisering. Dat cliënt van appellant nu stelt, dat de gemeente geen contact met hem zou hebben gezocht, is niet juist. De gemeente heeft immers bijeenkomsten met ondernemers georganiseerd waarbij betrokkene aanwezig is geweest en de gelegenheid heeft gehad de problematiek van de opslag van de handelsvoorraad aan de orde te stellen. Dit heeft hij echter niet gedaan. Feit is wel, dat ook van gemeentewege hier onvoldoende aandacht aan is besteed.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden, dat cliënt van appellant in strijd met het vigerende bestemmingsplan en zonder toestemming van de gemeente het voorterrein heeft ingericht als

buitenopslag voor auto's en gesproken kan worden van een strijdige situatie. Deze is op 2 mei 2002 bij een controle ook geconstateerd. Dat daartegen op dat moment geen actie in handhavende zin is ondernomen en cliënt van appelland daarop is aangesproken ligt in het feit, dat was toegezegd de gewenste situatie nader te bezien in het kader van het revitaliseringsproject. Om die reden is de buitenopslag van auto's op het voorterrein bij wijze van spreken 'gedoogd'.

In de hoorzitting is aan de orde gesteld de situatie rond een soortgelijk bedrijf in de kom van De Mortel. Daarbij werd gesteld, dat beide situaties identiek moesten worden beoordeeld en dat er geen sprake zou mogen zijn van precedentwerking.

Op zich is de stelling, dat soortgelijke bedrijven op een identieke wijze dienen te worden beoordeeld, om rechtsongelijkheid te voorkomen juist.

Naar aanleiding van de hoorzitting is de situatie op 6 maart 2006 nader aanschouwd en is geconstateerd, dat het autobedrijf gezien de bedrijfsvoering gevestigd is op een te klein perceel. Het bedrijf is aldaar in het jaar 2001 gestart en voorziet in een totaalconcept voor de klanten in de vorm van aan- en verkoop van auto's en de reparatie daarvan. Het bedrijf heeft naar zeggen van de exploitant gepoogd om gronden direct naast het bedrijfsperceel te verwerven om op deze wijze een oplossing te kunnen vinden voor de ruimtenood. Dit is echter niet gelukt en is in de toekomst ook niet te verwachten. Verplaatsing van het bedrijf in de toekomst, naar bijvoorbeeld het bedrijventerrein Wolfsveld, ligt derhalve het meest voor de hand. Daar wil de gemeente op zich ook medewerking aan verlenen omdat deze optie immers de meest geschikte is voor het oplossen van de ruimtenood van het autobedrijf. Buitenopslag van de handelsvoorraad aan auto's op het voorterrein blijft op grond van het beoogde straat- en bebouwingsbeeld van de Zandstraat en het beeldkwaliteitplan niet gewenst. De situatie ten opzichte van het autobedrijf in de kom van De Mortel is in ruimtelijke zin verschillend en niet vergelijkbaar. Derhalve kan niet gesproken worden van een identieke situatie en is van precedentwerking geen sprake. Op de plankaart is terecht de zone 'buitenopslag' opgenomen waarmee het beoogde straat en bebouwingsbeeld van de Zandstraat als algemeen belang kan worden gewaarborgd. Daarmee blijft de buitenopslag van auto's voor de bedrijfswoning strijdig met het bestemmingsplan. Rekening houdend met de economische belangen van het bedrijf, gezien de start van het bedrijf op de locatie in het jaar 2001 en de ruimtenood op het bestaande bedrijfsperceel is de gemeente bereid om mee te werken aan een persoonsgebonden en niet overdraagbare gedoogvergunning om tijdelijk de buitenopslag van auto's op het voorterrein mogelijk te maken voor de periode dat het bedrijf van cliënt van appelland op deze locatie is gevestigd. Hierbij is in overweging genomen, dat ook gerepareerde en te repareren auto's op het bedrijfsperceel moeten kunnen worden geparkeerd. Een besluit daartoe is op 14 maart 2006 genomen hetgeen cliënt van appelland in een ambtelijk gesprek op 15 maart 2006 is medegedeeld. Daarmee valt de buitenopslag onder het overgangsrecht en is cliënt van appelland niet onevenredig in zijn belangen geschaad. De zienswijze van appelland dient op dit onderdeel ongegrond te worden verklaard.

Overigens is de mening van cliënt van appelland, verwoord in de hoorzitting, dat bedrijven aan de Zandstraat minder zouden profiteren van de revitalisering dan de bedrijven aan de Nijverheidsweg is op zich juist. De herinrichting van de openbare ruimte heeft immers gestalte gekregen aan de Nijverheidsweg en de revitalisering van de Zandstraat had uitsluitend betrekking op de aanleg van een riool en het opnieuw aanleggen van het fietspad. Dit aspect is evenwel buiten de orde van dit plan zodat daar verder niet op wordt ingegaan.

4. Wat appelland precies bedoelt met richtlijn 2001/42/EG is niet duidelijk. Deze richtlijn zou dwingen tot een milieubeoordeling van plannen en programma's en het bestemmingsplan zou daaraan moeten worden getoetst.

Voorop gesteld zij, dat het onderhavige plan een beheerplan is waarin de bestaande situatie in juridisch-planologische zin wordt vastgelegd. In het plan is deze bestaande situatie geactualiseerd. Het plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor een milieutoets noodzakelijk zou zijn. De vraag is derhalve wat appelland met deze richtlijn beoogt aangezien zijn cliënt een reeds bestaand bedrijf exploiteert dat in dit beheerplan planologisch-juridisch opnieuw wordt geregeld. Van een project met aanzienlijke milieueffecten, welke nader beoordeeld dienen te worden, is derhalve geen sprake tenzij cliënt van appelland plannen heeft voor een andersoortig bedrijf met andere effecten voor het milieu waarvan evenwel niets gebleken is. Indien dit wel het geval mocht zijn dient het bedrijf een nieuwe (revisie-) vergunning op grond van de Wet milieubeheer aan te vragen welke separaat beoordeeld wordt. Het plan voldoet aan de richtlijnen en voorwaarden zoals deze in de wet zijn gesteld. De zienswijze dient op dit onderdeel ongegrond te worden geacht.

#### conclusie

De zienswijze van appelland wordt op alle onderdelen ongegrond geacht.

## 2. Autoschade Brouwers, Nijverheidsweg 10 te 5421 WN Gemert.

### ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 28 januari 2006 en op 31 januari 2006 op het gemeentehuis ontvangen. Derhalve mag gesteld worden dat deze tijdig is ontvangen zodat appelland in zijn zienswijze kan worden ontvangen.

### samenvatting zienswijze

Het bezwaar van appelland is gericht op de op de plankaart aangegeven bebouwingslijn van de bedrijfswoning die aangepast zou moeten worden.

### toelichting tijdens hoorzitting

De heer Brouwer licht toe, dat het gaat om de grens van de zone waarin zijn bedrijfswoning is gelegen die foutief op de plankaart staat aangegeven. Deze lijn zou samen moeten vallen met de brandwerende muur van de werkplaats.

### beantwoording

Waar appelland op doelt is dat hij van mening is dat de bestemmingsgrens tussen de zone bedrijfswoningen en de zone bedrijfsbebouwing niet juist op de plankaart is aangegeven.

Uit de luchtfoto uit het jaar 2002 kan worden opgemaakt, dat de achtergevel van de bestaande bedrijfswoning, welke als zodanig op de plankaart is aangeduid, op een afstand van ca. 20 m<sup>1</sup> gerekend vanaf de voorste perceelgrens is gesitueerd. Op grond van artikel 4 lid 10 onder a zijn bedrijfswoningen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zone bedrijfsbebouwing' op de plankaart. Dit geldt voor de gehele bedrijfswoning.



Locatie Nijverheidsweg 10

De feitelijke situatie is op 6 maart 2006 ter plekke no, appelland terecht constateert dat de op de plankaart aangegeven grens van het differentiatievak zone bedrijfswoningen niet correspondeert met de scheidingswand in de vorm van brandwerende muur tussen de bedrijfswoning en de werkplaats hetgeen wel de bedoeling van het plan is. Derhalve wordt de zienswijze van appelland gegrond worden geacht. De differentiatiegrens van de zone bedrijfswoningen op de plankaart dient in dit kader te worden aangepast.

Vastgesteld is dat

### conclusie

De zienswijze van appelland wordt gegrond geacht. De plankaart wordt dienovereenkomstig aangepast.

RO/SPA-NS

Gemert, 14 maart 2006

## BIJLAGE II

### AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

#### *Toelichting*

##### **Externe veiligheid**

In het kader van de goedkeuring van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld' is gebleken dat de in dat plan opgenomen paragraaf omtrent externe veiligheid aan de hand van de huidige inzichten en regelgeving niet langer voldoet een aanpassing behoeft. Niet geheel uit te sluiten is dat dit ook geldt voor deze paragraaf in het onderhavige plan.

Het stedenbouwkundig bureau heeft gezien het voorgaande een aangepaste paragraaf externe veiligheid voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld' vervaardigd waarbij inmiddels gebleken is dat deze voldoet aan de criteria die Gedeputeerde Staten daaraan stellen. Derhalve is deze paragraaf tekstueel in het onderhavige plan aangepast waarbij korthedshalve verwezen wordt naar bijlage III- Staat van wijzigingen aangaande onderdeel 5.7 – externe veiligheid.

#### *Voorschriften*

##### **Externe veiligheid**

In verband met de aanpassing van de paragraaf omtrent externe veiligheid is het gewenst om ter voorkoming van juridische problemen omtrent de interpretatie het begrip 'risicovolle inrichting' nader te omschrijven. Derhalve dient dit begrip in de voorschriften aan artikel 1 als punt 39 te worden toegevoegd en wel als volgt:

Een risicovolle inrichting is een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico- afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Het gevolg van deze toevoeging is dat de begrippen onder de nummers 39 t/m 45 dienen te worden vernummerd in de nummers 40 t/m 46.

##### **Vrijstelling hoogte erfafscheidingen**

In artikel 4 lid 14 is bepaald, dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak in een strook van 0,75 m<sup>1</sup> vanaf de perceelgrens aan de straatzijde voor terrein of erfafscheidingen is bepaald op 1 m<sup>1</sup>.

In het kader van het project 'Revitalisering Bedrijventerrein Zandstraat' is gebleken, dat om reden van verbetering van de (sociale) veiligheid en ter bestrijding van de criminaliteit een hoogte van maximaal 1 m<sup>1</sup> voor een erfafscheiding geen soulaas biedt om de beoogde veiligheid te verbeteren. Derhalve is de wens geuit om ook in bedoelde strook van 0,75 m<sup>1</sup> de mogelijkheid te bieden tot het oprichten van een erfafscheiding tot maximaal 2 m<sup>1</sup>. Daar tegenover staat, dat een erfafscheiding met een hoogte van 2 m<sup>1</sup> op de perceelgrens aan de wegzijde en onevenredige inbreuk kan betekenen in het beoogde straat en bebouwingsbeeld.

Derhalve bestaat er behoefte aan de opname van een mogelijkheid tot vrijstelling in artikel 8 voor het kunnen oprichten van erfafscheiding met een grotere hoogte dan 1 m<sup>1</sup> in een strook van 0,75 m<sup>1</sup> vanaf de perceelgrens van het bedrijfsperceel gesitueerd aan de straatzijde. Hiermee kan worden voorkomen dat een strook van 0,75 m<sup>1</sup> van het particuliere bedrijfsperceel langs de openbare weg ongerept blijft en op termijn verloedert hetgeen een negatieve impact geeft op de straat en bebouwingsbeeld en de aanblik van het bedrijventerrein. Binnen deze regeling hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere eisen te stellen (artikel 7).

Hiertoe dient artikel 8 (Algemene vrijstellingsbevoegdheid) onder lid 12 te worden gewijzigd waarbij korthedshalve verwezen wordt naar bijlage III- Staat van wijzigingen aangaande de voorschriften artikel 8 – Algemene vrijstellingsbevoegdheid.

## *Plankaart*

### **Bestaande detailhandel**

Op het adres Nijverheidsweg 13 is reeds jaren een dumphandel gevestigd. Na de inspraakperiode heeft de exploitant erop gewezen, dat op grond van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B3' uitsluitend productiegebonden detailhandel die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de bedrijven en bedrijfsactiviteiten is toegestaan. Gezien de aard van het bedrijf, waar goederen worden ingekocht, gerepareerd en verkocht, zou het bestaande bedrijf strijdig zou zijn met de bestemming. Gevraagd werd naar de mogelijkheid om binnen het toekomstige bestemmingsplan de reeds bestaande detailhandel te kunnen voortzette. Bij brief van 9 juni 2005 werd aan de exploitant toegezegd dat gezien de in het verleden gemaakte afspraken omtrent detailhand op voornoemd perceel en ter zekerheidsstelling dat aldaar de detailhandel mag worden blijven uitgeoefend op de plankaart van het ontwerp op bedoeld perceel de indicatie 'bestaande detailhandel toegestaan' zou worden opgenomen. Door een omissie is dit niet geschied. Dit betekent, dat conform de toezegging aan bedoelde exploitant alsnog op de plankaart op het perceel Nijverheidsweg 13 de indicatie 'bestaande detailhandel toegestaan' zal worden opgenomen met een verwijzing en aanpassing van het voorschrift artikel 4.

RO/SPA-NS

Gemert, 14 maart 2006

## BIJLAGE III

### STAAT VAN WIJZIGINGEN

#### OP ONTWERP BESTEMMINGSPLAN 'BEDRIJVENTERREIN ZANDSTRAAT'.

Het ontwerp- bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' wordt op de volgende onderdelen gewijzigd vastgesteld.

#### **A. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen:**

##### Toelichting

Geen wijzigingen.

##### Voorschriften

Geen wijzigingen.

##### Plankaart

n.a.v. zienswijze nr. 2

Aanpassen van zone bedrijfswoningen perceel Nijverheidsweg 10 aan de hand van de feitelijke situatie van de bestaande bedrijfswoning.

#### **B. Ambtshalve aanpassingen:**

##### Toelichting

##### **5.7 externe veiligheid:**

###### **vervallen:**

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in de ontwerp-AMvB Kwaliteitseisen Externe Veiligheid van Inrichtingen. De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS16). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

###### Wegtransport

Uit de publicatie Risico's wegtransport gevaarlijke stoffen provincie Noord-Brabant peiljaar 2002 blijkt dat er geen wegvlak in of in de directe nabijheid van het plangebied is met daarop vervoer van gevaarlijke stoffen.

###### vervangen door:

###### **Algemeen**

In het kader van de externe veiligheid is het van belang om een onderzoek uit te voeren naar de invloed van de in de nabijheid aanwezige inrichtingen en transportroutes in relatie tot de bestemmingsplanontwikkeling in voorliggend plan.

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Het gaat om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De normen voor externe veiligheid zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansbenadering. Ook geven de risiconormen alleen de kans weer om te overlijden als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn niet in de normen voor externe veiligheid meegenomen.



Bij externe veiligheid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk (plaatsgebonden risico), en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers (groepsrisico). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute. Dit wordt geregeld via de Arbeidsomstandighedenwetgeving. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen van 1984;

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 2004;

Besluit externe veiligheid inrichtingen van 2004;

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan bovengenoemde normen. De ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

#### **Plaatsgebonden risico (PR)**

De normen voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn grens- en richtwaarden waarvan niet zonder meer afgeweken kan worden. De normen voor het plaatsgebonden risico houden onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht om geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals sportcomplexen en kleine kantoren) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan  $10^{-6}$  per jaar. Een PR van  $10^{-6}$  per jaar (de zogenoemde risicocontour) betekent dat de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt overlijdt een keer per miljoen jaar is. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt.

*Nieuwe ontwikkelingen* van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat er afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

#### **Groepsrisico (GR)**

Er wordt alleen houvast gegeven door middel van de zogenoemde oriënterende waarde. Het begrip oriënterende waarde houdt in dat het bevoegde gezag hiervan mag afwijken als daar gewichtige redenen (motiveringsbeginsel) voor zijn. In de motivering gaat het vooral om het uitleggen en toegankelijk maken van de belangenafweging. In dat kader moet ook de regionale brandweer om advies worden gevraagd. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

De normen voor het groepsrisico (GR) houden in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of van een transportroute. Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

de kans op een ongeval;

het effect van het ongeval;

het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft;

de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeluk.

Anders dan voor het plaatsgebonden risico wordt voor het groepsrisico geen grens- en richtwaarden gehanteerd. De normen voor het groepsrisico zijn vastgelegd in oriënterende waarden. Dit zijn richtwaarden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De oriënterende waarden voor het groepsrisico rond inrichtingen zijn:  $10^{-5}$  per jaar voor 10 slachtoffers,  $10^{-7}$  per jaar voor 100 slachtoffers en  $10^{-9}$  per jaar voor 1.000 slachtoffers. Langs transportverbindingen zijn de oriënterende waarden  $10^{-4}$  per jaar voor 10 slachtoffers,  $10^{-6}$  per jaar voor 100 slachtoffers,  $10^{-8}$  per jaar voor 1.000 slachtoffers etc.

Het groepsrisico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een grafiek waarbij een dichtheid van personen per hectare wordt aangegeven. Hoe meer personen per hectare in het invloedsgebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de calamiteit, want een ongeval met 100 (dodelijke) slachtoffers leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met tien.

De verantwoordingsplicht voor het groepsrisico houdt bij de herziening van het bestemmingsplan in dat er een politieke afweging moet worden gemaakt van enerzijds de maatschappelijke baten en kosten van de wijziging van het bestemmingsplan tegenover anderzijds het risico dat er een groot ongeluk plaatsvindt in de omgeving van het plangebied waarbij (dodelijke) slachtoffers kunnen vallen.

Vanwege de verantwoordingsplicht moeten bij een besluit, ongeacht de hoogte van het groepsrisico, in elk geval de volgende zaken worden overwogen:

- de aanwezige en de te verwachte persoonsdichtheid in de invloedssfeer van de bronnen die het groepsrisico (mede) veroorzaken;
- de grootte van het groepsrisico per bron en de bijdrage van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van dit groepsrisico;
- indien mogelijk, de maatregelen die door degene die de bron drijft worden toegepast om het groepsrisico te beperken en, indien van toepassing, de (relevante) voorschriften die zijn of worden verbonden aan de vergunning op grond van de Wet milieubeheer voor de betreffende bron;
- indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in het besluit tot vaststelling of wijziging van het bestemmingsplan zijn opgenomen;
- de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
- de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt;
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden binnen het invloedsgebied van de bron die het groepsrisico veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich in een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Van bovenstaande verplichtingen kan gedeeltelijk worden afgeweken door verwijzing naar een gemeentelijk of regionaal structuurplan of naar een streekplan zoals bedoeld in de WRO (art. 13, lid 4). Verder moet er overleg worden gevoerd met het bestuursorgaan dat de vergunning heeft verleend voor de bron die mede bepalend zijn voor de hoogte van het groepsrisico en er moet aan het bestuur van de regionale brandweer gelegenheid worden geboden om advies uit te brengen over het groepsrisico en over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval.

Voor de verantwoording van het GR zijn derhalve de transportgegevens, het bouw- / ontwikkelingsprogramma en de uitkomsten voor het PR en GR van evident belang, maar om een goede en transparante toetsing van het externe veiligheidsniveau uit te kunnen voeren, zijn nog een aantal criteria van belang zoals mogelijke alternatieven, zelfredzaamheid, beheersbaarheid/bestrijdbaarheid en mogelijke risicoreducerende maatregelen.

