

Bestemmingsplan
'Wijzigingen terrein Van Kessel Olie'
Gemeente Gemert-Bakel



Bestemmingsplan 'Wijzigingen terrein Van Kessel Olie'

Gemeente Gemert-Bakel

Rapportnummer BRO:	P01279
Datum:	28 november 2019
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Het gewijzigd gebruik van twee kleine gebieden ten opzichte van de reeds vastgestelde bestemmingsplannen 'Uitbreiding Van Kessel Olie' en 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'.

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

Inhoudsopgave

pagina

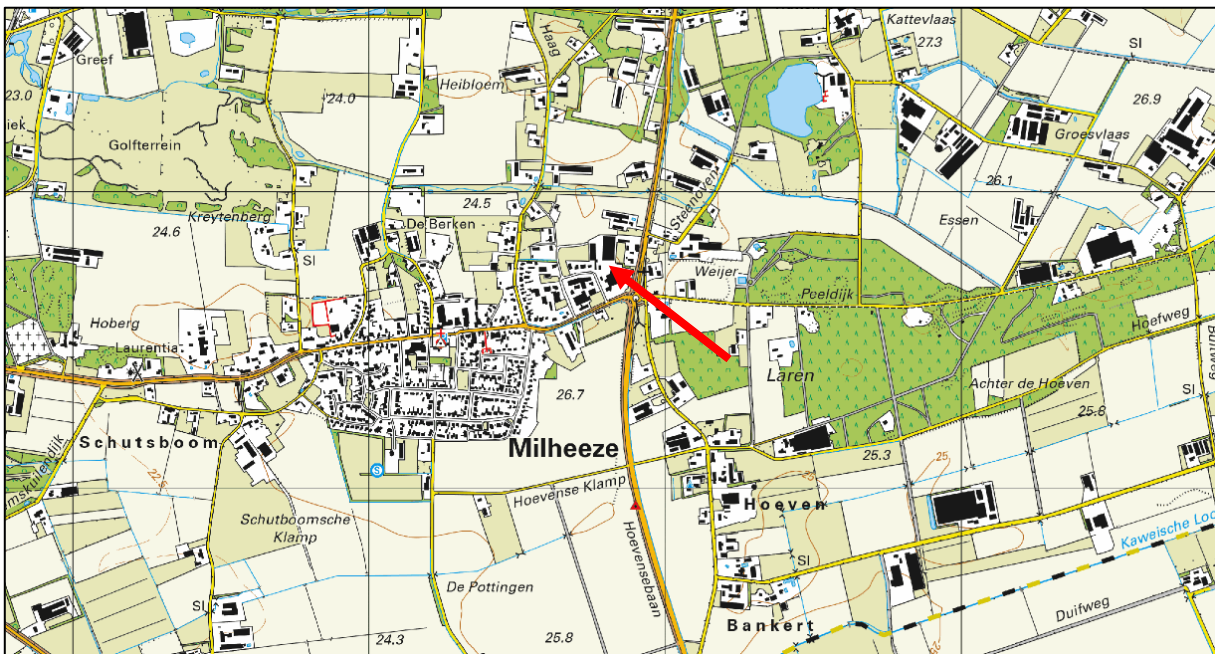
1. AANLEIDING EN BESLUITGEBIED	3
1.1 Reden voor besluit	3
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied	4
1.3 Besluitprofiel	5
1.4 Ruimtelijke effecten	7
1.5 Vigerende bestemmingsplannen	9
1.6 Leeswijzer	11
2. BELEIDSKADER	12
2.1 Rijksbeleid	12
2.2 Provinciaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	12
3. UITVOERINGSASPECTEN	13
3.1 Economische uitvoerbaarheid	13
3.2 Milieuaspecten	13
3.2.1 Bodem	13
3.2.2 Geluid	15
3.2.3 Luchtkwaliteit	15
3.2.4 Externe veiligheid	16
3.2.5 Milieuzonering	16
3.3 Archeologie en cultuurhistorie	17
3.3.1 Archeologie	17
3.3.2 Cultuurhistorie	17
3.4 Leidingen en infrastructuur	17
3.5 Ecologie	18
3.6 Verkeer en parkeren	19
3.6.1 Verkeer	19
3.6.2 Parkeren	19
3.7 Waterhuishouding	19
3.8 M.e.r.-beoordeling	20
3.8.1 Algemeen	20
3.8.2 Toets m.e.r.-plicht	20
4. AFWEGING BELANGEN	22