#### *Mogelijke alternatief - zelfredzaamheid*

Zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in staat zijn om zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Zelfredzaamheid kan positief worden beïnvloed door:  
de voorzieningen in het gebied waarmee vluchten mogelijk wordt gemaakt (infrastructurele mogelijkheden);  
de fysieke mogelijkheden van de aanwezige populatie om te vluchten;  
de mate waarin men is voorbereid op de eventuele noodzaak om te vluchten of hiertoe tijdig instructies ontvangt (mentale mogelijkheden).

Voor elk type calamiteit/ongeval is de mogelijkheid van zelfredding verschillend. Zelfredding kan een zeer belangrijke bijdrage leveren aan het reduceren van het aantal slachtoffers, omdat de meeste slachtoffers vooral in de eerste minuten tot half uur van de calamiteit/het ongeval vallen. Voorbeelden van zelfredding zijn:

- het tijdig verlaten van de gevarezone;
- het verlaten van het schadegebied;
- naar binnen vluchten en ramen, deuren en ventilatieopeningen sluiten om daarmee de blootstelling aan toxische gassen te minimaliseren.

De mogelijkheden voor zelfredding variëren per scenario. Bij sommige scenario's is er wel tijd om tijdig te vluchten, terwijl bij andere scenario's er geen tijd en voorafaankondiging is om tijdig uit het schadegebied te vluchten. Naast verschillen per scenario zijn er andere factoren die de mate van zelfredding beïnvloeden. Aanwezigheid van bijvoorbeeld vluchtwegen, mate van voorbereid zijn, het aantal mensen en hun fysieke condities en het al dan niet tijdig geven van duidelijke instructies, zijn belangrijke factoren. Het samenspel van deze factoren kan uiteindelijk worden gemeten door de totale ontruimingstijd te meten en hier eisen aan te stellen. Daadwerkelijk meten is voor nog te ontwikkelen bestemmingsplannen niet mogelijk en methoden om hier goede kwantitatieve inschattingen voor te doen ontbreken. Bij de toetsing zal daarom een niveau lager worden gekeken, zijn de voorwaarden voor een goede zelfredzaamheid aanwezig. In kader van toetsing van bestemmingsplannen wordt met name gekeken naar de zaken die binnen een plan kunnen worden geregeld.

Bedacht moet wel worden dat dit niet voldoende is om er ook daadwerkelijk voor te zorgen dat slachtoffers door middel van zelfredding worden voorkomen. Daarvoor is het namelijk ook van belang dat de mensen tijdig worden gewaarschuwd en aangezet worden tot ontvluchten. Dit vereist onder meer snelle detectie, snelle alarmering van de hulpverleningsdiensten, snel handelen van de hulpverleningsdiensten en het beschikbaar hebben van de hiervoor benodigde middelen. Deze zaken zijn niet te regelen binnen een bestemmingsplan, maar zijn wel van belang voor het uiteindelijke effect van zelfredzaamheid.

#### *Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid*

Beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van de hulpverleningsdiensten en in hoeverre zij in staat zijn om hun taken goed uit te voeren en daarmee verdere ontwikkeling van het schadebeeld kunnen voorkomen. De toetsing (op bestemmingsplanniveau) dient zich vooral te richten op de invloeden per locatie, zodat bij toetsing van nieuwe ontwikkelingen kan worden nagegaan of de randvoorwaarden en omgevingscondities voor de hulpverlening akkoord zijn. Locatiespecifieke aspecten voor de hulpverlening, die van belang zijn voor de inzet van de hulpverleningsdiensten zijn:

- bereikbaarheid;
- opstelmogelijkheden;
- inzetbaarheid van middelen (zowel repressief als preventief);
- hulpverleningscapaciteit.

De criteria voor de toetsing van het externe veiligheidsniveau kunnen, met uitzondering van het plaatsgebonden risico, niet geheel los van elkaar worden gezien, aangezien er tussen de verschillende criteria verbanden zijn. Het plaatsgebonden risico staat voor het risico op een bepaalde plaats. Aanwezigheid van personen speelt hierbij geen rol. Om deze reden hebben zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid ook geen invloed. Deze worden niet meegenomen bij de bepaling van het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico wordt bepaald door de kansen op de scenario's en het aantal dodelijke slachtoffers dat bij de scenario's kan optreden. Zelfredzaamheid en hulpverlening zullen het aantal slachtoffers verlagen.

Goede voorzieningen en maatregelen ten behoeve van de zelfredzaamheid kunnen er toe leiden dat mensen zich zelf tijdig kunnen redden of de ernst van hun verwondingen kunnen beperken. Door het ontbreken van voldoende rekenmodellen kan het effect van zelfredzaamheid niet altijd worden gekwantificeerd (en zichtbaar worden gemaakt in het groepsrisico). Het resteffect zal echter wel kleiner worden. Ook een snelle en effectieve hulpverlening kan escalatie van een calamiteit voorkomen (bijvoorbeeld koelen van een LPG-wagon waardoor een warme BLEVE wordt voorkomen). Hierdoor verlaagt het groepsrisico en neemt de zelfredzaamheid toe. Als de maatregelen ook daadwerkelijk effectief is, wordt het resteffect ook lager.

Ondanks dat er deels overlap of een duidelijke relatie tussen de criteria onderling is, geven ze ieder voor zich extra informatie over de veiligheidssituatie, kansen, gevolgen, aantal doden, gewonden, materiële schade, hulpbehoefte m.b.t. inzet hulpverleningsdiensten en inzetmogelijkheden van de hulpverleningsdiensten. Om die reden zijn ze allemaal van belang in de beoordeling van de veiligheid. In de verantwoording dient daarom naar alle criteria te worden gekeken. De status van de criteria is daarbij echter

niet hetzelfde. Het PR geldt als harde norm, waaraan moet worden voldaan. Voor het GR is een oriënterende waarde vastgesteld. Voor zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid zijn geen richtwaarden vastgesteld. Ook om de effectiviteit van verschillende maatregelen aan te tonen is het van belang om alle criteria in beschouwing te nemen. Bij alleen hantering van het PR en GR kan namelijk het effect van sommige maatregelen niet worden aangetoond, terwijl deze wel degelijk van invloed zijn op criteria als beheersbaarheid/bestrijdbaarheid. Brandwerende gevels en splinterwerend glas dragen bij aan de reductie van de materiële schade en het aantal gewonden. Het heeft echter niet of nauwelijks effect op het PR en GR. In het kader van ALARA moet ook naar zelfredzaamheid en hulpverlening/beheersbaarheid/bestrijdbaarheid worden gekeken als er zich geen kwetsbare bestemmingen binnen de risicocontour zijn gelegen of wanneer de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.

Concreet gaat het bij de beoordeling van externe veiligheid om:

- risicoveroorzakende **leidingen** in en nabij het plangebied;
- andere risico-opleverende **transportroutes/wegverkeer** over water-, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende **inrichtingen** zoals LPG-tankstations en bedrijven.

### **Transport**

Voor wat betreft transport (wegtransport, vaarwegen, spoortransport en buisleidingtransport) is de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", (*Staatscourant 4 augustus 2004, nr. 147*) van belang. Met deze circulaire maken de ministers van Verkeer en Waterstaat (VenW) en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de staatssecretaris van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) hun beleid bekend over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving.

### **Inrichtingen**

Voor wat betreft inrichtingen, die op grond van hun activiteiten relevant zijn voor de externe veiligheid, is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (BEVI) van belang. Dit besluit is op 10 juni 2004 in de Staatscourant gepubliceerd en per 26 oktober 2004 in werking getreden.

Het BEVI stelt onder andere dat het aspect externe veiligheid moet worden betrokken bij het wijzigen of vaststellen van bestemmingsplannen. Tegelijkertijd met het besluit is een ministeriële regeling in werking getreden waarin onder meer veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn opgenomen voor categoriale bedrijven zoals bijvoorbeeld LPG-tankstations. Het BEVI heeft als doel zowel individuele als groepen burgers te beschermen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een bedrijf

De gemeente is bij het opstellen van het bestemmingsplan en bij het verlenen van milieuvergunningen wettelijk verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Ook moet de regionale brandweer om advies worden gevraagd. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

De normen in het BEVI zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansbenadering. Ook geven de risiconormen slechts de kans weer om te overlijden als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn niet in de normen van het BEVI meegenomen.

Het doel om zowel individuele als groepen burgers te beschermen wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico richt zich primair op individuele burgers en wordt in het BEVI gedefinieerd als: *'de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een bedrijf.'*

Het BEVI gaat bij het plaatsgebonden risico er van uit dat:

- de *grenswaarden* voor kwetsbare objecten in acht worden genomen; dit betekent dat altijd moet worden voldaan aan deze grenswaarden en met de *richtwaarden* voor beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden; dit betekent dat om gewichtige redenen mag worden afgeweken van deze richtwaarden.

Het BEVI maakt dus onderscheid in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder meer:

- woningen;
- scholen;
- kantoorgebouwen met meer dan 1.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak en
- vijf winkels met gezamenlijk bruto vloeroppervlak van 1000 m<sup>2</sup> of één winkel met bruto vloeroppervlak van 2.000 m<sup>2</sup>.

Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer:

- kleinere kantoorgebouwen dan hierboven genoemd;
- andere winkels dan hierboven genoemd en
- bedrijfsgebouwen.

Het is mogelijk om te berekenen op welke afstand van een bedrijf aan de grens- respectievelijk richtwaarde voor het plaatsgebonden risico van het BEVI voldaan wordt. De cirkel die deze punten verbindt, wordt de PR 10<sup>-6</sup> contour genoemd. Om aan de grenswaarde van het BEVI te kunnen voldoen, moeten nieuwe kwetsbare objecten buiten de PR 10<sup>-6</sup> contour komen te liggen. Nieuwe beperkt kwetsbare bestemmingen moeten in principe ook buiten de PR 10<sup>-6</sup> contour komen te liggen. Aangezien bij beperkt kwetsbare bestemmingen echter geen sprake is van een grenswaarde maar van een richtwaarde, mag van deze norm uitsluitend in geval van gewichtige redenen worden afgeweken. Onder strikte voorwaarden kan gedurende maximaal drie jaar, eventueel ook voor kwetsbare objecten, van de norm worden afgeweken. Er geldt dan een norm met een waarde van 10<sup>-5</sup> per jaar.

#### Groepsrisico

Het groepsrisico heeft betrekking op de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers en richt zich dus meer op groepen burger. Het groepsrisico is in het BEVI gedefinieerd als: *'de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.'*

Dit houdt in dat er een tweetal aspecten zijn die (rechtstreeks) invloed uitoefenen op de hoogte van het groepsrisico:

- de jaarlijkse kans dat zich op een bedrijf een ongeval voordoet met gevaarlijke stoffen en
- het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving ("het invloedsgebied") van het bedrijf.

De aanwezigheid van personen bij verschillende gebruiksfuncties kan in de tijd sterk verschillen. Door deze geringere verblijftijd, bestaat er een kleinere kans dat deze personen bij een 'ongeval' betrokken raken. Daarom moet bij het bepalen van het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving, nog een correctie worden toegepast vanwege de verblijftijd (de 'verblijftijdcorrectie').

Het invloedsgebied voor het groepsrisico is het gebied gelegen tussen de risicovolle inrichting en de 1% letaliteitsgrens. De 1% letaliteitsgrens is de afstand waarop bij een ramp bij een bedrijf nog 1% van de blootgestelde personen in de omgeving van dat bedrijf komt te overlijden.

Anders dan voor het plaatsgebonden risico is voor het groepsrisico in het BEVI geen grens- of richtwaarden geformuleerd. De wetgever heeft bewust besloten vooralsnog een niet-normatieve benadering van het groepsrisico te hanteren en alleen enig houvast te bieden door middel van een zogenoemde oriënterende waarde. Deze oriënterende waarde voor het groepsrisico voor bedrijven is dat een ongeval met tien doden slechts met een kans van één op de honderdduizend per jaar mag voorkomen, een ongeval met honderd doden met een kans van één op de tien miljoen per jaar etc. (waarbij ook de tussenliggende aantallen slachtoffers moeten worden getoetst!).

Het begrip oriënterende waarde houdt in dat het bevoegde gezag hiervan mag afwijken als daar gewichtige redenen (motiveringsbeginsel) voor zijn. In de motivering gaat het vooral om het uitleggen en toegankelijk maken van de belangenafweging. Dat wil zeggen dat de afweging begrijpelijk is en dat de redenering, waarom er wordt afgeweken, inzichtelijk is. Om dit motiveringsbeginsel vast te leggen, is in het BEVI een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico opgenomen.

Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as).

#### Soorten inrichtingen

De inrichtingen die relevant zijn vanwege de externe veiligheid worden in het BEVI ingedeeld in de volgende categorieën:

- BRZO-inrichtingen;
- categoriale inrichtingen;
- overige voor externe veiligheid relevante inrichtingen.

Hieronder is per categorie een toelichting gegeven.

#### **BRZO-inrichtingen**

Het betreft hier inrichtingen, die onder de werkingssfeer van het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO '99) vallen. Bij BRZO-inrichtingen is een dermate grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen aanwezig dat deze inrichtingen verplicht zijn een beleid te ontwikkelen om zware ongevallen te voorkomen en/of verplicht zijn een veiligheidsrapport in te dienen. Het BRZO '99 onderscheidt zich weer in VR-plichtige inrichtingen en PBZO-plichtige inrichtingen.

#### VR-plichtige inrichtingen

De BRZO inrichtingen die VR-plichtige (zwaardere categorie van BRZO-inrichtingen) moeten een beleid te ontwikkelen om zware ongevallen te voorkomen en moeten tevens een veiligheidsrapport (VR) bij het bevoegd gezag indienen. In een veiligheidsrapport zijn het plaatsgebonden- en groepsrisico berekend met behulp van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA).

#### PBZO-plichtige inrichtingen

De BRZO inrichtingen die PBZO-plichtig zijn (lichtere categorie van BRZO-inrichtingen, PBZO staat voor het Preventie Beleid Zware Ongevallen), moeten wel een beleid ontwikkelen om zware ongevallen te voorkomen maar behoeven geen veiligheidsrapport in te dienen. Het bevoegd gezag kan na het van kracht worden van het BEVI van deze inrichtingen in het kader van een vergunningaanvraag op grond van de Wet milieubeheer verlangen, dat er een kwantitatieve risicoanalyse wordt uitgevoerd om de risico's van de bedrijfsactiviteiten inzichtelijk te maken. Voor bestaande PBZO-plichtige inrichtingen kan het bevoegde gezag de DCMR verzoeken om een risicoanalyse uit te voeren. Deze analyse vindt dan plaats op kosten van het ministerie van VROM.

### ***Categoriale inrichtingen***

Categoriale inrichtingen zijn inrichtingen waarvoor, door de aard van de activiteit of de aard van de aanwezige gevaarlijke stoffen, een standaardbenadering kan worden gevolgd. Voor een dergelijke inrichting wordt voor het bepalen van het plaatsgebonden risico uitgegaan van vaste afstanden. Het is daardoor niet nodig dat er een kwantitatieve risicoanalyse wordt uitgevoerd. Deze afstanden worden vastgelegd in een ministeriële regeling: de "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (REVI).

Voor de vaststelling van het groepsrisico van een inrichting is het invloedsgebied van belang. Het invloedsgebied is het gebied waarvan de in dit gebied aanwezige personen meetellen voor het vaststellen van het groepsrisico. Voor categoriale inrichtingen kan uit de afstanddichtheid tabellen worden afgelezen bij welk aantal personen per hectare binnen het invloedsgebied nog net aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt voldaan. Deze tabellen worden opgenomen in een handreiking van VROM voor overheden: de "Handreiking verantwoording groepsrisico". Deze handreiking is op dit moment alleen in concept beschikbaar.

### ***Overige voor externe veiligheid relevante inrichtingen***

Overige voor externe veiligheid relevante inrichtingen zijn inrichtingen die op grond van de Wet milieubeheer vergunningplichtig zijn en waarvan het plaatsgebonden risico op een afstand van meer dan 20 m<sup>1</sup> vanaf de risicobron hoger is of kan zijn dan 10<sup>-6</sup> per jaar. Door het RIVM vindt er een onderzoek plaats naar welke soorten activiteiten of bedrijven op een afstand van meer dan 20 m<sup>1</sup> vanaf de risicobron een plaatsgebonden risico groter dan 10<sup>-6</sup> per jaar veroorzaken. Mogelijk kan het antwoord pas gegeven worden wanneer de risico-inventarisatie in heel Nederland is afgerond. De aanwijzing van de hier bedoelde inrichtingen zal wanneer dit onderzoek is afgerond door wijziging van het REVI plaatsvinden. VROM heeft de bedoeling om deze aanwijzing gespreid over de komende jaren te laten plaatsvinden. Vanwege deze onzekerheid is in dit bestemmingsplan uitgegaan, dat alle overige "voor veiligheid relevante inrichtingen" onder deze categorie vallen.

### ***Plangebied 'Bedrijventerrein Zandstraat'***

#### ***Transport***

Op basis van de diverse risicoatlassen (wegen, spoorwegen, vaarroutes en buisleidingen) en beschikbare gemeentelijke informatie is vastgesteld dat er géén sprake is van wegen, spoorwegen, vaarroutes en/of buisleidingen die invloed<sup>1</sup> hebben op de externe veiligheid van het plan 'Bedrijventerrein Zandstraat', op basis waarvan de ligging van de PR 10<sup>-6</sup> en 10<sup>-8</sup> contour bepaald dient te worden alsmede de effecten op het groepsrisico in beeld gebracht moeten worden.

#### ***Inrichtingen:***

Buiten het plangebied zijn géén inrichtingen gesitueerd waarvan de invloedszone voor wat betreft het aspect externe veiligheid op het 'Bedrijventerrein Zandstraat' van toepassing is.

Binnen het plangebied behorende bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' zijn géén risicovolle inrichtingen gevestigd die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen.

## Voorschriften

### **Artikel 1 Begripsomschrijvingen**

#### toevoegen:

39. risicovolle inrichting: een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico- afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

#### Wijzigen:

De volgnummers 39 t/m 45 door de volgnummers 40 t/m 46.

### **Artikel 4 – Bedrijfsdoeleinden –B1-/B2-/B3-**

#### Lid 6:

#### Aanvullen

- b. ....en risicovolle inrichting;
- c. .... en het bepaalde op de plankaart.

### **Artikel 8 – Algemene vrijstellingsbevoegdheid**

#### Lid 12:

#### Vervallen:

- b. hierbij nadere eisen ten stellen ten aanzien van:
  - (1) de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
  - (2) de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

#### Vervangen door:

- b. vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4 lid 14 , voor het oprichten van een erfafscheiding met een maximale bouwhoogte van 2 m<sup>1</sup> in een strook van 0,75 m<sup>1</sup> vanaf de perceelgrens gesitueerd aan de straatzijde mits:
  - deze grotere hoogte noodzakelijk is uit oogpunt van veiligheid;
  - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
    - de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
    - in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving).
  - er sprake is van een verbetering van de aanblik van het bedrijventerrein.

#### Toevoegen:

- c. hierbij nadere eisen ten stellen ten aanzien van:
  - (1) de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
  - (2) de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

### Plankaart

Opname op de plankaart van de indicatie 'bestaande detailhandel toegestaan ' op het perceel Nijverheidsweg 13.

RO/SPA-NS

Gemert, 30 maart 2006



---

**BIJLAGEN**  
**bij de toelichting**

**Bijlage 1.**

**Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Zandstraat**

# Concept

## Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein ZANDSTRAAT

Dit beeldkwaliteitplan geeft een samenhangend overzicht van alle elementen van beeldvorming en is daarom voor wat de bouwkundige elementen betreft hoofdstuk 4.3.3 van de Welstandsnota.

### Inhoudsopgave

#### Uitgangspunten

- A – Inleiding
- B – Begripsbepalingen
- C – Structuur

#### Zonering

#### Inventarisatie

- A – Inleiding
- B – Groenvoorzieningen
- C – Bedrijventerrein Zandstraat, Nijverheidsweg

#### Criteria bij veranderingen.

- A – Algemeen en archeologie
- B – Groenelementen
- C – Bedrijventerrein Zandstraat, Nijverheidsweg

#### Toevoegingen

- A - Plankaart Boekent, gedeeltelijk
- B - Bedrijventerrein Zandstraat
- C - Topografische kaart 1921
- D - Topografische kaart 1970

concept  
beeldkwaliteitplan  
Bedrijventerrein Zandstraat

## Uitgangspunt

### *A - Inleiding*

Landschappelijk maakt het gebied Bedrijventerrein Zandstraat deel uit van het gebied Boekent. Een groot deel van onderstaande tekst is uit het concept beeldkwaliteitplan (BKP) Boekent. Dit BKP wordt onderdeel van het BKP Buitengebied dat in voorbereiding is met het actualiseren van het bestemmingsplan Buitengebied.

Het Boekent is een van de oudste middeleeuwse gehuchten binnen Gemert. De hogere gronden tussen Gemert en De Mortel waren begroeid met beukenbossen en daarom werd de woonplaats *Boekhout* genoemd, later verbasterd tot *Boekent*. De structuur van het gebied aan de zuidgrens van de kom Gemert wordt in cultuurhistorische zin bepaald door de occupatie vanaf de prehistorie langs Oude Bakelsedijk – Boekent – Oudestraat. In het reconstructieplan valt het gebied binnen de zone Occupatiegebied; de voorgestelde maatregelen uit het reconstructieplan zijn opgenomen als bijlage 1. Er is sprake van een akkergebied naast het broeklandschap met extensief gebruikt hooi- en grasland in beekdal en naast het heidelandschap met relatief veel reliëf en hier en daar een ven (zie topografische kaart 1921). De hoge gronden aan weerszijden van deze zandbaan werden in de ijzertijd al hier en daar bewoond, welke bewoning tot omstreeks de 13<sup>e</sup> eeuw is gecontinueerd. Toen heeft overal een verschuiving plaatsgevonden van nederzettingen op akkercomplexen naar concentratie aan de randen ervan. De bolle akkers zijn dus archeologisch van belang.

De oorspronkelijke akkerpercelen lagen in groepen bij elkaar en werden onderling niet gescheiden door zichtbare grenzen zoals sloten, heggen, houtwallen, e.d. De naam bolle akker is ontstaan omdat met plaggen en ander materiaal een kunstmatige ophoging is ontstaan. De akkers hebben een dikke laag zwarte grond boven het oorspronkelijke gele zand, vaak aangeduid met esdek. In Drenthe heten akkergebieden een es, maar in Brabant is de term akker voor een samenhangende groep percelen algemeen in gebruik. Het gehucht Boekent wordt aan meerdere zijden begrensd door akkers; op de topografische kaart van 1970 is dat nog te zien. Een aantal namen zijn op de bestemmingskaart aangegeven.

In de onmiddellijke nabijheid van het gehucht Boekent ontstonden meerdere hoeven. In de middeleeuwen was er op Boekent al een smederij en een herberg. Bij die verhuizingen zullen de wegen Broekstraat, Kromstraat, Mortelsestraat, Milschot en

uiteindelijk Tereyken zijn ontstaan. Aan de oude straten zijn de middeleeuwse nederzettingkernen in de loop der eeuwen uitgegroeid tot gevarieerde lintbebouwingen die overal zicht zijn blijven houden op een open agrarisch achterland. Alleen De Mortel is na stichting van de kapel in de 17<sup>e</sup> eeuw uitgegroeid tot een dorpskern. De gebieden aan Kromstraat (naar de lage Kranebraken) en Broekstraat (naar het Broek) kunnen aangemerkt worden als overgangsgebied tussen bouwland en broekland. Tot omstreeks 1880 blijft de zandbaan over de hoge Kranebraken onderdeel van de weg Gemert – Bakel; in de tijd daarna werd de nieuwe weg via De Mortel, aan de rand van de bolle akker, verhard.

De Broekstraat, Kromstraat, Zandstraat en Dribbelheidseweg (voorheen Schenkstraat) komen samen bij één van de oudste bebouwingsconcentraties, bekend als Boekent. De historische kaart van 1898 en 1921 geven daar nog een duidelijk beeld van. De Bakersedijk is een oude weg naar Bakel die bovendien als onverhard pad nog een historisch karakter heeft. Het landschap toont nog een respectabel aantal indicaties van ontwikkelingen uit de middeleeuwen; het zichtbaar houden daarvan is gewenst uit oogpunt van eigenwaarde en uit oogpunt van potentieel onderdeel van recreatie. Het streven om de geschiedenis van die structuur herkenbaar te houden en waar mogelijk te verbeteren is de opzet van dit Beeldkwaliteitplan.

## *B – Begripsbepalingen*

In dit BKP worden zo veel mogelijk begrippen gehanteerd met gelijke betekenis als genoemd in het bestemmingsplan. Daarnaast worden een aantal begrippen gehanteerd die specifiek zijn voor dit plan. Deze begrippen zijn alleen opgenomen in de welstandsnota en worden ook alleen in die nota actueel gehouden. Om overzicht te houden in de samenhang zijn in de welstandsnota ook begrippen opgenomen die betrekking hebben op landschap en inrichting van het openbare gebied.

## *C - Structuur*

### *Landschap.*

Er bestaat een natuurlijke samenhang tussen de kom Gemert en de oude gehuchten Heuvel (binnen plangebied Kom Gemert) en Boekent. Net zo bestaat er een natuurlijke samenhang tussen de kom De Mortel en de gehuchten Ren, Milschot, Tereijken en Hooge Aerle. Het plangebied wordt gekenmerkt als oud cultuurlandschap met aan de rand 'nederzettingen' die met uitzondering van bebouwing aan Daalhorst en Beeksedijk in oorsprong alle teruggaan tot de middeleeuwen. In dit landschap komen de drie landschapstypen voor die in het verleden de basis vormden voor het Brabantse gemengde boerenbedrijf: --bouwland: hoge akkers op Kranebraken en Boekent, dat wil zeggen open en hooggelegen, van oorsprong middeleeuwse ontginningen. -- broekland: beekdal van Leigraaf, Broekloop en Snelle loop, dat wil

zeggen laaggelegen gebieden met aan perceelgrenzen restanten van oude broekbegroeiingen en/of boomaanplant langs de wegen die het broekland doorsnijden. --heide en bos als restanten woeste gronden dat wil zeggen aanplant van bos op stuifzand gelegen zuidelijk van Milschot en De Ren. De landerijen aan weerszijden van respectievelijk de Kromstraat (uitlopend in Kranebraken) en de Broekstraat (leidend naar het broek) kunnen aangemerkt worden als overgangsgebied tussen bouwland en broekland. In de 19<sup>e</sup> en tot medio 20<sup>e</sup> eeuw werden veel boerderijen gebouwd waarbij woonhuis en bedrijfsgebouw onder één dak gebouwd waren: een woningdeel en een bedrijfsdeel; dat geldt zeker voor langgevelboerderijen.

De ouderdom van de Oude Bakelseweg over de Kranebraken loopt tot de prehistorie. De hoge gronden aan weerszijden van deze zandbaan werden in de ijzertijd al bewoond tot omstreeks 1250. Toen heeft overal een verschuiving plaatsgevonden van nederzettingen op akkercomplexen naar de randen ervan. Bij die verhuizingen zullen de wegen Broekstraat, Kromstraat, Mortelse straat, Milschot, en uiteindelijk ook Tereijken zijn ontstaan. Bij de ontginning in de 19<sup>e</sup> eeuw van de Milschotse beemden (tussen Tereijken en Beekse Dijk) werden een drietal parallelle stegen aangelegd. De sinds de ruilverkaveling aangelegde Daalhorst volgt deels het tracé van de 'tweede Steeg'.

De structuur van de Middeleeuwse verkaveling is tot medio 19<sup>e</sup> eeuw weinig veranderd. Het complex van oude bouwlanden tussen Gemert en De Mortel bezit nog grotendeels het daarbij passende open karakter.

*Oude bebouwing: functieverandering of sloop.*

De gehuchten Milschot, Tereijken en Grotel (buiten plangenbied) liggen in een kleinschalig landschap met kampongginningen, telkens ontgonnen vanuit één middeleeuwse hoeve en steeds opgesplitst, in onderliggende samenhang. Aan oude straten zijn middeleeuwse nederzettingkernen in de loop van de eeuwen uitgegroeid tot gevarieerde lintbebouwingen die overal zicht zijn blijven bieden op een open agrarisch achterland. Alleen De Mortel is uitgegroeid tot een echte dorpskern.

Aan de Zandstraat is in het verleden een industrieterrein ontstaan met de Nijverheidsstraat als belangrijkste structuur; het is een enclave van actuele dynamiek in een gebied met hoge cultuurhistorische waarden. De karakteristiek van kleinschaligheid in het buitengebied verdwijnt op dit moment in hoog tempo, vooral als gevolg van veranderingen in agrarische bedrijfsvoering. Om die karakteristiek in stand te houden, ook uit oogpunt van recreatie, zijn bij verbouw en vervangende nieuwbouw van woningen en bedrijfsbebouwing criteria zoals genoemd in de welstandsnota van toepassing. Nieuwbouw als uitbreiding is om deze reden in het bestemmingsplan niet toegestaan. Veel van oude bebouwing langs deze wegen bestaan uit boerderijen uit verschillende perioden.

## Zonering

Het plangebied is verdeeld in zones al naar de gewenste specifieke aandacht voor vormgeving. Er is sprake van 3 zones die in de Welstandsnota nader verklaard zijn.

### zone 1.

Omschrijving: Wordt bepaald door Rijks- en Gemeentemonumenten met hun omgeving evenals beeldbepalende panden met cultuurhistorische waarden en overige cultuurhistorisch waardevolle onderdelen.

Locatie: Het gehele plangebied van Bedrijventerrein Zandstraat ligt in zone 1. De delen van het plangebied aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied en de 'locaties met hoge trefkans' zoals aangegeven op de *Indicatieve Kaart Archeologische Waarden* van de Rijksdienst van Oudheidkundig Bodemonderzoek vallen binnen zone 1.

### Zone 2.

Omschrijving: Dit zijn gebieden of gebouwen en overige bouwwerken die sterke representatieve waarden hebben doordat het oriëntatiepunten zijn in bebouwde kom of in het buitengebied. Oriëntatie is een waarde die de strategische plaats moet versterken en door burgers en bezoekers herkend wordt en benoembaar is. De locatie kan tevens cultuurhistorische waarde hebben.

Locatie: Het betreft de gebieden die in het bestemmingsplan aangegeven zijn met bolle akker en een aantal kleine locaties die aansluiten op het met bolle akker aangegeven gebied.

### Zone 3.

Omschrijving: Gebieden die normale aandacht vergen voor verantwoorde vormgeving omdat ze mede bepalend zijn voor het karakter van de omgeving, maar zonder representatieve en cultuurhistorische waarden.

Locatie Nijverheidsweg met alle aanliggende bebouwing, gebied langs de Beekse-dijk en het gebied langs de Snelle Loop.

## **Inventarisatie.**

### *A – Inleiding en archeologie*

De huidige hoofdstructuur is niet meer gelijk aan de structuur van weleer. Het snoer van gehuchten evenwijdig aan de peelrandbreuk met de daar tussen liggende route over de Oude Bakelseweg is verlegd naar Zandstraat, De Stap, en verder door het dorp De Mortel. Vrijwel het gehele plangebied is op de *Indicatieve Kaart Archeologische Waarden* van de Rijksdienst van Oudheidkundig Bodemonderzoek aangegeven als "locatie met hoge trefkans". Dat betekent dat voor begin van bouwactiviteiten altijd met medewerking van de grondeigenaar door de gemeente een aantal archeologische verkenningen moeten plaatsvinden. Binnen het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig, maar des te meer archeologische meldingsgebieden en archeologische attentie gebieden; zie notitie *Archeologische waarden in de gemeente Gemert* onder redactie van de Heemkundekring De Kommanderij Gemert en Stichting Archeologisch Samenwerkingsverband Helmond e.o., december 1995.

De vormgeving van de oude bebouwingspatronen heeft overal zijn eigen karakter. Algemene kenmerken zijn:

- Er is nog een grote verscheidenheid aan bouwvormen aanwezig: grote en kleine boerderijen met bijgebouwen en arbeiderswoningen;
- Boerderijen hebben een grotere afstand tot de weg dan arbeiderswoningen;
- Arbeiderswoningen staan vaak direct bij elkaar en boerderijen hebben een grotere onderlinge afstand;
- Erfinrichting was steeds zeer functioneel: moestuin met haag, fruitbomen, inclusief noten en kastanjes. Bij boerderijen vaak lindebomen: leilindes of geknotte lindes. Soms erfscheidingen in de vorm van meidoornhagen.

### *B – Groenvoorzieningen*

(nader in te vullen)

### *C - Bestaande situatie Zandstraat - Nijverheidsweg.*

Het Boekent, de Zandstraat zijn lintbebouwingen van het oude gehucht Boekent. De route bestaande uit Boekent, Zandstraat en De Stap is op de Cultuurhistorische waarden kaart van de provincie aangegeven als een gebied met hoge historisch-landschappelijke lijn.

Zandstraat 4/6, langevelboerderij uit 1933, Hoeve Hulschbosch.

Zandstraat 21, keuterboerderij uit 1933; BBP.



Zandstraat 34, langgevelboerderij uit 1917, de cultuur historische waarde van de omgeving wordt negatief beïnvloed door een overmaat aan bedrijfsgebouwen van het bedrijf.

Zandstraat 36, langgevelboerderij uit 1915; BBP.

#### **Criteria bij verandering.**

##### *A – Algemeen en archeologie.*

Overall geldt dat het open houden van de akkers van belang is, evenals het in stand houden van de incidentele zichten vanaf de verschillende wegen. Bestaande zandwegen zouden bij voorkeur niet verhard moeten worden. Erfgrenzen bij voorkeur beplanten met streekgebonden beplanting en daar waar niet streekgebonden beplanting aanwezig is stimuleren om dat te veranderen.

*Meldingsgebieden:* In principe dient bij deze terreinen te worden gestreefd naar blijvend behoud. Is dit niet of slechts gedeeltelijk mogelijk dan dient voorafgaand aan de ter plaatse noodzakelijke grondwerkzaamheden oudheidkundig bodemonderzoek plaats te vinden. Meldingsgebieden zijn niet wettelijk beschermd middels de Monumentenwet. In het bestemmingsplan is het gebied aangegeven als cultuurhistorisch waardevol gebied en in dit BKP is dat aangegeven met zone 1. *Attentiegebieden:* Voor deze gebieden gelden geen beperkingen, behalve het verschaffen van mogelijkheden tot het doen van oudheidkundige waarnemingen tijdens de uitvoering van eventuele grondwerkzaamheden. Ook attentiegebieden zijn niet wettelijk beschermd. In het bestemmingsplan is het aangegeven met bolle akker en in dit BKP met zone 2.

##### *B – Landschapselementen en erfbeplanting*

Criteria voor groen en landschap om bouwplannen te toetsen. Aardkundige waarden, cultuurhistorische en archeologische waarden zijn in het bestemmingsplan buitengebied opgenomen of het zou alsnog moeten gebeuren. De criteria voor het beeldkwaliteitplan zullen daarom betrekking hebben op kleine landschapselementen. Enkele van de kleine landschapselementen zijn in het huidige bestemmingsplan opgenomen, velen echter niet terwijl deze elementen een grote rol spelen voor de beeldkwaliteit van het landschap.

Per deelgebied moet worden aangegeven op basis van landschapsanalyse welke soort kleine landschapselementen kenmerkend zijn voor het betreffende landschapstype, onderscheiden naar:

- Oevers;
- Houtwallen en houtsingels;
- Poelen;
- Vrijstaande bomen;

- Knotwilgen, knotbomen;
- Bomenlanen.

Deze elementen zullen vervolgens aan de volgende criteria moeten worden getoetst:

- Aanwezigheid van het element in relatie tot de identiteit van het landschap, m.a.w. in hoeverre bepaald dit element (mede) de identiteit van het landschap;
- Ouderdom van het element;
- Zeldzaamheid van element in Gemert-Bakel t.o.v. regionale c.q. landelijke zeldzaamheid;
- Impact van de verschijningsvorm op het beeld van de omgeving;
- In hoeverre het element bestaat uit authentiek inheems plantmateriaal.

*Erfbeplanting* is een manier om het buitengebied een plezierig aanzien te geven en dient een schuilplaats te bieden aan dieren. Daarmee wordt het imago van de landbouw verbeterd. Verder kunnen de cultuurhistorische waarden vergroot worden door accentuering van oude kavelgrenzen, sloten, houtwallen en lanen. In het bestemmingsplan Buitengebied is bepaald dat 25% van het (in gebruik zijnde) bouwblok natuurwaarde moet krijgen. Op deze manier is erfbeplanting als voorwaarde gesteld bij uitbreiding van bebouwing en voor het overige kan het niet anders dan wenselijk zijn. Soms is het uit oogpunt van inpassing in de omgeving of cultuurhistorische waarden beter buiten het bouwblok erfbeplanting te realiseren. Bij wijze van uitzondering moet dat mogelijk zijn. Grote gazonnen met coniferen passen niet in dit landschap van oude occupatie. Van groot belang is de representatieve waarde van een erf naar de openbare weg en dat is tevens het visitekaartje van een (agrarisch) bedrijf of bebouwing met cultuurhistorische waarden.

Een verantwoord erfbeplantingsplan bestaat uit een plankaart met schaal van 1 : 500 waarop is aangegeven:

- Bestaande beplanting op het erf en langs de weg;
- Nieuwe beplanting passend bij bestaande beplanting op het erf en in de omgeving;
- Soorten en aantallen van nieuwe beplantingen.;
- Beheer- en onderhoudplan passend bij het bedrijf of de woning;
- Instemming van de grondeigenaar.

De opzet van het erfbeplantingsplan dient natuurwaarden te scheppen die passen bij de waarden van het landschap op de volgende manier. De beplanting moet voor een deel tenminste bestaan uit vrucht- en besdragende bomen en heesters mede als voedselbron voor dieren. Vooral door aanwezigheid van bloemen wordt de beplanting bezocht door vlinders en insecten en als gevolg daarvan door vogels. Coniferen hebben geen aantrekkingskracht voor insecten en vogels en bovendien is de levensduur daarvan veel korter dan van loofbomen en heesters.

Het resultaat van het erfbeplantingplan in de tuin wordt vooral bepaald door de juiste situering van bomen als ze volgroeid zijn. Het spreekt vanzelf dat nabij kassen geen bomen gewenst zijn, maar daar zijn wel elzensingels of iets dergelijks mogelijk. De juiste plantkeuze wordt bepaald door bodemsamenstelling, gemiddelde grondwaterstanden, gewenste methodiek van onderhoud en vormwensen van de grondeigenaar. Ook is van belang aan te sluiten op de beplantingsstructuren langs de wegen. De plannen van erfbeplanting worden getoetst door de gemeente aan landschappelijke en ecologische waarden. Dat houdt in:

- Toepassing van diverse struweel elementen (vogelbosje, poel, singel, boomgaard, hagen, vlinderwei, enz).;
- De erfbeplanting heeft voldoende ruimte om te groeien en te kunnen beheren;
- De erf-elementen hebben voldoende maatvoering;
- Er wordt gebruik gemaakt van inheems materiaal.