5. JURIDISCHE PARAGRAAF	23
5.1 Algemeen	23
5.2 Toelichting op de regels	23
5.2.1 Bestemmingen	26
 6. UITVOERBAARHEID	 27
6.1 Economische uitvoerbaarheid	27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
 7. PROCEDURE	 28
 BIJLAGE	 29
Bijlage 1: Begrenzing plangebied	
Bijlage 2: Actueel situatie erfbeplantingsplan	
Bijlage 3: Onderzoek stikstofdepositie	
Bijlage 4: M.e.r.-beoordeling	

1. AANLEIDING EN BESLUITGEBIED

1.1 Reden voor besluit

De gemeente Gemert-Bakel heeft recent enkele overtredingen geconstateerd ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen op de locatie Milheesestraat 19 in Milheeze. In het verleden is voor deze locatie op 10 juli 2014 het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie' vastgesteld. Daarnaast geldt voor een deel van deze locatie het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', zoals vastgesteld op 5 juli 2018. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewijzigd gebruik van twee kleine gebieden binnen de twee voorgaande bestemmingsplannen. Deze wijzigingen betreffen de afwijkende positionering van een geluidswand en het gebruik van een groenstrook als parkeerplaats. Deze parkeerplaats is al reeds ruim vijf jaar in gebruik.



Figuur 1 Omliggende omgeving en globale ligging plangebied (rode pijl plangebied)

Voorliggend bestemmingsplan gaat dan ook specifiek in op de bovengenoemde wijzigingen en sluit met betrekking tot de overige aspecten grotendeels aan op de geconstateerde bevindingen uit het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie'.

Wanneer specifiek gekeken wordt naar de wijzigingen gaat het ten eerste om de groenstrook aan de oostzijde van het plangebied. Deze groenstrook is bestemd voor natuurdoeleinden en wordt in de bestaande situatie gebruikt als een parkeerplaats. De tweede wijziging betreft de gewijzigde positie van

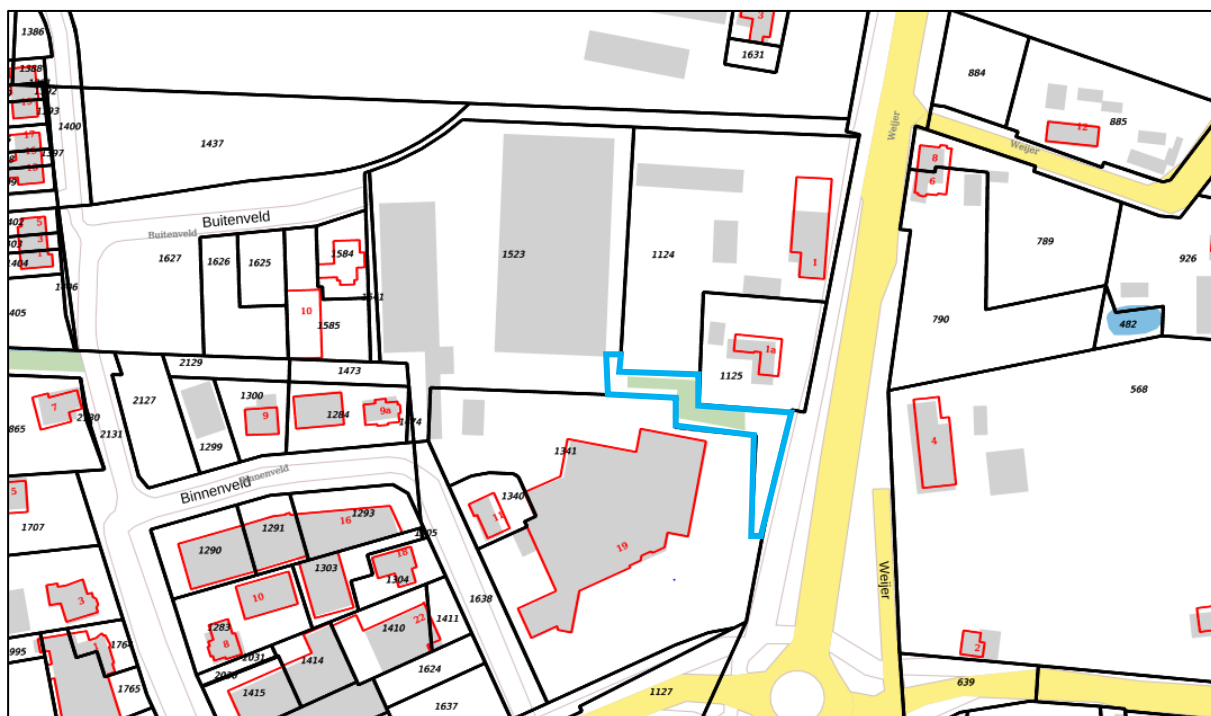
een geluidswand. Door de verplaatsing van de wand is er minder groen gerealiseerd dan overeengekomen binnen het erfbeplantingsplan uit het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie'.