Een uitvoerige informatie is te vinden in de brochure *Groen voor ieders plezier*, juli 2003. Een beplantingsplan vereist draagvlak bij de eigenaar en die bepaald het programma van zichtlijnen, representatie, gevoeligheid voor onderhoud, enz. Een gemeentelijk beleid voor afvoer van snoeihout in relatie tot het Provinciale stookbeleid is een onderdeel van het plan voor onderhoud. Bebouwing tot op de erfscheiding is in principe nergens toegestaan.

### *C – Nieuwe beeldvorming Zandstraat - Nijverheidsweg.*

Voor de noordzijde van de Zandstraat, De Stap en St. Antoniusstraat toont nog een waardevol beeld: oude langgevelboerderijen langs de weg met openstukken ertussen. De incidentele nieuwere bebouwing staat op grotere afstand van de weg en de verstoring is beperkt. Dit waardevolle beeld van open gebieden tussen oude boerderijen en bescheidenheid van andere bebouwing moet gehandhaafd blijven. De zware verkeersfunctie van de weg moet als gegeven worden beschouwd. Zandstraat 4-6 en De Stap 12. Bij aanpassingen en veranderingen voor de panden is het wenselijk van tevoren een bouwhistorisch onderzoek in te stellen. Zandstraat 1-3-5-7-9 zijn gelegen voor het bedrijventerrein Zandstraat. De cultuurhistorische en daarmee samenhangende representatieve waarde vereist een distantie van bebouwing en bedrijfsterrein direct aan de Zandstraat. Op de plankaart is een strook aangegeven voor (voor)tuin en een strook voor bebouwing: maximale bouwhoogte 6 meter volgens algemene criteria.

Nijverheidsweg 1 t.e.m. 16 is bedrijfsbebouwing en heeft een goothoogte van maximaal 5 meter en een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter.

De Nijverheidsweg zou bij voorkeur eenzijdig een boombeplanting moeten krijgen. Binnen de rooilijnen op de plankaart is 100 % bebouwing mogelijk, maar parkeren dient op eigen erf plaats te vinden. Verder is een verticale geleding om de 20 meter in de bebouwing vereist.

De voorgevelrooilijn langs de Oude Bakelsedijk is terugliggend met ruimte voor boombeplanting om een goede overgang naar het buitengebied mogelijk te maken. Voor het perceel Zandstraat 34 is een verzoek ontvangen om ter compenseren van 2200 m<sup>2</sup> stalruimte twee woningen op het perceel te bouwen. Sloop van de stallen is een duidelijke verbetering van het landschap; de achterste 50 meter van de bebouwing vervuilen het ter plaatse zeer open landschap. Voorstelbaar is om de achtergrens van het nieuwe bouwblok evenwijdig te laten lopen met de voorgevel van het pand Zandstraat 34 en op een afstand van 70 meter, dat wil zeggen ongeveer halverwege. Bijgevoegd is een schets van de betreffende kavel met situering van de nieuw te bouwen woningen.

Wat de woning nabij de Zandstraat betreft zou de uitstraling zakelijk en ambachtelijk moeten zijn. De situering en nokrichting zouden georiënteerd moeten zijn aan de zijdelingse erfgrens. Een kap is verplicht, met een helling van 45° of iets minder, zonder wolfseind, donker gekleurde pannen, geen noemenswaardige dakoverstekken. De dakvlakken dienen over de kopgevels door te lopen. Het aanbrengen van een gemetselde schoorsteen is niet gewenst; andersoortige rookafvoeren zijn wel toegestaan.

De gevels zouden zo veel als mogelijk een asymmetrische indeling moeten hebben ter beperking van monumentaliteit. Gewone moderne kozijnen, maar met zorgvuldig ontworpen detailleringen en wat maatvoering betreft correct passen bij het metselverband zijn toegestaan. Wat de woning midden op de kavel betreft het volgende. De woning is gelegen aan het eind van een oprijlaan om samenhang met de woning aan de Zandstraat 34 voelbaar te maken. Het situeren van de woning in de as van de oprijlaan is gewenst om de voornaamheid te versterken zonder grote bouwmassa en goothoogte.

De situering en nokrichting lopen evenwijdig aan de voorgevel van de woning Zandstraat 34. Een kap is verplicht, met een helling van dan 40° of minder, donker gekleurde pannen, geen noemenswaardige dakoverstekken. De dakvlakken dienen over de kopgevels door te lopen en wolfseinden zijn toegestaan. Eventueel een iets grotere goothoogte in de voorgevel dan in de achtergevel is voorstelbaar. Voor beide woningen geldt het volgende. In de architectuur is van belang een samenhang van bouwvorm met materiaalkeuze, detaillering, maatvoering en kleurgebruik, te oordelen door welstand.

Voor het pand Zandstraat 36 is een verzoek ontvangen voor splitsing van de boerderij, dat wil zeggen dat het bedrijfsgedeelte verbouwd zou kunnen worden in een woning. De bovenomschreven kwalificatie betekent handhaving van de buitenschil met de daarbij horende schaal van de gevelindeling. Voorwaarden daarvoor zijn de volgende:

In de praktijk worden de schuurdeuren vaak vervangen door glas en de deuren blijven open staan en de ramen worden vergroot. In visueel opzicht is dat een aantas-

ting van de schaal van de gevelindeling. Advies van derden heeft geleerd dat een rustiger beeld en meer privacy ontstaat met het volgende.

Deuren dicht en raam of ramen in de deuren aanbrengen met het kozijnhout in dezelfde kleur als de deuren. Eén deur dicht en het open gat opvullen met een terugliggend raamkozijn met een minimum aan dorpels. De andere deur kan half open blijven staan. Aan de achterkant zijn voor beeldkwaliteiten meer mogelijkheden voor aanpassingen. Ramen in het dakvlak zijn toegestaan. Luiken zijn alleen toegestaan bij het oude woongedeelte. Het aanbrengen van een gemetselde schoorsteen is alleen toegestaan ter hoogte waar vroeger de woning overging in de stal. Andere rookafvoeren zijn wel toegestaan maar niet als gemetselde schoorsteen en bij voorkeur in het dakvlak aan de achterkant.

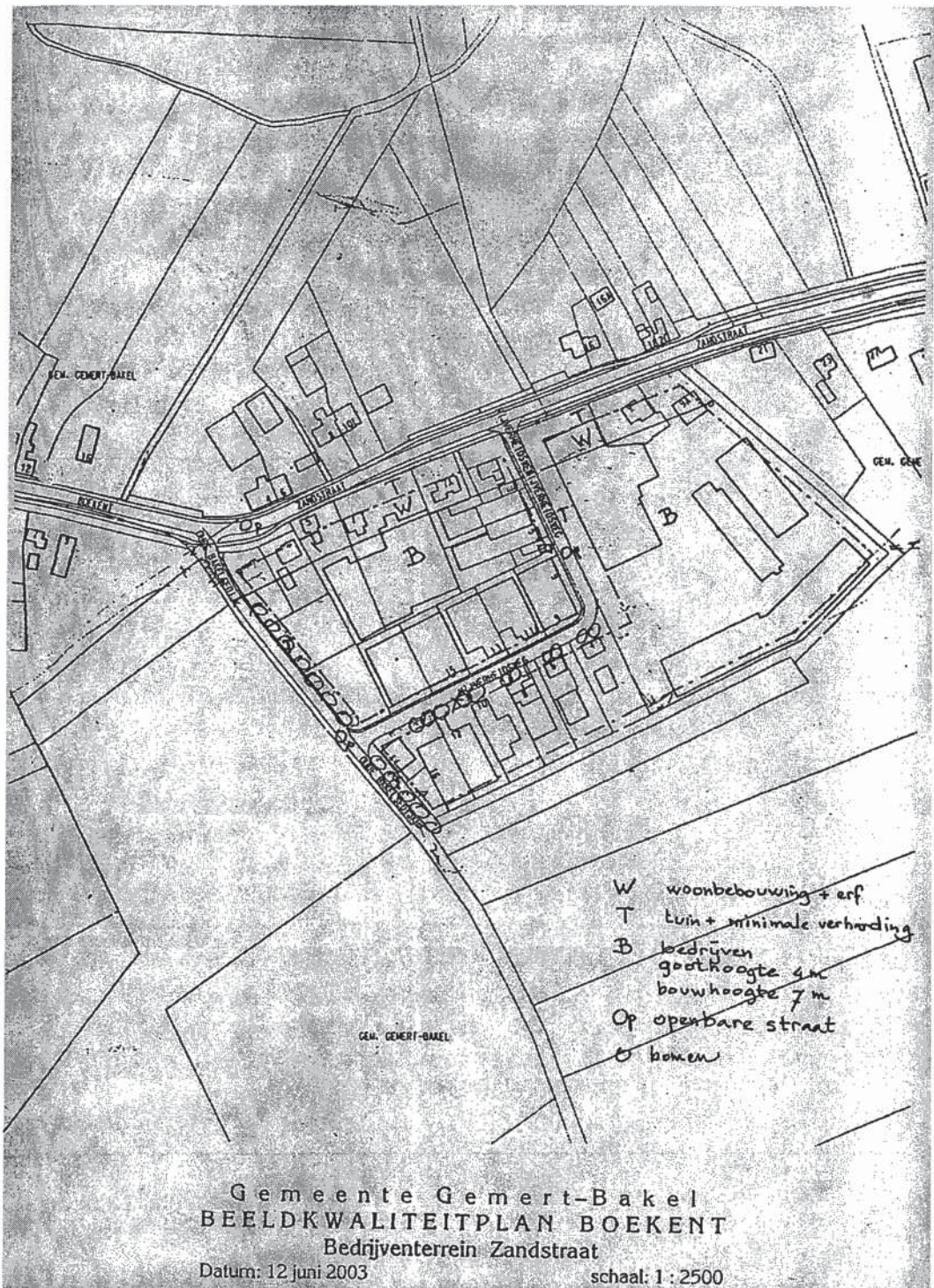
**Toevoegingen (zie onderstaande tekening)**

B – Bedrijventerrein Zandstraat

P. van Nes, afd. RO.

Gemert-Bakel, 10 juli 2003, herzien 2 mei 2005.

Afbeelding BKP Boekent (bedr. Terrein Zandstraat)



**Bijlage 2.**

**Beleidslijn antennes en zendmasten**

# BELEIDSLIJN INZAKE ANTENNES EN ZENDMASTEN VOOR MOBIELE TELEFONIE

## BELEIDSLIJN

Wanneer een verzoek bij de gemeente Gemert-Bakel wordt ingediend tot plaatsing van een antenne zullen de volgende stappen uitgevoerd worden:

1. **Bepaald wordt dat een positieve grondhouding bestaat om medewerking te verlenen aan het verzoek, gezien het algemeen belang van mobiele communicatie;** gesteld wordt wel, dat een zorgvuldige afweging van het individuele verzoek zal plaatsvinden, omdat antennes en masten als storende elementen in het landschap kunnen worden ervaren;
2. **Het verzoek, inclusief de daarbij behorende radiografische gegevens, wordt geconfronteerd met een totaal dekkingsoverzicht voor Gemert-Bakel, aan te leveren door de aanvragers. Deze gegevens worden in verband gebracht met gebiedstypologieën, om de noodzaak van een antenne in een gebied te bepalen.** Wanneer de verdichting van het netwerk niet noodzakelijk wordt geacht, wordt het verzoek afgewezen en wordt aangegeven dat naar andere oplossingen moet worden gezocht;
3. **Het medegebruik van masten is de allereerste optie, als blijkt dat een antenne noodzakelijk is. De mogelijkheden voor medegebruik van masten in de omgeving moeten uitvoerig zijn danwel worden onderzocht.** Pas als blijkt dat het plaatsen van de antenne op andermans mast technisch niet mogelijk is om de benodigde dekking te bereiken, wordt in principe medewerking verleend aan plaatsing van een zelfstandige antenne;

## Toelichting

Voor particulieren is mobiel bellen vooral gemakkelijk, voor veel bedrijven is het economisch belang van mobiele bereikbaarheid groot: mobiele communicatie is onmisbaar geworden. Mobiele telefonie kan ook een belangrijk hulpmiddel zijn in geval van calamiteiten. Bij brand of een ongeluk kunnen direct hulpdiensten worden ingeschakeld en kan mogelijk ook direct per telefoon hulp worden verleend.

De volgende gebiedstypologieën worden aangehouden:

1. **Bebouwde kom.** Groot aantal diverse activiteiten. Hoge dekkingsgraad voorgestaan.
2. **Bedrijventerreinen.** Economisch belang van mobiele communicatie voor bedrijven is erg groot. Hoge, zometijde optimale dekkingsgraad voorgestaan.
3. **Doorgaande wegen.** Op doorgaande wegen is het voornamelijk van belang dat goed in de auto gebeld kan worden.
4. **Agrarisch gebied.** Mobiele bereikbaarheid kan met name van belang zijn in het geval van calamiteiten, bijvoorbeeld bij brand op het erf of in de stal. Het is dus van belang dat hier ook sprake is van een goede dekking. Kans op groot aantal bellers tegelijk minder dan in bebouwde kom.
5. **Natuurgebieden.** Minieme kans op groot aantal bellers tegelijk. De noodzaak is in feite enkel aanwezig voor het kunnen melden van calamiteiten en ongeregelde zaken in deze gebieden. Een dekkingsgraad, waarbij goed in de buitenlucht gebeld kan worden is voldoende.

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de beleidslijn uitdrukkelijk gepleit voor de optie van het medegebruik van zendmasten.



4. De mogelijkheden worden bekeken voor plaatsing van de antenne op het dak van een hoog gebouw in de omgeving van de aangegeven voorkeurslokatie. Indien dit niet mogelijk is, wordt in principe medewerking verleend aan plaatsing van een zelfstandige zendmast;
5. Aangetoond moet worden dat de plaatsing van antenne of zendmast geen schadelijke gevolgen heeft voor de volksgezondheid. Als dit wel het geval is, wordt het verzoek afgewezen.
6. Aan de medewerking voor plaatsing van een zendmast wordt de voorwaarde gekoppeld, dat de mast zo goed mogelijk landschappelijk wordt ingepast. Zoveel mogelijk moet voorkomen worden dat de mast als storend element in het landschap worden ervaren.
7. De mogelijkheden worden bekeken voor plaatsing van de zendmast op gemeentegrond, uit het oogpunt van controle.
8. Voordat de procedure wordt opgestart om plaatsing van de mast op de voorkeurslokatie mogelijk te maken, worden de omwonenden geïnformeerd.
9. De benodigde grond voor plaatsing van de zendmast met installatie zal verhuurd of verkocht worden, waarbij verhuur de voorkeur heeft.
10. Voor het bepalen van de vergoeding wordt de volgende berekening als uitgangspunt gehanteerd:  
 Minimum grondprijs voor bedrijventerrein  
 +  
 f 600,- per meter prijspeil 1989, geïndexeerd, gehalveerd indien het een open stalen mast betreft.  
 (Dit is de bijdrage aan het Fonds Landschapsverbetering en Natuurbescherming.)  
  
 Voor het bepalen van de jaarlijkse huurprijs wordt bovenstaand bedrag gedeeld door het aantal jaren, dat gehuurd wordt, met een maximum van 5 jaar.
11. In de overeenkomst wordt expliciet opgenomen dat de masten na gebruik worden afgebroken en dat medegebruik door andere providers mogelijk moet zijn.
12. Om plaatsing van de zendmasten mogelijk te maken wordt een procedure gevolgd tot een herziening van het bestemmingsplan, danwel een vrijstelling ex artikel 19 WRO.

Het heeft de voorkeur aan te sluiten bij concentraties van bebouwing of wegen. Een mast van 40-50 meter hoog is niet 'weg te stoppen'. De schade 'op ooghoogte' moet zoveel mogelijk beperkt worden.

Alom is de verwachting, dat de functie van de antennes in de toekomst wordt overgenomen door satellieten. Dat zou de nu te plaatsen antennes en zendmasten overbodig maken. Om te voorkomen, dat de gemeente geconfronteerd wordt met masten, die niet in gebruik zijn, maar nog evengoed de landschappelijke kwaliteit aantasten, willen wij enige controle houden.

Deze berekeningsmethode is ook gehanteerd bij het bepalen van de verkoopprijs aan KPN voor de toren in De Mortel en voor de zendmast van Libertel in Bakel.

*Vastgesteld 28 januari 1999;  
Gewijzigd vastgesteld 27 januari 2000.*

*De secretaris,*

**Bijlage 3.**

**Brief gemeente aan PPC d.d. 9 augustus 2005**

Onderwerp:  
BP Bedrijventerrein ZandstraatUw brief:  
1 augustus 2005Uw kenmerk:  
1099243/1117757Ons kenmerk:  
RO/NS/05-7760

Bijlage(n): --

Provinciale Planologische Commissie  
Noord-Brabant  
Postbus 90151  
5200 MC 'S HERTOGENBOSCH

Gemert, 9 augustus 2005

Verzonden: **10 AUG. 2005**

Geachte Commissie,

In reactie op het dienstadvis van de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van 1 augustus 2005, door ons ontvangen op 3 augustus, berichten wij u het volgende.

### 1. Inleiding

Wij merken op, dat het in feite gaat om een door ons noodzakelijk geachte verplaatsing van een handel in ijzerwaren en gereedschappen vanuit de korn van Gemert naar de Zandstraat. Door de desbetreffende exploitant is aangegeven, dat hij zowel levert aan bedrijven als aan particulieren en dat hij deze handel wenst uit te breiden met de segmenten hout en verf tot een kleine bouwmarkt. Dit plan is op de bestaande locatie aan de St. Annastraat 47 in Gemert wegens ruimtegebrek niet te realiseren, omdat een reële uitbreidingsmogelijkheid op grond van de bestemming 'woondoeleinden' met de indicatie 'detailhandel' binnen deze bestemming niet mogelijk is. De verplaatsing van dit bedrijf vanaf de huidige locatie achten wij ook noodzakelijk, omdat op de huidige locatie van het bedrijf sprake is van parkeerproblemen die leiden tot verkeersonveilige situaties. Bovendien vormt op de huidige locatie het laden en lossen door grote vrachtauto's met opleggers ten behoeve van de aflevering van goederen voor ons reden om mee te werken aan een verplaatsing van het bedrijf. Ook dit leidt tot verkeersonveilige situaties in de St. Annastraat.

### 2. Planbeschrijving

In tegenstelling tot de opvatting van de Directie dat aan de orde is een beheerplan voor een bestand en vrij in het buitengebied gelegen bedrijventerrein zijn wij van mening, dat het bedrijventerrein Zandstraat functioneel behoort tot de bebouwde korn van Gemert. Naar onze mening vormen ruimtelijke aspecten in de vorm van de aard van de omgeving een reden om het bedrijventerrein tot de korn van Gemert te rekenen.

Wij overwegen daartoe dat het bedrijventerrein Zandstraat aan de rand van de korn van Gemert ligt en daarvan deel uitmaakt omdat ruimtelijk gezien de wegen Oudestraat, Boekent en Zandstraat gekenmerkt worden door een aaneengesloten lintbebouwing met woningen. Dit wordt vanaf de wegzijde zodanig ook ervaren en het bedrijventerrein Zandstraat is direct gelegen is aan de Zandstraat. Bovendien mag niet onvermeld blijven dat de percelen gelegen aan de Zandstraat veelal de bestemming "Burgerwoning" kennen. Wij zijn dan ook de overtuiging toegedaan dat het bedrijventerrein Zandstraat aangemerkt moet worden als onderdeel uitmakende van de bebouwde korn van Gemert. Wij beroepen ons in deze stellingname op jurisprudentie omtrent de ligging van gebieden die aansluiten bij de kern of gelegen zijn tegen de dorpskern en aan een weg met aan weerszijden woonbebouwing (uitspraken zaaknummer 200203975/1 en 200501081/1).

Daarnaast merken wij op, dat in verkeerstechnische zin de Zandstraat met de Oudestraat en de Boekent de verbindingsweg vormt tussen het centrum van Gemert en de korn van De Mortel waarbij daar waar de Zandstraat overgaat in De Stap de komborden aangeven dat de korn van Gemert aansluit bij de korn van De Mortel. Voor deze wegen geldt de voor de bebouwde korn gebruikelijke maximumsnelheid van 50 km/h.

Adres  
Postbus 10.000  
5420 DA Gemert

Gemeentehuis  
Ridderplein 1  
Gemert

Telefoon  
(0492) 37 85 00  
Fax  
(0492) 36 63 25

emailadres  
gemeente@gemert-  
bakel.nl

Bankrekening  
28.50.02.708

Postbankrekening  
10.69.661

Wij vragen u op dit onderdeel de opvatting van de Directie aan te passen.

### 3. Vigerend beleid

#### 3.1. Artikel 19.1.

In het plan is aan de orde de eventuele vestiging van wat genoemd wordt een tweede bouwmarkt. De Directie merkt op dat daarvoor nog geen verzoek om een verklaring van geen bezwaar vrijstelling ex artikel 19 lid 1 is binnengekomen. Dit is op zich juist. Gezien onze opvatting, dat het bedrijventerrein Zandstraat behoort tot de kern van Gemert, is voor het doorlopen van een procedure omtrent een functionele wijziging de procedure ex artikel 19 lid 3 de meest geëigende. Deze procedure was reeds opgestart en de gevraagde vrijstelling is inmiddels door ons verleend. Deze vrijstelling anticipeert derhalve op het onderhavige bestemmingsplan.

#### 3.2. Beleidsbrief Bedrijventerreinen GS d.d. 20 juli 2004

In uw schrijven verwijst u naar bovenstaande beleidsbrief en noemt u zuinig ruimtegebrek en concentratie van voorzieningen in winkelcentra. Wij willen daar als volgt op reageren.

##### a. Zuinig ruimte gebruik.

De locatie Zandstraat 7, welke beschikbaar is en al ruim 4 jaar leeg staat, is een uitermate geschikte locatie voor de verplaatsing van bedoelde onderneming. Het perceel biedt voldoende mogelijkheden voor parkeren (er worden circa 34 parkeerplaatsen gerealiseerd), en is via de Zandstraat ook voor grotere vrachtauto's met opleggers goed bereikbaar. Daarnaast is op het perceel bebouwing ter grootte van bijna 1000 m<sup>2</sup> beschikbaar welke geschikt is voor de vestiging van de te verplaatsen bouwmarkt

##### b. Concentratie van voorzieningen in winkelcentra

- i. Wij hebben in overleg met de desbetreffende ondernemer gezocht naar geschikte alternatieve locaties en de beschikbaarheid van een ruimte van circa 1000 m<sup>2</sup> in en rond het centrumgebied van Gemert. Bovendien dient een dergelijke locatie in verband met het laden en lossen van goederen door grotere vrachtauto's goed bereikbaar en verkeersveilig te zijn. Na afweging van meerdere alternatieven is een geschikte locatie het gebouw aan de Kapelaanstraat in Gemert waar thans de Boerenbond gevestigd is. Na overleg hierover met de Boerenbond is gebleken dat deze locatie niet beschikbaar is. Andere locaties ter grootte van circa 1000 m<sup>2</sup> in en rond het centrum van Gemert zijn eveneens niet beschikbaar of voldoen niet aan het eerder gestelde ten aanzien van bereikbaarheid en verkeersveiligheid.
- ii. Op grond van de Beleidsbrief Bedrijventerreinen van Gedeputeerde Staten van 20 juli 2004 mogen een aantal specifieke branches van winkels zich vestigen buiten bestaande en nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden. De reden is dat in verband met de aard en de omvang van de goederen deze zich niet altijd binnen voornoemde winkelconcentratiegebieden kunnen vestigen c.q. gevestigd kunnen blijven. Eén van de in deze beleidsbrief genoemde branches zijn bouwmarkten. Detailhandel in deze specifieke branche dient zich, bij voorkeur geconcentreerd, te vestigen aansluitend aan bestaande of nieuw te ontwikkelen gebied dat goed ontsloten is en aansluit op bestaand stedelijk gebied. Verplaatsing van de desbetreffende handel naar de Zandstraat is naar onze mening op basis van voornoemde beleidsbrief geoorloofd en niet strijdig met provinciaal beleid.

##### c. Toekomstige bestemming huidige (oude) locatie (adres st. Annastraat)

Wij achten de huidige bedrijfslocatie uitermate geschikt als toekomstige inbreidingslocatie voor woningbouw. In dit kader wijzen wij er op, dat als eerste aanzet daartoe in het bestemmingsplan 'Molenakker', door de raad vastgesteld op 30 juni 2005, met betrekking tot een gedeelte van huidige locatie een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 is opgenomen die voorziet in nieuwe woningen aldaar. Ook op de wijze geven wij invulling aan het beginsel van "omgang met de beperkte ruimte."

#### 3.3. Wijzigingsbevoegdheid.

Tenslotte onderkennen wij de opvatting van de Directie, dat deze detailhandel middels de indicatie bouwmarkt op de plankkaart rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt en dat de in de toelichting genoemde wijzigingsbevoegdheid niet is aangetroffen. Wij hebben vastgesteld dat dit een omissie in

het plan is en zullen op dit onderdeel het plan corrigeren. Dit betekent dat wij voor het perceel Zandstraat 7 de indicatie 'bouwmarkt' op de plankaart zullen opnemen. Deze indicatie kunnen wij immers direct opnemen gezien het feit dat wij ten tijde van de vaststelling van het plan de genoemde vrijstelling ex artikel 19 lid 3, anticiperend op dit plan, hebben verleend.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL

de secretaris,

de burgemeester,



mr. R.A.L. Sevenius



mr. J.H.A.G. van Maasakkers

**Bijlage 4.**

**Reactie provincie in kader van wettelijk vooroverleg**

**Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving**

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

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

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Nr. 05.7611           |  |
| - 3 AUG 2005          |  |
| <i>Ro/spa</i>         |  |
| Gemeente Gemert-Bakel |  |

**Onderwerp**

Ontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Zandstraat

Geacht college,

Bij brief van 11 mei 2005, ontvangen op 12 mei 2005, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Zandstraat.

De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 24 augustus 2005.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH). Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande dienstadvis voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

**1. Planbeschrijving**

Het plan betreft een beheerplan voor een bestaand en vrij in het buitengebied gelegen bedrijventerrein Zandstraat. Doel is te komen tot een planologische basis voor de verbetering van de openbare ruimte en een eenduidige regeling voor het gehele terrein.

**2. Toets aan het vigerende beleid**

Toetsing van het plan aan vigerend beleid heeft een aantal aandachtspunten opgeleverd. Het gaat om de volgende zaken:

**Datum**

1 augustus 2005

**Ons kenmerk**

1099243/1117757

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon****Directie**

ROH

**Telefoon**

073-6812848

**Fax**

073-6807654

**Bijlage(n)**

-

**E-mail**

Ahassink@brabant.nl

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

### Stedelijk planologisch

In het plan wordt de uitbreiding van het schoonheidsinstituut (50 m<sup>2</sup>) mogelijk gemaakt, dit is conform want hiervoor is eerder een verklaring van geen bezwaar afgegeven. Ten aanzien van een tweede bouwmarkt ligt dat anders. Enerzijds is er nog geen art. 19.1 voor een 2<sup>e</sup> bouwmarkt bij ons binnen en behandeld. Op een dergelijke bouwmarkt is het geactualiseerde provinciale beleid, verwoord in de beleidsbrief Bedrijventerreinen etc., van toepassing. In het kader van zuinig ruimtegebruik en concentratie van voorzieningen in winkelcentra is de vestiging van detailhandel (c.q. een bouwmarkt) op bedrijventerrein ongewenst.

Daarnaast wordt in de toelichting deze tweede bouwmarkt op het perceel Zandstraat 7 mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid is niet in het plan aangetroffen. Maar op de plankaart is ter plaatse van Zandstraat 7 al wel aanduiding ten behoeve van een bouwmarkt opgenomen die de vestiging rechtstreeks mogelijk maakt.

Aanpassing van het bestemmingsplan is op basis hiervan noodzakelijk (Cat. I).

### Juridisch

Art. 8 lid 16 is voor wat betreft lezing onduidelijk vanwege de tekst "al dan niet". Dit is ook al eerder opgemerkt (Cat. III).

### 3. Conclusie

Het plan verdient uitwerking met aanpassing aan de hand van de hiervoor gemaakte opmerkingen.

### Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

Ingevolge het GS-besluit van 14 januari 2003, nummer 666131, biedt dit directie-advies geen zelfstandige basis voor de toepassing van artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de dienst drie categorieën.

Categorie I kent de dienst toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.

### Datum

1 augustus 2005

### Ons kenmerk

1099243/1117757



Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.


**Datum**

1 augustus 2005

**Ons kenmerk**

1099243/1117757

namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,



bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost-Brabant,  
mr. drs. J.J. Th.L. Geraedts.

# Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

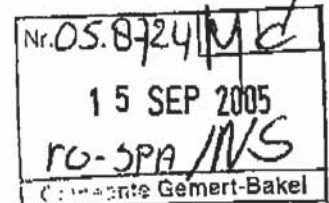
Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

VERZONDEN Secretariaat: Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch  
 Postadres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch  
 Tel. 073 - 681 26 31/680 88 28, fax 073 - 612 36 10  
 Email: PPC@brabant.nl

14. SEP 2005

Ons kenmerk : nr. 1099243/1123717  
 Uw kenmerk : --  
 Doorkiesnr. : 680 88 28 M. van de Ven  
 Bijlagen : --  
 Datum : 12 september 2005  
 Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan  
 Bedrijventerrein Zandstraat

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



Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovenvermelde aangelegenheid, in samenhang met het directieadvies van 1 augustus 2005, behandeld in haar vergadering van 24 augustus 2005. De behandeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

De commissie is met de directie ROH van mening, dat de in het directieadvies genoemde aspecten aanpassing dan wel nadere toelichting behoeven. Op basis van het huidige en toekomstige gebruik komt de commissie tot de conclusie dat hier eigenlijk geen sprake is van een zuiver bedrijventerrein aangezien bedrijventerreinen in beginsel zijn bestemd voor bedrijven met een milieucategorie drie of hoger. De commissie vraagt zich dan ook af of voor dit terrein wel de aanduiding bedrijventerrein zou moeten blijven gelden. De commissie adviseert om te onderzoeken in hoeverre deze aanduiding nog van toepassing is (Cat. II). Mocht dit het geval zijn, dan wil de commissie de categorie I-opmerking van de directie nadrukkelijk ondersteunen.

Daarnaast wijst de commissie op haar advies bij het plan Oudestraat 4 te Bakel waarbij zij heeft geadviseerd om een visie voor de kernranden te maken. Wellicht dat door het opstellen van die visie mogelijkheden worden gevonden om de huidige problemen in de kern op een andere manier op te lossen middels vestiging nabij de kern in een kernrandzone. De commissie herhaalt hierbij dan ook haar advies om een dergelijke visie op te stellen (Cat. II).

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de commissie drie categorieën.

Bij Categorie I opmerkingen gaat het om opmerkingen over planelementen die in haar ogen onaanvaardbaar zijn.

Bij categorie II opmerkingen is de aanvaardbaarheid van het planelement onduidelijk omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Bij categorie III opmerkingen gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan. Dergelijke opmerkingen spelen geen doorslaggevende rol bij de advisering over vastgestelde plannen.

Hoogachtend,  
 de secretaris,

  
 mr. drs. E.J.A.M. de Groot.

**Bijlage 5.**

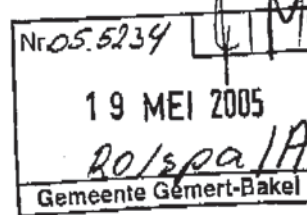
**Reactie Waterschap Aa en Maas in kader van  
wettelijk vooroverleg**



Waterschap  
Aa en Maas

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

T 073-6156666  
F 073-6156600  
E info@aaenmaas.nl  
W www.aaenmaas.nl



Burgemeester en wethouders  
van Gemert-Bakel  
Postbus 10.000  
5420 DA GEMERT

Datum 17 mei 2005  
Ons kenmerk 2005/5487  
Uw kenmerk RO/NS/05.4963  
Doorkiesnr 073 615 6897 / Angelique van Heijst  
Onderwerp Reactie op het bestemmingsplan  
"Bedrijventerrein Zandstraat" te  
Gemert.

Geacht college,

Hierbij doen wij u onze reactie toekomen op het voorontwerp bestemmingsplan  
"Bedrijventerrein Zandstraat", dat u ons in het kader van artikel 10 Bro (watertoets) heeft  
toegezonden.

Wij hebben geen opmerkingen en adviseren positief over de inhoud van de waterparagraaf in  
het plan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan  
kunt u contact opnemen met mevrouw A. van Heijst ☎ 073-6156897.

Hoogachtend,  
namens het dagelijks bestuur,

  
ir. G.L.J. de Jong  
hoofd afdeling Integraal Beleid

**Bijlage 6.**

**Inspraak, verslag inspraakavond en inspraakreacties**

## **Verslag inspraakavond over het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat', gehouden op woensdag 18 mei 2005 in het gemeentehuis te Gemert.**

### **Aanwezig:**

- de heer wethouder H.G. Verkampen, voorzitter;
- de heer H. van Zitteren, bureau BRO Adviseurs;
- de heren A.G. van Gelder en N.J.N. Schlegel van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling;
- 5 belangstellenden conform presentielijst.

Wethouder Verkampen opent de bijeenkomst en heet alle aanwezigen welkom. Deze avond wordt gehouden in het kader van de inspraakprocedure op grond van artikel 6 a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening rond het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zandstraat". Hij vervangt wethouder Prick die wegens ziekte verhinderd is deze avond voor te zitten. Het programma ziet er als volgt uit. Allereerst zal er een toelichting op het plan worden gegeven door de heer Van Zitteren van het stedenbouwkundig adviesbureau BRO Adviseurs dat het plan in opdracht van de gemeente heeft gemaakt. Vervolgens zal de heer Schlegel een toelichting geven over de te doorlopen procedure ten aanzien van dit bestemmingsplan. Daarna zal er volop gelegenheid zijn voor de belangstellenden om vragen te stellen over het plan. Hij geeft vervolgens het woord aan de heer Van Zitteren.

De heer van Zitteren legt uit dat hij een informatief verhaal zal geven waarbij ingegaan wordt op het bestemmingsplan, de inhoud daarvan en de te volgen procedure waar de heer Schlegel nader op in zal gaan. Hij toont een luchtfoto van het plangebied.

De aanleiding van het bestemmingsplan is de inpassing van het eerder doorlopen revitaliseringstraject voor het bedrijventerrein Zandstraat en de actualisering van bestemmingsplannen. De gemeente Gemert-Bakel is namelijk doende alle bestemmingsplannen in de gemeente op orde te krijgen waarbij uniformiteit in systematiek wordt nagestreefd hetgeen de rechtszekerheid voor de burgers vergroot.

Wat betreft het inpassingstraject is de aanleiding geweest de revitaliseringsopdracht. Het gaat immers om een ietwat rommelig bedrijventerrein dat gerevitaliseerd moet worden om te komen tot een fraai en representatief bedrijventerrein. Hierbij spelen zowel de ondernemers als de overheid een belangrijke rol. Naast het bestemmingsplan is voor het bedrijventerrein een beeldkwaliteitplan gemaakt waarin instrumenten zijn aangegeven om te revitalisering meer houvast te geven.

In het bestemmingsplan zijn meegenomen recente ontwikkelingen waarvoor vrijstellingsprocedures op grond van artikel 19 zijn doorlopen. Als voorbeeld noemt hij de vestiging van de tweede bouwmarkt. Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is om het aantal vrijstellingsprocedures te verminderen hetgeen in het belang is van de ondernemers. In het plan is een waterberging aan de zuidzijde van het plange-

bied opgenomen om hiermee te kunnen voldoen aan de nieuwe vereisten aangaande het water.

Het bestemmingsplan bestaat uit een:

- toelichting;
- voorschriften;
- plankaart.

De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende element en voor de burgers en de overheid. Het bureau heeft de voorschriften op een 'leesvriendelijke manier' opgesteld om de inzichtelijkheid voor de burger te verbeteren. Het bestemmingsplan omvat een drietal bestemmingen te weten bedrijfsdoeleinden, verkeersdoeleinden en groen. Daarnaast zijn er een aantal algemene bepalingen. De voorschriften kennen flexibele bepalingen waarbinnen voor geringe afwijkingen van het plan vrijstellingen kunnen worden verleend. Als voorbeelden noemt hij bedrijfswoningen, de buitenopslag, het type bedrijf in relatie tot de milieucategorie, de positie van bebouwing aan de zijdelingse perceelgrens en de mantelzorg. Het plan is duidelijk gericht op rechtszekerheid voor de burger.

Wat betreft de plankaart legt hij uit, dat daarom zones zijn aangegeven waarbinnen bedrijfswoningen zijn toegestaan. Ook de bestaande bedrijfswoningen vallen hierin. Daarnaast is op de plankaart aangegeven de bestemmingen bedrijfsdoeleinden 1 t/m 3 waarmee wordt aangegeven welke soort bedrijven zich waar mogen vestigen en daar waar de detailhandel bouwmaterialen gevestigd mogen zijn. Vervolgens geeft hij kort aan hoe de procedure zal gaan verlopen. Procedureel is nu de eerste fase aan de orde.

Wethouder Verkampen dankt de heer Van Zitteren voor zijn uitleg en geeft vervolgens het woord aan de heer Schlegel.

De heer Schlegel laat weten dat ingaande 11 mei het voorontwerp in het kader van de inspraak ter inzage ligt. Dit ligt 4 weken tot 8 juni ter inzage. Totb8 juni kunnen burgers en ondernemers een inspraakreactie indienen. Deze zal worden beoordeeld en afhankelijk van de nadere afweging worden meegenomen in het ontwerp. Daarnaast is het voorontwerp voor advies naar de Provinciale Planologische Commissie (PPC) en het waterschap gestuurd in het kader van het vooroverleg. De afdeling ruimtelijke ordening van de provincie speelt hierbij ook een belangrijke rol. Na ontvangst van de adviezen zullen deze met de resultaten van de inspraak worden verwerkt in het ontwerp. Dit ontwerp zal gedurende 4 weken weer ter inzage worden gelegd binnen welke termijn zienswijzen kunnen worden ingediend. Na beoordeling van de zienswijzen zal het plan door de raad worden vastgesteld. Na de vaststelling zal het plan ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd en zal het vastgestelde plan wederom ter inzage worden gelegd. Degenen die een zienswijze

hebben ingediend en waarvan de zienswijze door de raad ongegrond is verklaard kunnen een bedenking bij Gedeputeerde Staten indienen. Met in acht name van de bedenking zal dit college het plan goedkeuren. Tegen dit goedkeuringsbesluit rest nog de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wethouder Verkampen dankt vervolgens de heer Schlegel voor zijn toelichting en vraagt aan de aanwezigen of er nog vragen over het plan zijn.