Voor deze twee veranderingen geldt dat dit een wijziging van gebruik betreft, waardoor niet conform de vigerende bestemmingsplannen is gehandeld. Onderhavig bestemmingsplan voorziet zodoende in een functiewijziging van de bovengenoemde locaties. Deze wijzigingen zijn niet juridisch-planologisch te regelen middels de regeling voor kruimelgevallen (artikel 4, onder 1 uit Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven dat er een herziening van het bestemmingsplan moet plaats vinden. De gemeente heeft hierbij aangegeven dat het herziene bestemmingsplan een ruimtelijke onderbouwing moet bevatten, welke aantoont dat de veranderingen niet negatief werken op de kwaliteit van de beplanting binnen het plangebied. Daarnaast moet worden aangetoond dat het gewijzigde gebruik overeenkomt met een goede ruimtelijke ordening. Om bovengenoemde wijzigingen te legaliseren vindt daarom middels onderhavig plan een herziening van het bestemmingsplan plaats.

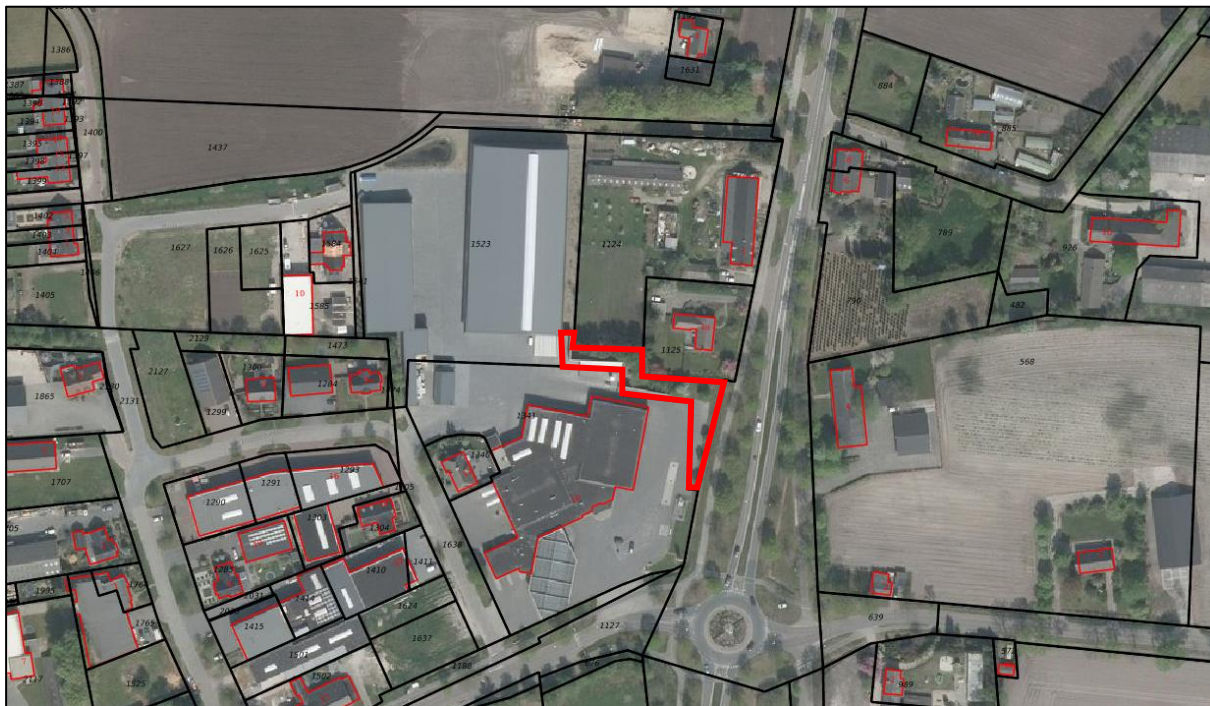
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

De wijzigingslocaties zijn gelegen aan de Milheesestraat 19 te Milheeze. Het plangebied bestaat deels uit het perceel kadastraal bekend als Bakel, sectie B, nummer 1523. In de onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied zichtbaar. Binnen onderhavig bestemmingsplan wordt uitsluitend gekeken naar het plangebied, zoals weergegeven in de onderstaande afbeelding.