De heer Brouwers vraagt zich af of zijn bedrijf is ingedeeld in de juiste milieucategorie. Het gaat hierbij om een autoplaatwerkerij en een autospuiterij. De heer Schlegel stelt, dat bedoeld bedrijf valt onder de bestemming B2 waarbinnen bedrijven met milieucategorie 2 en 3.1 gevestigd kunnen zijn. Hij zal één en ander nagaan aan de hand van de VNG-lijst. Daarnaast merkt de heer Brouwers op, dat de woongrens niet correct op de tekening is aangegeven. Deze is gelijk aan de situatie bij de buurman. Wethouder Verkampen vraagt de heer Schlegel dit na te gaan.

Een aantal aanwezige ondernemers vraag of het mogelijk is of zij de beschikking kunnen krijgen over een exemplaar van het plan. Wethouder Verkampen stelt dat dit mogelijk moet zijn en vraagt wat de mogelijkheden zijn. De heer Van Gelder stelt dat het bureau BRO zal worden gevraagd een aantal planexemplaren te drukken. Een planexemplaar zal ongeveer € 25,00 gaan kosten. Geïnterviewd wordt wie er behoefte hebben aan een planexemplaar. Dit zijn 5 personen. Zij zullen het plan met de nota binnen een week toegestuurd krijgen.

Wethouder Verkampen stelt vast dat er geen vragen meer zijn en sluit deze inspraakbijeenkomst. Hij dankt de aanwezigen voor hun inbreng.

Gemert, mei 2005

N.J.N. Schlegel en A.G. van Gelder  
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling  
Gemeente Gemert-Bakel



**Bijlage 7.**

**Raadsstukken omtrent vaststelling bestemmingsplan  
Bedrijventerrein Zandstraat**

Voorstel/onderwerp: gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat'.

---

**Aan de raad**

**Samenvatting**

De procedure van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' is nagenoeg afgerond. Via dit raadsvoorstel wordt verslag gedaan van de procedure en wordt voorgesteld dit plan gewijzigd vast te stellen. Na vaststelling zal het plan ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten worden voorgelegd en met het besluit omtrent vaststelling ter inzage worden gelegd.

*Dit onderwerp komt aan de orde in:*

- Opiniërende raadsbijeenkomst d.d.
- Raadsvergadering d.d. 30-03-2006

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*

- Opiniërende raadsbijeenkomst d.d.

**Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma**

- besluit B&W van 4-10-2005 omtrent vaststelling ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat';
- besluit B&W van 14-03-2006 omtrent voorstel tot vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat'.

**Inleiding**

Voor het bestaande bedrijventerrein Zandstraat wordt al geruime tijd gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan. Thans is voor dit bedrijventerrein een nieuw bestemmingsplan in de functie van beheerplan ontwikkeld dat een sterk verouderd bestemmingsplan, dat al geruime tijd niet meer aan de hedendaagse planologische eisen en wensen voldoet, en het specifieke bestemmingsplan voor de bouwmarkt aan de Nijverheidsweg vervangt. In het plan zijn eveneens recente ontwikkelingen meegenomen en is de feitelijk bestaande situatie geactualiseerd.

In dit bestemmingsplan is aan de zuidzijde op een onlangs door de gemeente in het kader van het revitalisatieproject verworven agrarisch perceel een groenzone opgenomen welke voorziet in maatregelen van waterhuishoudkundige aard. Daarover is met het waterschap Aa en Maas overeenstemming bereikt. In het plan zijn meegenomen de vestiging van een schoonheidsinstituut aan de Oude Bakelsedijk 14 waarvoor recent een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 is doorlopen en de vestiging van een kleine bouwmarkt aan de Zandstraat 7 voorvoor recent een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 3 is doorlopen.

In het kader van het project revitalisering is het bedrijventerrein Zandstraat onlangs gerevitaliseerd hetgeen de aanblik van dit sterk verouderde bedrijventerrein heeft verbeterd.

In het kader van de problematiek en onduidelijkheden rond de luchtkwaliteit en het vernietigen van een aantal goedkeuringsbesluiten van bestemmingsplannen voor majeure projecten door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is bij dit plan het luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' bijgevoegd. Uit dit onderzoek blijkt, dat het plan geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit voor het projectgebied veroorzaakt en dat er met uitzondering van PM10 geen overschrijdingen van de grenswaarden, zoals genoemd in het besluit luchtkwaliteit 2005, zijn geconstateerd. Overschrijdingen van de normen voor PM10 worden in nagenoeg geheel Nederland geconstateerd en zijn het gevolg van een complexe combinatie van natuurlijke bronnen, veehouderij, verkeer en industriële bronnen. Oplossingen van knelpuntsituaties zijn derhalve een aangelegenheid voor het rijk al dan niet in Europees verband.

In dit kader heeft SRE in juni 2005 een rapportage Regionale Luchtkwaliteit SRE gemeenten 2004 deelrapport Gemert-Bakel uitgebracht waaruit kan worden geconcludeerd dat in de gemeente Gemert-Bakel voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen.

### **Probleemstelling / oorzaak**

*Heeft de gemeenteraad een rol in het oplossen van het probleem*

Op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de raad het bevoegd orgaan een nieuw bestemmingsplan vast te stellen en daarmee een actueel planologisch regime te scheppen.

### **Oplossingsrichtingen**

*1. Welke oplossingsrichting(en) of combinatie van oplossingen voor het probleem staat u voor?*

Om te kunnen voorzien in een sluitend geldend en actueel planologisch kader voor het bedrijventerrein Zandstraat is het noodzakelijk om dit plan ter voorkoming van voor de ondernemers naar verhouding kostbare en tijdrovende vrijstellingsprocedures op korte termijn vast te stellen. Daarmee ontstaat een toetsingskader waarop bouwvergunningen relatief snel kunnen worden verleend.

*2. Welke alternatieven zijn er?*

Een alternatief zou kunnen zijn het voorliggende plan niet vast te stellen en de tot voor kort vigerende planologisch kaders, die deels sterk verouderd zijn en niet langer zijn toegesneden op de huidige bedrijventerreinen, te handhaven. Dit zou betekenen dat bouwplannen alleen vergund zouden kunnen worden op basis van vrijstelling hetgeen de proceduredtijd onnodig verlengt en derhalve een ongewenste optie en ook strijdig is met artikel 33 van de WRO.

*3. Welke risico's zijn er op voorhand aan te wijzen?*

Over risico's kan niet gesproken worden.

### **Maatschappelijke effecten**

*Welke van de beschreven maatschappelijke effecten dienen bepalend te zijn bij het kiezen en uitwerken van de oplossingsrichtingen?*

Het nieuwe bestemmingsplan geeft de mogelijkheid dat bouwplannen van op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven en die passen binnen het bestemmingsplan snel kunnen worden vergund. Daarmee wordt de procedure tijd verkort hetgeen in het belang is van de burgers en de bedrijven.

### **Draagvlak en communicatie m.b.t. probleemstelling en oplossing**

*Welke belangen zijn gediend met het oplossen van het probleem?*

Met een nieuwe bestemmingsregeling ontstaat er voor de op het bedrijventerrein Zandstraat reeds gevestigde bedrijven een duidelijk en uniform wettelijk planologisch kader waarbinnen in te dienen bouwplannen snel kunnen worden getoetst. Het plan is tot stand genomen in relatie tot het revitaliseringsproject dat binnenkort is afgerond en waarover met de gevestigde ondernemers veelvuldig overleg heeft plaatsgehad. Het plan voorkomt met name voor bedrijven kostbare en tijdrovende vrijstellingsprocedures ex artikel 19 lid 1 hetgeen in het belang is van deze bedrijven. Het gewijzigd vast te stellen plan zal met het besluit daaromtrent conform de per 1 juli 2005 gewijzigde wettelijk voorgeschreven procedure gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dit zal op de gebruikelijke wijze nader bekend worden gemaakt. Het plan zal na vaststelling ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten worden voorgelegd.

### **Kosten, baten en dekking**

#### **1. Wijze van bekostiging van de oplossingsrichtingen.**

De kosten van dit bestemmingsplan komen ten laste van de post actualisatie bestemmingsplannen.

#### **2. Wat zijn daarbij mogelijke alternatieven?**

n.v.t.

### **Planning / uitvoering**

Na de vaststelling zal het plan ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten worden voorgelegd. Na ontvangst van het besluit omtrent goedkeuring en na het ter inzage leggen van het plan met dit besluit krijgt het plan de status onherroepelijk tenzij tegen dit besluit beroep wordt aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en bij deze afdeling een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. en biedt de te toetsen. Het plan biedt straks de mogelijkheid bouwplannen op een adequate wijze te toetsen.

### **Ter inzage gelegde stukken**

1. ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat';
2. Luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' van 20 december 2005;
3. ingekomen zienswijzen;
4. Bijlage I - ingediende Zienswijzen;
5. Bijlage II - ambtshalve aanpassingen/ wijzigingen;
6. Bijlage III - staat van wijzigingen;

### **Voortgang behandeling**

*Het onderwerp zou tenminste op de volgende momenten in het proces opnieuw aan de orde moeten komen:*

B&W-informatiebijeenkomst:

Opiniërend raadsbijeenkomst: het presidium heeft op 2 maart 2006 laten weten dat dit plan geen behandeling in de opiniërend raadsbijeenkomst behoeft.

Raadsvergadering: 30 maart 2006

### **Ontwerpbesluit gemeenteraad**

Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' overeenkomstig de Staat van wijzigingen (bijlage III);

Gemert, 14 maart 2006

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS GEMERT-BAKEL,  
de secretaris, de burgemeester,

mr. R.A.L. Severijns

mr. J.H.A.G. van Maasackers

## BIJLAGE I

### INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' heeft met ingang van 27 december 2005 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 6 februari 2006 is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de raad in te dienen. Naar aanleiding hiervan zijn de volgende zienswijzen ingediend. Op 2 maart 2006 heeft een hoorzitting plaatsgehad waarin appellanten in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze ten overstaan van leden van de hoorcommissie mondeling nader toe te lichten.

#### **1. Goorts & Coppens Advocaten, Postbus 41 te 5750 AA Deurne namens Autobedrijf Hol, Zandstraat 7a te 5421 WK Gemert.**

##### ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 19 januari 2006, blijktens de stempel op 19 januari 2006 per post verzonden en op 20 januari 2006 op het gemeentehuis ontvangen. Derhalve mag gesteld worden dat deze tijdig is ontvangen zodat appellant in zijn zienswijze kan worden ontvangen.

##### samenvatting zienswijze

1. Allereerst merkt appellant op dat op grond van artikel 23 van de WRO een inzage termijn van vier weken geldt.
2. Voorts stelt appellant, dat voor het perceel van zijn cliënt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B2' geldt met milieucategorie 2 en 3.1 waarbij productiegebonden detailhandel die ten dienste staat van het bedrijf is toegestaan. Hij stelt, dat de begrippen industriële en ambachtelijke bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten niet nader zijn omschreven. Cliënt drijft een autobedrijf met als kerntaken onderhoud en reparatie en verkoop van lichte bedrijfswagens en persoonswagens. De vraag is of deze activiteit past binnen de bestemming.
3. Tenslotte merkt hij op dat het stallen van auto's op zijn perceel naar aanleiding van de inspraakreactie is toegestaan daar waar op de plankaart het differentiatievlak buitenopslag is aangeduid. Appellant is van oordeel dat zijn cliënt onevenredig in de exploitatie van zijn onderneming wordt beperkt indien het stallen van auto's alleen nog wordt toegestaan achter de bebouwingsgrens van de bestaande bedrijfswoning. Hij wijst op het feit dat op het naastliggende perceel van de bouwmarkt een grote parkeerplaats van ca 34 plaatsen is gelegen daar waar bij cliënt auto's ten behoeve voor de verkoop gestald zijn. Cliënt van appellant begrijpt dan ook niet waarom hij geen auto's voor de bouwmarkt mag parkeren en de bouwmarkt wel voor de bouwmarkt auto's van klanten mag laten parkeren.
4. Appellant vraagt zich af of het plan getoetst is aan de richtlijn 2001/42/EG.

##### toelichting tijdens hoorzitting

Cliënt van appellant de heer Hol licht toe dat zijn autobedrijf werk biedt aan 4 medewerkers en een totaalconcept biedt aangaande aan- en verkoop van auto's en reparatie. Hij is het enige bedrijf gelegen tussen de bouwmarkt van Graat en een woonhuis. Indien hij geen auto's voor zijn woning mag stallen dan voelt hij zich ernstig tekortgedaan.

##### beantwoording

1. Het ontwerp heeft op basis van het per 1 juli 2005 gewijzigde artikel 23 van de WRO in afdeling 3.4 van de Awb in artikel 3:16 gestelde termijn van 6 weken ter inzage gelegen. De door appellant gestelde termijn van 4 weken is derhalve niet langer aan de orde. De zienswijze op dit onderdeel is derhalve ongegrond.
2. Voor het perceel van cliënt van appellant geldt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden -B2' met (gedeeltelijk) de indicatie 'buitenopslag'. Binnen deze bestemming is de vestiging van industriële en ambachtelijke bedrijven alsmede groothandelsbedrijven met bedrijfsactiviteiten milieucategorie 2 en 3.1 mogelijk.



Locatie Zandstraat 7A

De buitenopslag van auto's mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bedoelde differentiatievlak. Appellant geeft aan dat cliënt op het onderhavige perceel een autobedrijf exploiteert met als kerntaken onderhoud, reparatie en APK-keuringen aan personenauto's en lichte bedrijfswagens alsmede de in- en verkoop daarvan. Op grond van de bij het bestemmingsplan behorende lijst van bedrijfsactiviteiten valt het bedrijf van cliënt van appellant onder categorie 2 (SBI code 501, 502 en 504). De aanwezigheid van het bedrijf is derhalve niet in strijd met het bestemmingsplan. Opgemerkt moet worden, dat het bedrijf bij brief van 2 mei 2001 toestemming heeft verkregen voor de vestiging van het garagebedrijf aangaande reparatieactiviteiten maar erop gewezen is dat autoverkoop niet past binnen het toen geldende bestemmingsplan. De vraag van appellant omtrent de bedoelde activiteit kan bevestigend worden beantwoord. De zienswijze dient op dit onderdeel ongegrond te worden geacht.

3. Naar aanleiding van de inspraakreactie van cliënt van appellant is op een gedeelte van het onderhavige perceel op de plankaart een differentiatievlak met de indicatie 'buitenopslag' opgenomen. Hiermede werd beoogd, dat voor de exploitant van het autobedrijf gegarandeerd was dat rondom het bedrijf buitenopslag van auto's is toegestaan daar waar dit om reden van het door ons beoogde straat en bebouwingsbeeld van de Zandstraat zoals dat in het beeldkwaliteitplan onder het punt Nieuwe beeldvorming Zandstraat- Nijverheidsweg is beschreven, gewenst is. In dit kader is de buitenopslag van auto's binnen een strook van 12,50 m<sup>2</sup> aan de straatzijde voor de voorgevel van de bedrijfswoning op grond van het beoogde straat- en bebouwingsbeeld en beeldkwaliteitplan niet gewenst.

Appellant is echter van mening, dat cliënt hierdoor onevenredig in de exploitatie van zijn onderneming wordt beperkt. Hij wijst er op dat op het perceel van de bouwmarkt het parkeren van auto's voor de voorgevelrooilijn wel is toegestaan en ziet geen visueel verschil tussen geparkeerde auto's bij de bouwmarkt en de door zijn cliënt uitgestalde auto's ten behoeve voor de verkoop. Appellant merkt terecht op, dat op het voorterrein van de naastgelegen kleine bouwmarkt wel geparkeerd mag worden en dat daarop op de plankaart geen differentiatievlak 'buitenopslag' is aangeduid. Het parkeren van auto's past ook binnen de in de bestemming in artikel 4 lid 2 genoemde algemene doeleinden. Echter lid 4 van dit artikel bepaalt onder d, dat buitenopslag van auto's uitsluitend binnen het aangegeven differentiatievlak mag plaatsvinden.

Ten principale moet gesteld worden, dat buitenopslag van auto's als handelsvoorraad iets anders is dan het (kort) parkeren van auto's van klanten van een bedrijf. Gedurende de periode, dat de bouwmarkt immers gesloten is, zijn er op voorterrein geen auto's geparkeerd terwijl de auto's van cliënt van appellant gedurende langere tijd op het voorterrein geparkeerd (lees: opgeslagen) zijn. De vergelijking, die appellant stelt, gaat derhalve niet op.

Daarnaast dient het volgende gememoreerd te worden. Begin 2001 heeft cliënt van appellant een verzoek ingediend om een autohandel en garage te mogen vestigen in het pand Zandstraat 7a. Wij hebben naar aanleiding hiervan op 1 mei 2001 besloten om het garagebedrijf als reparatiewerk- plaats voor auto's toe te staan maar niet mee te werken aan een vrijstellingsprocedure ten behoeve van de verkoop van automobielen wegens de gebrekkige opstel-, parkeer- en manoeuvreerruimte op bedoeld perceel. De reden ligt in het feit dat wij van mening zijn dat de verkoop van auto's op bedoelde plek in ruimtelijk opzicht problematisch is omdat de parkeer- en manoeuvreerruimte volstrekt ontoereikend is gezien de geringe grootte van het perceel Zandstraat 7a. In gesprekken met betrokkene in het verleden is hem dat als zodanig ook medegedeeld. In onze brief van 2 mei 2001 hebben wij, rekening houdend met de belangen van het bedrijf, aangegeven in het kader van een integrale revitaliseringsopgave voor het bedrijventerrein Zandstraat nader te willen bekijken wat de mogelijkheden waren voor het accommoderen van de behoefte. Nu is direct voorafgaand aan het bestemmingsplan voor het gebied Zandstraat een revitaliseringsplan ontwikkeld dat inmiddels nagenoeg is uitgevoerd. In de hoorzitting heeft cliënt van appellant aangevoerd dat hij geen contacten met de gemeente heeft gehad over de situatie van het voorterrein en de buitenopslag van de handelsvoorraad aan auto's. Deze opvatting is niet geheel juist. Zo is cliënt van appellant aanwezig geweest bij gesprekken tussen de ondernemers en gemeente op 1 juli en 17 november 2003. Uit verslaglegging van deze gesprekken blijkt niet, dat de problematiek van de buitenopslag van auto's aan de orde is geweest. Evenmin heeft cliënt van appellant dit thema naar aanleiding van voornoemde brief als zodanig aan de orde gesteld. Op 6 april 2005 heeft een informatieavond omtrent de revitalisering plaatsgehad waarvoor alle betrokken bedrijven zijn uitgenodigd. In deze bijeenkomst zijn de aanwezige ondernemers op de hoogte gebracht van de definitieve plannen voor de revitalisering. Dat cliënt van appellant nu stelt, dat de gemeente geen contact met hem zou hebben gezocht, is niet juist. De gemeente heeft immers bijeenkomsten met ondernemers georganiseerd waarbij betrokkene aanwezig is geweest en de gelegenheid heeft gehad de problematiek van de opslag van de handelsvoorraad aan de orde te stellen. Dit heeft hij echter niet gedaan. Feit is wel, dat ook van gemeentewege hier onvoldoende aandacht aan is besteed.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden, dat cliënt van appellant in strijd met het vigerende bestemmingsplan en zonder toestemming van de gemeente het voorterrein heeft ingericht als

buitenopslag voor auto's en gesproken kan worden van een strijdige situatie. Deze is op 2 mei 2002 bij een controle ook geconstateerd. Dat daartegen op dat moment geen actie in handhavende zin is ondernomen en cliënt van appelland daarop is aangesproken ligt in het feit, dat was toegezegd de gewenste situatie nader te bezien in het kader van het revitaliseringsproject. Om die reden is de buitenopslag van auto's op het voorterrein bij wijze van spreken 'gedoogd'.

In de hoorzitting is aan de orde gesteld de situatie rond een soortgelijk bedrijf in de kom van De Mortel. Daarbij werd gesteld, dat beide situaties identiek moesten worden beoordeeld en dat er geen sprake zou mogen zijn van precedentwerking.

Op zich is de stelling, dat soortgelijke bedrijven op een identieke wijze dienen te worden beoordeeld, om rechtsongelijkheid te voorkomen juist.

Naar aanleiding van de hoorzitting is de situatie op 6 maart 2006 nader aanschouwd en is geconstateerd, dat het autobedrijf gezien de bedrijfsvoering gevestigd is op een te klein perceel. Het bedrijf is aldaar in het jaar 2001 gestart en voorziet in een totaalconcept voor de klanten in de vorm van aan- en verkoop van auto's en de reparatie daarvan. Het bedrijf heeft naar zeggen van de exploitant gepoogd om gronden direct naast het bedrijfsperceel te verwerven om op deze wijze een oplossing te kunnen vinden voor de ruimtenood. Dit is echter niet gelukt en is in de toekomst ook niet te verwachten. Verplaatsing van het bedrijf in de toekomst, naar bijvoorbeeld het bedrijventerrein Wolfsveld, ligt derhalve het meest voor de hand. Daar wil de gemeente op zich ook medewerking aan verlenen omdat deze optie immers de meest geschikte is voor het oplossen van de ruimtenood van het autobedrijf. Buitenopslag van de handelsvoorraad aan auto's op het voorterrein blijft op grond van het beoogde straat- en bebouwingsbeeld van de Zandstraat en het beeldkwaliteitplan niet gewenst. De situatie ten opzichte van het autobedrijf in de kom van De Mortel is in ruimtelijke zin verschillend en niet vergelijkbaar. Derhalve kan niet gesproken worden van een identieke situatie en is van precedentwerking geen sprake. Op de plankaart is terecht de zone 'buitenopslag' opgenomen waarmee het beoogde straat en bebouwingsbeeld van de Zandstraat als algemeen belang kan worden gewaarborgd. Daarmee blijft de buitenopslag van auto's voor de bedrijfswoning strijdig met het bestemmingsplan. Rekening houdend met de economische belangen van het bedrijf, gezien de start van het bedrijf op de locatie in het jaar 2001 en de ruimtenood op het bestaande bedrijfsperceel is de gemeente bereid om mee te werken aan een persoonsgebonden en niet overdraagbare gedoogvergunning om tijdelijk de buitenopslag van auto's op het voorterrein mogelijk te maken voor de periode dat het bedrijf van cliënt van appelland op deze locatie is gevestigd. Hierbij is in overweging genomen, dat ook gerepareerde en te repareren auto's op het bedrijfsperceel moeten kunnen worden geparkeerd. Een besluit daartoe is op 14 maart 2006 genomen hetgeen cliënt van appelland in een ambtelijk gesprek op 15 maart 2006 is medegedeeld. Daarmee valt de buitenopslag onder het overgangsrecht en is cliënt van appelland niet onevenredig in zijn belangen geschaad. De zienswijze van appelland dient op dit onderdeel ongegrond te worden verklaard.

Overigens is de mening van cliënt van appelland, verwoord in de hoorzitting, dat bedrijven aan de Zandstraat minder zouden profiteren van de revitalisering dan de bedrijven aan de Nijverheidsweg is op zich juist. De herinrichting van de openbare ruimte heeft immers gestalte gekregen aan de Nijverheidsweg en de revitalisering van de Zandstraat had uitsluitend betrekking op de aanleg van een riool en het opnieuw aanleggen van het fietspad. Dit aspect is evenwel buiten de orde van dit plan zodat daar verder niet op wordt ingegaan.

4. Wat appelland precies bedoelt met richtlijn 2001/42/EG is niet duidelijk. Deze richtlijn zou dwingen tot een milieubeoordeling van plannen en programma's en het bestemmingsplan zou daaraan moeten worden getoetst.

Voorop gesteld zij, dat het onderhavige plan een beheerplan is waarin de bestaande situatie in juridisch-planologische zin wordt vastgelegd. In het plan is deze bestaande situatie geactualiseerd. Het plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor een milieutoets noodzakelijk zou zijn. De vraag is derhalve wat appelland met deze richtlijn beoogt aangezien zijn cliënt een reeds bestaand bedrijf exploiteert dat in dit beheerplan planologisch-juridisch opnieuw wordt geregeld. Van een project met aanzienlijke milieueffecten, welke nader beoordeeld dienen te worden, is derhalve geen sprake tenzij cliënt van appelland plannen heeft voor een andersoortig bedrijf met andere effecten voor het milieu waarvan evenwel niets gebleken is. Indien dit wel het geval mocht zijn dient het bedrijf een nieuwe (revisie-) vergunning op grond van de Wet milieubeheer aan te vragen welke separaat beoordeeld wordt. Het plan voldoet aan de richtlijnen en voorwaarden zoals deze in de wet zijn gesteld. De zienswijze dient op dit onderdeel ongegrond te worden geacht.

#### conclusie

De zienswijze van appelland wordt op alle onderdelen ongegrond geacht.

## 2. Autoschade Brouwers, Nijverheidsweg 10 te 5421 WN Gemert.

### ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd 28 januari 2006 en op 31 januari 2006 op het gemeentehuis ontvangen. Derhalve mag gesteld worden dat deze tijdig is ontvangen zodat appelland in zijn zienswijze kan worden ontvangen.

### samenvatting zienswijze

Het bezwaar van appelland is gericht op de op de plankaart aangegeven bebouwingslijn van de bedrijfswoning die aangepast zou moeten worden.

### toelichting tijdens hoorzitting

De heer Brouwer licht toe, dat het gaat om de grens van de zone waarin zijn bedrijfswoning is gelegen die foutief op de plankaart staat aangegeven. Deze lijn zou samen moeten vallen met de brandwerende muur van de werkplaats.

### beantwoording

Waar appelland op doelt is dat hij van mening is dat de bestemmingsgrens tussen de zone bedrijfswoningen en de zone bedrijfsbebouwing niet juist op de plankaart is aangegeven.

Uit de luchtfoto uit het jaar 2002 kan worden opgemaakt, dat de achtergevel van de bestaande bedrijfswoning, welke als zodanig op de plankaart is aangeduid, op een afstand van ca. 20 m<sup>1</sup> gerekend vanaf de voorste perceelgrens is gesitueerd. Op grond van artikel 4 lid 10 onder a zijn bedrijfswoningen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zone bedrijfsbebouwing' op de plankaart. Dit geldt voor de gehele bedrijfswoning.



Locatie Nijverheidsweg 10

De feitelijke situatie is op 6 maart 2006 ter plekke no, appelland terecht constateert dat de op de plankaart aangegeven grens van het differentiatievak zone bedrijfswoningen niet correspondeert met de scheidingswand in de vorm van brandwerende muur tussen de bedrijfswoning en de werkplaats hetgeen wel de bedoeling van het plan is. Derhalve wordt de zienswijze van appelland gegrond worden geacht. De differentiatiegrens van de zone bedrijfswoningen op de plankaart dient in dit kader te worden aangepast.

Vastgesteld is dat

### conclusie

De zienswijze van appelland wordt gegrond geacht. De plankaart wordt dienovereenkomstig aangepast.

RO/SPA-NS

Gemert, 14 maart 2006



## BIJLAGE II

### AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

#### *Toelichting*

##### **Externe veiligheid**

In het kader van de goedkeuring van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld' is gebleken dat de in dat plan opgenomen paragraaf omtrent externe veiligheid aan de hand van de huidige inzichten en regelgeving niet langer voldoet een aanpassing behoeft. Niet geheel uit te sluiten is dat dit ook geldt voor deze paragraaf in het onderhavige plan.

Het stedenbouwkundig bureau heeft gezien het voorgaande een aangepaste paragraaf externe veiligheid voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld' vervaardigd waarbij inmiddels gebleken is dat deze voldoet aan de criteria die Gedeputeerde Staten daaraan stellen. Derhalve is deze paragraaf tekstueel in het onderhavige plan aangepast waarbij korthedshalve verwezen wordt naar bijlage III- Staat van wijzigingen aangaande onderdeel 5.7 – externe veiligheid.

#### *Voorschriften*

##### **Externe veiligheid**

In verband met de aanpassing van de paragraaf omtrent externe veiligheid is het gewenst om ter voorkoming van juridische problemen omtrent de interpretatie het begrip 'risicovolle inrichting' nader te omschrijven. Derhalve dient dit begrip in de voorschriften aan artikel 1 als punt 39 te worden toegevoegd en wel als volgt:

Een risicovolle inrichting is een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico- afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Het gevolg van deze toevoeging is dat de begrippen onder de nummers 39 t/m 45 dienen te worden vernummerd in de nummers 40 t/m 46.

##### **Vrijstelling hoogte erfafscheidingen**

In artikel 4 lid 14 is bepaald, dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak in een strook van 0,75 m<sup>1</sup> vanaf de perceelgrens aan de straatzijde voor terrein of erfafscheidingen is bepaald op 1 m<sup>1</sup>.

In het kader van het project 'Revitalisering Bedrijventerrein Zandstraat' is gebleken, dat om reden van verbetering van de (sociale) veiligheid en ter bestrijding van de criminaliteit een hoogte van maximaal 1 m<sup>1</sup> voor een erfafscheiding geen soulaas biedt om de beoogde veiligheid te verbeteren. Derhalve is de wens geuit om ook in bedoelde strook van 0,75 m<sup>1</sup> de mogelijkheid te bieden tot het oprichten van een erfafscheiding tot maximaal 2 m<sup>1</sup>. Daar tegenover staat, dat een erfafscheiding met een hoogte van 2 m<sup>1</sup> op de perceelgrens aan de wegzijde en onevenredige inbreuk kan betekenen in het beoogde straat en bebouwingsbeeld.

Derhalve bestaat er behoefte aan de opname van een mogelijkheid tot vrijstelling in artikel 8 voor het kunnen oprichten van erfafscheiding met een grotere hoogte dan 1 m<sup>1</sup> in een strook van 0,75 m<sup>1</sup> vanaf de perceelgrens van het bedrijfsperceel gesitueerd aan de straatzijde. Hiermee kan worden voorkomen dat een strook van 0,75 m<sup>1</sup> van het particuliere bedrijfsperceel langs de openbare weg ongerept blijft en op termijn verloedert hetgeen een negatieve impact geeft op de straat en bebouwingsbeeld en de aanblik van het bedrijventerrein. Binnen deze regeling hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere eisen te stellen (artikel 7).

Hiertoe dient artikel 8 (Algemene vrijstellingsbevoegdheid) onder lid 12 te worden gewijzigd waarbij korthedshalve verwezen wordt naar bijlage III- Staat van wijzigingen aangaande de voorschriften artikel 8 – Algemene vrijstellingsbevoegdheid.

## *Plankaart*

### **Bestaande detailhandel**

Op het adres Nijverheidsweg 13 is reeds jaren een dumphandel gevestigd. Na de inspraakperiode heeft de exploitant erop gewezen, dat op grond van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B3' uitsluitend productiegebonden detailhandel die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de bedrijven en bedrijfsactiviteiten is toegestaan. Gezien de aard van het bedrijf, waar goederen worden ingekocht, gerepareerd en verkocht, zou het bestaande bedrijf strijdig zou zijn met de bestemming. Gevraagd werd naar de mogelijkheid om binnen het toekomstige bestemmingsplan de reeds bestaande detailhandel te kunnen voortzetten. Bij brief van 9 juni 2005 werd aan de exploitant toegezegd dat gezien de in het verleden gemaakte afspraken omtrent detailhandel op voornoemd perceel en ter zekerheidsstelling dat aldaar de detailhandel mag worden blijven uitgeoefend op de plankaart van het ontwerp op bedoeld perceel de indicatie 'bestaande detailhandel toegestaan' zou worden opgenomen. Door een omissie is dit niet geschied. Dit betekent, dat conform de toezegging aan bedoelde exploitant alsnog op de plankaart op het perceel Nijverheidsweg 13 de indicatie 'bestaande detailhandel toegestaan' zal worden opgenomen met een verwijzing en aanpassing van het voorschrift artikel 4.

RO/SPA-NS

Gemert, 14 maart 2006

## BIJLAGE III

### STAAT VAN WIJZIGINGEN

#### OP ONTWERP BESTEMMINGSPLAN 'BEDRIJVENTERREIN ZANDSTRAAT'.

Het ontwerp- bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' wordt op de volgende onderdelen gewijzigd vastgesteld.

#### **A. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen:**

##### Toelichting

Geen wijzigingen.

##### Voorschriften

Geen wijzigingen.

##### Plankaart

n.a.v. zienswijze nr. 2

Aanpassen van zone bedrijfswoningen perceel Nijverheidsweg 10 aan de hand van de feitelijke situatie van de bestaande bedrijfswoning.

#### **B. Ambtshalve aanpassingen:**

##### Toelichting

##### **5.7 externe veiligheid:**

###### **vervallen:**

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in de ontwerp-AMvB Kwaliteitseisen Externe Veiligheid van Inrichtingen. De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS16). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

###### Wegtransport

Uit de publicatie Risico's wegtransport gevaarlijke stoffen provincie Noord-Brabant peiljaar 2002 blijkt dat er geen wegvlak in of in de directe nabijheid van het plangebied is met daarop vervoer van gevaarlijke stoffen.

###### vervangen door:

###### **Algemeen**

In het kader van de externe veiligheid is het van belang om een onderzoek uit te voeren naar de invloed van de in de nabijheid aanwezige inrichtingen en transportroutes in relatie tot de bestemmingsplanontwikkeling in voorliggend plan.

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Het gaat om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De normen voor externe veiligheid zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansbenadering. Ook geven de risiconormen alleen de kans weer om te overlijden als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn niet in de normen voor externe veiligheid meegenomen.

Bij externe veiligheid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk (plaatsgebonden risico), en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers (groepsrisico). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute. Dit wordt geregeld via de Arbeidsomstandighedenwetgeving. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen van 1984;

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 2004;

Besluit externe veiligheid inrichtingen van 2004;

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan bovengenoemde normen. De ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

#### **Plaatsgebonden risico (PR)**

De normen voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn grens- en richtwaarden waarvan niet zonder meer afgeweken kan worden. De normen voor het plaatsgebonden risico houden onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht om geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals sportcomplexen en kleine kantoren) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan  $10^{-6}$  per jaar. Een PR van  $10^{-6}$  per jaar (de zogenoemde risicocontour) betekent dat de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt overlijdt een keer per miljoen jaar is. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt.

*Nieuwe ontwikkelingen* van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat er afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

#### **Groepsrisico (GR)**

Er wordt alleen houvast gegeven door middel van de zogenoemde oriënterende waarde. Het begrip oriënterende waarde houdt in dat het bevoegde gezag hiervan mag afwijken als daar gewichtige redenen (motiveringsbeginsel) voor zijn. In de motivering gaat het vooral om het uitleggen en toegankelijk maken van de belangenafweging. In dat kader moet ook de regionale brandweer om advies worden gevraagd. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

De normen voor het groepsrisico (GR) houden in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of van een transportroute. Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

de kans op een ongeval;

het effect van het ongeval;

het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft;

de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeluk.

Anders dan voor het plaatsgebonden risico wordt voor het groepsrisico geen grens- en richtwaarden gehanteerd. De normen voor het groepsrisico zijn vastgelegd in oriënterende waarden. Dit zijn richtwaarden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De oriënterende waarden voor het groepsrisico rond inrichtingen zijn:  $10^{-5}$  per jaar voor 10 slachtoffers,  $10^{-7}$  per jaar voor 100 slachtoffers en  $10^{-9}$  per jaar voor 1.000 slachtoffers. Langs transportverbindingen zijn de oriënterende waarden  $10^{-4}$  per jaar voor 10 slachtoffers,  $10^{-6}$  per jaar voor 100 slachtoffers,  $10^{-8}$  per jaar voor 1.000 slachtoffers etc.

Het groepsrisico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een grafiek waarbij een dichtheid van personen per hectare wordt aangegeven. Hoe meer personen per hectare in het invloedsgebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de calamiteit, want een ongeval met 100 (dodelijke) slachtoffers leidt tot meer ontwijking, leed en emoties, dan een ongeval met tien.

De verantwoordingsplicht voor het groepsrisico houdt bij de herziening van het bestemmingsplan in dat er een politieke afweging moet worden gemaakt van enerzijds de maatschappelijke baten en kosten van de wijziging van het bestemmingsplan tegenover anderzijds het risico dat er een groot ongeluk plaatsvindt in de omgeving van het plangebied waarbij (dodelijke) slachtoffers kunnen vallen.

Vanwege de verantwoordingsplicht moeten bij een besluit, ongeacht de hoogte van het groepsrisico, in elk geval de volgende zaken worden overwogen:

- de aanwezige en de te verwachte persoonsdichtheid in de invloedssfeer van de bronnen die het groepsrisico (mede) veroorzaken;
- de grootte van het groepsrisico per bron en de bijdrage van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van dit groepsrisico;
- indien mogelijk, de maatregelen die door degene die de bron drijft worden toegepast om het groepsrisico te beperken en, indien van toepassing, de (relevante) voorschriften die zijn of worden verbonden aan de vergunning op grond van de Wet milieubeheer voor de betreffende bron;
- indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in het besluit tot vaststelling of wijziging van het bestemmingsplan zijn opgenomen;
- de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
- de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt;
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden binnen het invloedsgebied van de bron die het groepsrisico veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich in een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Van bovenstaande verplichtingen kan gedeeltelijk worden afgeweken door verwijzing naar een gemeentelijk of regionaal structuurplan of naar een streekplan zoals bedoeld in de WRO (art. 13, lid 4). Verder moet er overleg worden gevoerd met het bestuursorgaan dat de vergunning heeft verleend voor de bron die mede bepalend zijn voor de hoogte van het groepsrisico en er moet aan het bestuur van de regionale brandweer gelegenheid worden geboden om advies uit te brengen over het groepsrisico en over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval.

Voor de verantwoording van het GR zijn derhalve de transportgegevens, het bouw- / ontwikkelingsprogramma en de uitkomsten voor het PR en GR van evident belang, maar om een goede en transparante toetsing van het externe veiligheidsniveau uit te kunnen voeren, zijn nog een aantal criteria van belang zoals mogelijke alternatieven, zelfredzaamheid, beheersbaarheid/bestrijdbaarheid en mogelijke risicoreducerende maatregelen.

#### *Mogelijke alternatief - zelfredzaamheid*

Zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in staat zijn om zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Zelfredzaamheid kan positief worden beïnvloed door:  
de voorzieningen in het gebied waarmee vluchten mogelijk wordt gemaakt (infrastructurele mogelijkheden);  
de fysieke mogelijkheden van de aanwezige populatie om te vluchten;  
de mate waarin men is voorbereid op de eventuele noodzaak om te vluchten of hiertoe tijdig instructies ontvangt (mentale mogelijkheden).

Voor elk type calamiteit/ongeval is de mogelijkheid van zelfredding verschillend. Zelfredding kan een zeer belangrijke bijdrage leveren aan het reduceren van het aantal slachtoffers, omdat de meeste slachtoffers vooral in de eerste minuten tot half uur van de calamiteit/het ongeval vallen. Voorbeelden van zelfredding zijn:

- het tijdig verlaten van de gevarezone;
- het verlaten van het schadegebied;
- naar binnen vluchten en ramen, deuren en ventilatieopeningen sluiten om daarmee de blootstelling aan toxische gassen te minimaliseren.