Figuur 2 Kadastrale kaart ligging plangebied blauw omlijnd

In de huidige situatie grenst het plangebied in noordelijke richting aan enkele vrijstaande woningen en een agrarisch bedrijf. In oostelijke richting grenst het plangebied aan de Weijer. In zuidelijke en westelijke richting grenst het plangebied aan het bedrijfsterrein van het bedrijf 'Van Kessel Olie'.



Figuur 3 Luchtfoto plangebied en omliggende omgeving (plangebied rood omlijnd)

1.3 Besluitprofiel

Binnen voorliggend bestemmingsplan worden enkele kleinschalige wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van de reeds vergunde situatie. De eerste wijziging omvat de gewijzigde positionering van de geluidswand, waardoor er circa 55 m² minder bosplantsoen is gerealiseerd dan overeengekomen binnen het erfbeplantingsplan uit het vigerend bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie'. In de bestaande situatie is hierdoor het bedrijfsterrein van 'Van Kessel Olie' met circa 55 m² toegenomen.

Daarnaast is aan de oostzijde van het plangebied een kleine oppervlakte in gebruik als parkeerplaats, maar in het vigerend bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' is deze grond bestemd voor 'Natuur'. Dit zorgt ervoor dat er 210 m² minder groen aanwezig is dan vastgesteld binnen het vigerend bestemmingsplan. In de bestaande situatie is hierdoor het bedrijfsterrein van 'Van Kessel Olie' met 210 m² toegenomen.

Binnen het erfbeplantingsplan uit het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie' is op de locatie van de parkeerplaats de aanduiding 'bestaande gemeentelijke beplanting' opgenomen. De grond waarop de parkeerplaats deels is gerealiseerd valt hierdoor niet binnen het erfbeplantingsplan.

[illegible]

Verharding

Parkeerplaats

В|ЯО

1.4 Ruimtelijke effecten

De beoogde wijzigingen zorgen voor een geringe kwantitatieve afname van het aanwezige groen binnen het plangebied. De verschuiving van de geluidswal heeft ten opzichte van het erfbeplantingsplan uit het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie' voor een afname van circa 55 m² bosplantsoen gezorgd. Hiervoor in de plaats is er circa 55 m² verharding gerealiseerd. Het reeds aanwezige bosplantsoen is echter in voldoende mate aanwezig om aan de noordzijde van het plangebied als afscheiding te dienen tussen het bedrijfsperceel van 'Van Kessel Olie' en de aangrenzende vrijstaande woningen.

Door de reeds benoemde wijziging is er over een afstand van 6 meter geen bosplantsoen aanwezig als afscheiding tussen het bedrijfsperceel en het aangrenzend perceel. Over de gehele lengte is wel de geluidswand aanwezig, welke ook dient als een direct afscheiding. Het perceel dat direct achter de ontbrekende strook bosplantsoen is gelegen heeft de enkelbestemming 'Agrarisch'. Het bosplantsoen dient hierdoor niet als een directe afscheiding tussen het bedrijfsperceel en de vrijstaande woningen ten noordoosten van het plangebied. De afname van het bosplantsoen zorgt zodoende voor een strook van 6 meter die geen directe afscheiding kent met het aangrenzende agrarische perceel. Derhalve zorgt de wijziging ervoor dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de kwalitatieve waarde van het bosplantsoen als afscheiding tussen het bedrijfsterrein van 'Van Kessel Olie' en de aangrenzende percelen met woningen ten noordoosten van het plangebied.



Figuur 6 Luchtfoto plangebied met situering ontbrekende afscheiding en globale ligging agrarisch- en woonperceel

Wanneer gekeken wordt naar de tweede wijziging heeft de realisatie van de parkeerplaats gezorgd voor een afname van 210 m² grasland. Hiervoor in de plaats is er 210 m² verharding teruggekomen. In 2009 is zichtbaar dat er zich binnen het plangebied hoofzakelijk gras en enkele bomen bevinden. Deze bomen zijn ook terug te vinden binnen het erfbeplantingsplan uit het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie'. In 2014 heeft de realisatie van de bovengenoemde parkeerplaats plaats gevonden. Ten opzichte van de situatie in 2009 is er hierdoor 210 m² gras verdwenen en één enkele boom.