De mogelijkheden voor zelfredding variëren per scenario. Bij sommige scenario's is er wel tijd om tijdig te vluchten, terwijl bij andere scenario's er geen tijd en voorafaankondiging is om tijdig uit het schadegebied te vluchten. Naast verschillen per scenario zijn er andere factoren die de mate van zelfredding beïnvloeden. Aanwezigheid van bijvoorbeeld vluchtwegen, mate van voorbereid zijn, het aantal mensen en hun fysieke condities en het al dan niet tijdig geven van duidelijke instructies, zijn belangrijke factoren. Het samenspel van deze factoren kan uiteindelijk worden gemeten door de totale ontruimingstijd te meten en hier eisen aan te stellen. Daadwerkelijk meten is voor nog te ontwikkelen bestemmingsplannen niet mogelijk en methoden om hier goede kwantitatieve inschattingen voor te doen ontbreken. Bij de toetsing zal daarom een niveau lager worden gekeken, zijn de voorwaarden voor een goede zelfredzaamheid aanwezig. In kader van toetsing van bestemmingsplannen wordt met name gekeken naar de zaken die binnen een plan kunnen wordt geregeld.

Bedacht moet wel worden dat dit niet voldoende is om er ook daadwerkelijk voor te zorgen dat slachtoffers door middel van zelfredding worden voorkomen. Daarvoor is het namelijk ook van belang dat de mensen tijdig worden gewaarschuwd en aangezet worden tot ontvluchten. Dit vereist onder meer snelle detectie, snelle alarmering van de hulpverleningsdiensten, snel handelen van de hulpverleningsdiensten en het beschikbaar hebben van de hiervoor benodigde middelen. Deze zaken zijn niet te regelen binnen een bestemmingsplan, maar zijn wel van belang voor het uiteindelijke effect van zelfredzaamheid.

#### *Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid*

Beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van de hulpverleningsdiensten en in hoeverre zij in staat zijn om hun taken goed uit te voeren en daarmee verdere ontwikkeling van het schadebeeld kunnen voorkomen. De toetsing (op bestemmingsplanniveau) dient zich vooral te richten op de invloeden per locatie, zodat bij toetsing van nieuwe ontwikkelingen kan worden nagegaan of de randvoorwaarden en omgevingscondities voor de hulpverlening akkoord zijn. Locatiespecifieke aspecten voor de hulpverlening, die van belang zijn voor de inzet van de hulpverleningsdiensten zijn:

- bereikbaarheid;
- opstelmogelijkheden;
- inzetbaarheid van middelen (zowel repressief als preventief);
- hulpverleningscapaciteit.

De criteria voor de toetsing van het externe veiligheidsniveau kunnen, met uitzondering van het plaatsgebonden risico, niet geheel los van elkaar worden gezien, aangezien er tussen de verschillende criteria verbanden zijn. Het plaatsgebonden risico staat voor het risico op een bepaalde plaats. Aanwezigheid van personen speelt hierbij geen rol. Om deze reden hebben zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid ook geen invloed. Deze worden niet meegenomen bij de bepaling van het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico wordt bepaald door de kansen op de scenario's en het aantal dodelijke slachtoffers dat bij de scenario's kan optreden. Zelfredzaamheid en hulpverlening zullen het aantal slachtoffers verlagen.

Goede voorzieningen en maatregelen ten behoeve van de zelfredzaamheid kunnen er toe leiden dat mensen zich zelf tijdig kunnen redden of de ernst van hun verwondingen kunnen beperken. Door het ontbreken van voldoende rekenmodellen kan het effect van zelfredzaamheid niet altijd worden gekwantificeerd (en zichtbaar worden gemaakt in het groepsrisico). Het resteffect zal echter wel kleiner worden. Ook een snelle en effectieve hulpverlening kan escalatie van een calamiteit voorkomen (bijvoorbeeld koelen van een LPG-wagon waardoor een warme BLEVE wordt voorkomen). Hierdoor verlaagt het groepsrisico en neemt de zelfredzaamheid toe. Als de maatregelen ook daadwerkelijk effectief is, wordt het resteffect ook lager.

Ondanks dat er deels overlap of een duidelijke relatie tussen de criteria onderling is, geven ze ieder voor zich extra informatie over de veiligheidssituatie, kansen, gevolgen, aantal doden, gewonden, materiële schade, hulpbehoefte m.b.t. inzet hulpverleningsdiensten en inzetmogelijkheden van de hulpverleningsdiensten. Om die reden zijn ze allemaal van belang in de beoordeling van de veiligheid. In de verantwoording dient daarom naar alle criteria te worden gekeken. De status van de criteria is daarbij echter

niet hetzelfde. Het PR geldt als harde norm, waaraan moet worden voldaan. Voor het GR is een oriënterende waarde vastgesteld. Voor zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid zijn geen richtwaarden vastgesteld. Ook om de effectiviteit van verschillende maatregelen aan te tonen is het van belang om alle criteria in beschouwing te nemen. Bij alleen hantering van het PR en GR kan namelijk het effect van sommige maatregelen niet worden aangetoond, terwijl deze wel degelijk van invloed zijn op criteria als beheersbaarheid/bestrijdbaarheid. Brandwerende gevels en splinterwerend glas dragen bij aan de reductie van de materiële schade en het aantal gewonden. Het heeft echter niet of nauwelijks effect op het PR en GR. In het kader van ALARA moet ook naar zelfredzaamheid en hulpverlening/beheersbaarheid/bestrijdbaarheid worden gekeken als er zich geen kwetsbare bestemmingen binnen de risicocontour zijn gelegen of wanneer de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.

Concreet gaat het bij de beoordeling van externe veiligheid om:

- risicoveroorzakende **leidingen** in en nabij het plangebied;
- andere risico-opleverende **transportroutes/wegverkeer** over water-, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende **inrichtingen** zoals LPG-tankstations en bedrijven.

### **Transport**

Voor wat betreft transport (wegtransport, vaarwegen, spoortransport en buisleidingtransport) is de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", (*Staatscourant 4 augustus 2004, nr. 147*) van belang. Met deze circulaire maken de ministers van Verkeer en Waterstaat (VenW) en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de staatssecretaris van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) hun beleid bekend over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving.

### **Inrichtingen**

Voor wat betreft inrichtingen, die op grond van hun activiteiten relevant zijn voor de externe veiligheid, is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (BEVI) van belang. Dit besluit is op 10 juni 2004 in de Staatscourant gepubliceerd en per 26 oktober 2004 in werking getreden.

Het BEVI stelt onder andere dat het aspect externe veiligheid moet worden betrokken bij het wijzigen of vaststellen van bestemmingsplannen. Tegelijkertijd met het besluit is een ministeriële regeling in werking getreden waarin onder meer veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn opgenomen voor categoriale bedrijven zoals bijvoorbeeld LPG-tankstations. Het BEVI heeft als doel zowel individuele als groepen burgers te beschermen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een bedrijf

De gemeente is bij het opstellen van het bestemmingsplan en bij het verlenen van milieuvergunningen wettelijk verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Ook moet de regionale brandweer om advies worden gevraagd. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

De normen in het BEVI zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansbenadering. Ook geven de risiconormen slechts de kans weer om te overlijden als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn niet in de normen van het BEVI meegenomen.

Het doel om zowel individuele als groepen burgers te beschermen wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico richt zich primair op individuele burgers en wordt in het BEVI gedefinieerd als: *'de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een bedrijf.'*

Het BEVI gaat bij het plaatsgebonden risico er van uit dat:

- de **grenswaarden** voor kwetsbare objecten in acht worden genomen; dit betekent dat altijd moet worden voldaan aan deze grenswaarden en met de **richtwaarden** voor **beperkt** kwetsbare objecten rekening wordt gehouden; dit betekent dat om gewichtige redenen mag worden afgeweken van deze richtwaarden.

Het BEVI maakt dus onderscheid in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder meer:

- woningen;
- scholen;
- kantoorgebouwen met meer dan 1.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak en
- vijf winkels met gezamenlijk bruto vloeroppervlak van 1000 m<sup>2</sup> of één winkel met bruto vloeroppervlak van 2.000 m<sup>2</sup>.

Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer:

- kleinere kantoorgebouwen dan hierboven genoemd;
- andere winkels dan hierboven genoemd en
- bedrijfsgebouwen.

Het is mogelijk om te berekenen op welke afstand van een bedrijf aan de grens- respectievelijk richtwaarde voor het plaatsgebonden risico van het BEVI voldaan wordt. De cirkel die deze punten verbindt, wordt de PR 10<sup>-6</sup> contour genoemd. Om aan de grenswaarde van het BEVI te kunnen voldoen, moeten nieuwe kwetsbare objecten buiten de PR 10<sup>-6</sup> contour komen te liggen. Nieuwe beperkt kwetsbare bestemmingen moeten in principe ook buiten de PR 10<sup>-6</sup> contour komen te liggen. Aangezien bij beperkt kwetsbare bestemmingen echter geen sprake is van een grenswaarde maar van een richtwaarde, mag van deze norm uitsluitend in geval van gewichtige redenen worden afgeweken. Onder strikte voorwaarden kan gedurende maximaal drie jaar, eventueel ook voor kwetsbare objecten, van de norm worden afgeweken. Er geldt dan een norm met een waarde van 10<sup>-5</sup> per jaar.

#### Groepsrisico

Het groepsrisico heeft betrekking op de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers en richt zich dus meer op groepen burger. Het groepsrisico is in het BEVI gedefinieerd als: *'de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.'*



Dit houdt in dat er een tweetal aspecten zijn die (rechtstreeks) invloed uitoefenen op de hoogte van het groepsrisico:

- de jaarlijkse kans dat zich op een bedrijf een ongeval voordoet met gevaarlijke stoffen en
- het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving ("het invloedsgebied") van het bedrijf.

De aanwezigheid van personen bij verschillende gebruiksfuncties kan in de tijd sterk verschillen. Door deze geringere verblijftijd, bestaat er een kleinere kans dat deze personen bij een 'ongeval' betrokken raken. Daarom moet bij het bepalen van het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving, nog een correctie worden toegepast vanwege de verblijftijd (de 'verblijftijdcorrectie').

Het invloedsgebied voor het groepsrisico is het gebied gelegen tussen de risicovolle inrichting en de 1% letaliteitsgrens. De 1% letaliteitsgrens is de afstand waarop bij een ramp bij een bedrijf nog 1% van de blootgestelde personen in de omgeving van dat bedrijf komt te overlijden.

Anders dan voor het plaatsgebonden risico is voor het groepsrisico in het BEVI geen grens- of richtwaarden geformuleerd. De wetgever heeft bewust besloten vooralsnog een niet-normatieve benadering van het groepsrisico te hanteren en alleen enig houvast te bieden door middel van een zogenoemde oriënterende waarde. Deze oriënterende waarde voor het groepsrisico voor bedrijven is dat een ongeval met tien doden slechts met een kans van één op de honderdduizend per jaar mag voorkomen, een ongeval met honderd doden met een kans van één op de tien miljoen per jaar etc. (waarbij ook de tussenliggende aantallen slachtoffers moeten worden getoetst!).

Het begrip oriënterende waarde houdt in dat het bevoegde gezag hiervan mag afwijken als daar gewichtige redenen (motiveringsbeginsel) voor zijn. In de motivering gaat het vooral om het uitleggen en toegankelijk maken van de belangenafweging. Dat wil zeggen dat de afweging begrijpelijk is en dat de redenering, waarom er wordt afgeweken, inzichtelijk is. Om dit motiveringsbeginsel vast te leggen, is in het BEVI een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico opgenomen.

Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as).

#### Soorten inrichtingen

De inrichtingen die relevant zijn vanwege de externe veiligheid worden in het BEVI ingedeeld in de volgende categorieën:

- BRZO-inrichtingen;
- categoriale inrichtingen;
- overige voor externe veiligheid relevante inrichtingen.

Hieronder is per categorie een toelichting gegeven.

#### **BRZO-inrichtingen**

Het betreft hier inrichtingen, die onder de werkingssfeer van het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO '99) vallen. Bij BRZO-inrichtingen is een dermate grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen aanwezig dat deze inrichtingen verplicht zijn een beleid te ontwikkelen om zware ongevallen te voorkomen en/of verplicht zijn een veiligheidsrapport in te dienen. Het BRZO '99 onderscheidt zich weer in VR-plichtige inrichtingen en PBZO-plichtige inrichtingen.

#### VR-plichtige inrichtingen

De BRZO inrichtingen die VR-plichtige (zwaardere categorie van BRZO-inrichtingen) moeten een beleid te ontwikkelen om zware ongevallen te voorkomen en moeten tevens een veiligheidsrapport (VR) bij het bevoegd gezag indienen. In een veiligheidsrapport zijn het plaatsgebonden- en groepsrisico berekend met behulp van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA).

#### PBZO-plichtige inrichtingen

De BRZO inrichtingen die PBZO-plichtig zijn (lichtere categorie van BRZO-inrichtingen, PBZO staat voor het Preventie Beleid Zware Ongevallen), moeten wel een beleid ontwikkelen om zware ongevallen te voorkomen maar behoeven geen veiligheidsrapport in te dienen. Het bevoegd gezag kan na het van kracht worden van het BEVI van deze inrichtingen in het kader van een vergunningaanvraag op grond van de Wet milieubeheer verlangen, dat er een kwantitatieve risicoanalyse wordt uitgevoerd om de risico's van de bedrijfsactiviteiten inzichtelijk te maken. Voor bestaande PBZO-plichtige inrichtingen kan het bevoegde gezag de DCMR verzoeken om een risicoanalyse uit te voeren. Deze analyse vindt dan plaats op kosten van het ministerie van VROM.

### ***Categoriale inrichtingen***

Categoriale inrichtingen zijn inrichtingen waarvoor, door de aard van de activiteit of de aard van de aanwezige gevaarlijke stoffen, een standaardbenadering kan worden gevolgd. Voor een dergelijke inrichting wordt voor het bepalen van het plaatsgebonden risico uitgegaan van vaste afstanden. Het is daardoor niet nodig dat er een kwantitatieve risicoanalyse wordt uitgevoerd. Deze afstanden worden vastgelegd in een ministeriële regeling: de "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (REVI).

Voor de vaststelling van het groepsrisico van een inrichting is het invloedsgebied van belang. Het invloedsgebied is het gebied waarvan de in dit gebied aanwezige personen meetellen voor het vaststellen van het groepsrisico. Voor categoriale inrichtingen kan uit de afstanddichtheid tabellen worden afgelezen bij welk aantal personen per hectare binnen het invloedsgebied nog net aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt voldaan. Deze tabellen worden opgenomen in een handreiking van VROM voor overheden: de "Handreiking verantwoording groepsrisico". Deze handreiking is op dit moment alleen in concept beschikbaar.

### ***Overige voor externe veiligheid relevante inrichtingen***

Overige voor externe veiligheid relevante inrichtingen zijn inrichtingen die op grond van de Wet milieubeheer vergunningplichtig zijn en waarvan het plaatsgebonden risico op een afstand van meer dan 20 m<sup>1</sup> vanaf de risicobron hoger is of kan zijn dan 10<sup>-6</sup> per jaar. Door het RIVM vindt er een onderzoek plaats naar welke soorten activiteiten of bedrijven op een afstand van meer dan 20 m<sup>1</sup> vanaf de risicobron een plaatsgebonden risico groter dan 10<sup>-6</sup> per jaar veroorzaken. Mogelijk kan het antwoord pas gegeven worden wanneer de risico-inventarisatie in heel Nederland is afgerond. De aanwijzing van de hier bedoelde inrichtingen zal wanneer dit onderzoek is afgerond door wijziging van het REVI plaatsvinden. VROM heeft de bedoeling om deze aanwijzing gespreid over de komende jaren te laten plaatsvinden. Vanwege deze onzekerheid is in dit bestemmingsplan uitgegaan, dat alle overige "voor veiligheid relevante inrichtingen" onder deze categorie vallen.

### ***Plangebied 'Bedrijventerrein Zandstraat'***

#### ***Transport***

Op basis van de diverse risicoatlassen (wegen, spoorwegen, vaarroutes en buisleidingen) en beschikbare gemeentelijke informatie is vastgesteld dat er géén sprake is van wegen, spoorwegen, vaarroutes en/of buisleidingen die invloed<sup>1</sup> hebben op de externe veiligheid van het plan 'Bedrijventerrein Zandstraat', op basis waarvan de ligging van de PR 10<sup>-6</sup> en 10<sup>-8</sup> contour bepaald dient te worden alsmede de effecten op het groepsrisico in beeld gebracht moeten worden.

#### ***Inrichtingen:***

Buiten het plangebied zijn géén inrichtingen gesitueerd waarvan de invloedszone voor wat betreft het aspect externe veiligheid op het 'Bedrijventerrein Zandstraat' van toepassing is.

Binnen het plangebied behorende bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' zijn géén risicovolle inrichtingen gevestigd die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen.

## Voorschriften

### **Artikel 1 Begripsomschrijvingen**

#### toevoegen:

39. risicovolle inrichting: een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico- afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

#### Wijzigen:

De volgnummers 39 t/m 45 door de volgnummers 40 t/m 46.

### **Artikel 4 – Bedrijfsdoeleinden –B1-/-B2-/-B3-**

#### Lid 6:

#### Aanvullen

- b. ....en risicovolle inrichting;
- c. .... en het bepaalde op de plankaart.

### **Artikel 8 – Algemene vrijstellingsbevoegdheid**

#### Lid 12:

#### Vervallen:

- b. hierbij nadere eisen ten stellen ten aanzien van:
  - (1) de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
  - (2) de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

#### Vervangen door:

- b. vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4 lid 14 , voor het oprichten van een erfafscheiding met een maximale bouwhoogte van 2 m<sup>1</sup> in een strook van 0,75 m<sup>1</sup> vanaf de perceelgrens gesitueerd aan de straatzijde mits:
  - deze grotere hoogte noodzakelijk is uit oogpunt van veiligheid;
  - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
    - de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
    - in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving).
  - er sprake is van een verbetering van de aanblik van het bedrijventerrein.

#### Toevoegen:

- c. hierbij nadere eisen ten stellen ten aanzien van:
  - (1) de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
  - (2) de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

### Plankaart

Opname op de plankaart van de indicatie 'bestaande detailhandel toegestaan ' op het perceel Nijverheidsweg 13.

RO/SPA-NS

Gemert, 30 maart 2006

Voorstel/onderwerp: gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat'

---

DE RAAD DER GEMEENTE GEMERT-BAKEL,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 maart 2006;

gelet op de gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

BESLUIT:

Tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' overeenkomstig de staat van wijzigingen;

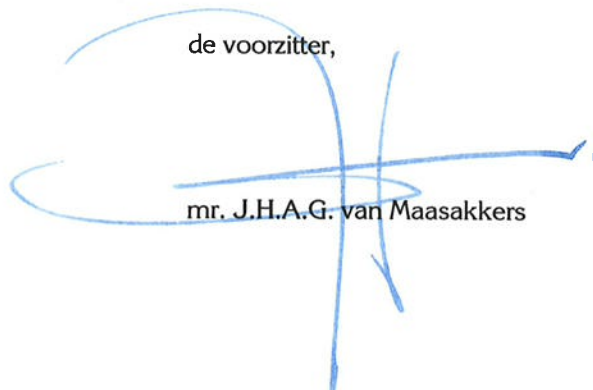
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Gemert-Bakel van 30 maart 2006 .

DE RAAD VOORNOEMD,

de griffier,

  
P.J.M. van der Burgt

de voorzitter,

  
mr. J.H.A.G. van Maasakkers