In de onderstaande afbeelding is de situatie binnen het plangebied in 2009 zichtbaar vóór vaststelling van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie' en de situatie na de realisatie van de parkeerplaats in 2014. Binnen deze laatste afbeelding is zichtbaar dat er een gedeelte van het gras is verdwenen en één boom ontbreekt als gevolg van de realisatie van de parkeerplaats.



Figuur 7 Situatie plangebied 2009 wijzigingslocatie rood omlijnd (bron: google streetview)



Figuur 8 Situatie plangebied 2014 wijzigingslocatie rood omlijnd (bron: google streetview)

Naar aanleiding van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het verdwijnen van 210 m² gras (met een lage ecologische waarde) geen afbreuk doet aan de ruimtelijke inpassing van het achterliggende bedrijfsgebouw. Het ontbreken van één boom uit de bomenrij zorgt daarnaast niet voor een verminderde ruimtelijke inpasbaarheid van het bedrijfsgebouw.

1.5 Vigerende bestemmingsplannen

Gemert-Bakel Buitengebied 2017

Binnen het plangebied geldt deels het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', zoals dit op 5 juli 2018 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel is vastgesteld. Bovengenoemd bestemmingsplan heeft betrekking op het gewijzigd gebruik van de groenstrook aan de oostzijde van het plangebied. De groenstrook heeft binnen het bovengenoemd bestemmingsplan de enkelbestemming 'Natuur' met een functieaanduiding 'Bos'.

Ter plaatse van deze functieaanduiding is de grond hierdoor bestemd voor:

- behoud, herstel en/of ontwikkeling van grotere gebieden met opgaande beplanting zijnde (productie) bos;
- behoud, herstel en/of ontwikkeling van biodiversiteit.

In de bestaande situatie wordt deze groenstrook echter gebruikt als parkeerplaats. De huidige situatie is hierdoor in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'. Onderhavig bestemmingsplan voorziet dan ook een functiewijziging van de enkelbestemming 'Natuur' naar 'Bedrijf – b1' voor de locatie van de parkeerplaats. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' zichtbaar met daarin de wijzigingslocatie rood omlijnd.



Figuur 9 Uitsnede Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' wijziging groenstrook oostzijde plangebied (rood omlijnd)

Uitbreiding Van Kessel Olie

Binnen het plangebied geldt deels het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie', zoals dit op 10 juli 2014 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel is vastgesteld. Bovengenoemd bestemmingplan heeft betrekking op de gewijzigde situering van de geluidswand ten opzichte van de vergunde situatie. In de bestaande situatie heeft de gewijzigde plaatsing van de geluidswand ervoor gezorgd dat een deel van de grond die bestemd was voor de enkelbestemming 'Groen' nu geen beplanting bevat, maar gebruikt wordt voor bedrijfsmatige doeleinden (verharding).

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- groenvoorzieningen, bermen, beplanting en bomen, ter landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing, overeenkomstig het Erfbeplantingsplan dat als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd.

Het erfbeplantingsplan vormt daarnaast een voorwaardelijke verplichting. De oprichting van nieuwe bebouwing is namelijk uitsluitend toegestaan als binnen de bestemming 'Groen' de landschappelijke inpassing uiterlijk binnen een termijn van twee maanden na gereedmelding van de betreffende bebouwing is gerealiseerd conform het erfbeplantingsplan en als deze deugdelijk in stand wordt gehouden.

De huidige situatie is hierdoor in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie'. Onderhavig bestemmingsplan voorziet dan ook een functiewijziging van de enkelbestemming 'Groen' naar 'Bedrijf – b1' voor de bovengenoemde locatie. In de onderstaande afbeelding is de wijzigingslocatie binnen het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie' zichtbaar.



Figuur 10 Uitsnede Bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie' wijziging geluidswand plangebied (rood omlijnd)

1.6 Leeswijzer

De voorliggend bestemmingsplan is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 komt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de toetsing aan de milieu- en overige uitvoeringsaspecten aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft tot slot de belangenafweging.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Aangezien er sprake is van een kleinschalige, lokale ontwikkeling in de vorm van de beperkte functie-wijziging binnen een reeds vastgesteld bestemmingsplan, waarbij geen nationale belangen in het geding zijn, bestaan er vanuit rijksbeleid zoals de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening geen belemmeringen. Voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt opgemerkt dat slechts sprake is van een beperkte wijziging ten opzichte van een de reeds vastgestelde bestemmingsplannen. Gelet op de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

Omdat sprake is van een kleinschalige, lokale ontwikkeling in de vorm van de beperkte wijziging van een reeds vastgesteld bestemmingsplan, zijn er vanuit provinciaal beleid zoals de 'Brabantse Omgevingsvisie' en de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' geen belemmeringen.

2.3 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt geen gemeentelijk beleid beschreven omdat in paragraaf 1.4 al aandacht is besteed aan het geldende bestemmingsplannen voor deze locatie. Verder vindt bij de milieuhygiënische verantwoording in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing ook een toets aan het relevante (gemeentelijke) beleid plaats.

3. UITVOERINGSASPECTEN

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met (milieu-) invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. De milieuaspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieuzonering voor het besluitgebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

3.1 Economische uitvoerbaarheid

In het voorliggende geval is geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor geen verplichting tot kostenverhaal geldt.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het bedrijfsterrein van 'Van Kessel Olie' met daarbinnen de twee wijzigingslocatie is in gebruik als een brandstoffenhandel. Aan de zuidzijde van het bedrijfsterrein bevindt zich tevens een tankstation. Gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten op het terrein van 'Van Kessel Olie' wordt de locatie aangemerkt als een 'verdachte' locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreinigingen. Zodoende moet worden gewaarborgd dat de bodem ter plaatse van de wijzigingslocaties geschikt is voor het beoogde functionele gebruik.

In het verleden zijn er voor het bedrijfsterrein van 'Van Kessel Olie' een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd, waaronder de navolgende:

1. Nulsituatie bodemonderzoek Milheesestraat 19 (G&O Consult BV, Oploo, kenmerk: -, d.d.: 17-07-1997);

Conclusie: Op de locaties van de opslagtanks voor brandstoffen zijn geen verhoogde concentraties aromaten en minerale olie aanwezig. Ter plaatse van de leiding van het vulpunt naar tanks, vloeistofdichte vloer met afleverzuilen, olie-opslag, en petroleumtank zijn ook geen verhoogde concentraties aromaten en minerale olie aanwezig. Daarnaast zijn er binnen het grondwater ook geen verhoogde concentraties aromaten en minerale olie aanwezig.

2. Verkennend bodemonderzoek Weijer 3, Milheeze (Archimil, kenmerk: 0329R257, d.d.: 23-01-2008);
Conclusie: *De grond uit de bovenlaag en het grondwater ter plaatse van de bovengrondse dieseltank is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten. Ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank, grond van het erf en het resterende terrein zijn lichte verontreinigingen aangetroffen. Ook het grondwater is licht tot matig verontreinigd. Echter vormen de aangetroffen lichte verontreinigingen met minerale olie en/of PAK's geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.*
3. Nulsituatie bodemonderzoek Milheesestraat 19 (Archimil, kenmerk: RM-120532, d.d.: 03-07-2012);
Conclusie: *Zintuigelijk zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Uit een chemische analyse van de grond is gebleken dat de grond niet verontreinigd is. Het grondwater is onderzocht op de componenten minerale olie en vluchtige aromaten en is tevens ook niet verontreinigd.*
4. Eindsituatie bodemonderzoek Milheesestraat 19 (Kosterman Milieutechniek B.V., kenmerk: 160419, d.d.: 25-04-2016).
Conclusie: *Met betrekking tot de grond ter plaatse van de petroleumtank zijn er zintuigelijk geen verontreinigingen waargenomen. Analytisch werd in de grond ter plaatse van de te verwijderen dieseltank geen verontreiniging waargenomen. Ook werden er zintuigelijk geen verontreinigingen waargenomen omtrent het grondwater. Analytisch werd in het grondwater ter plaatse van de te verwijderen dieseltank geen verontreiniging waargenomen. De aanwezigheid van de te verwijderen tank, heeft niet geleid tot verontreiniging in de grond en/of het freatische grondwater.*
5. Nulsituatie bodemonderzoek Milheesestraat 19 (Kosterman Milieutechniek B.V., kenmerk: 160707, d.d.: 11-07-2016).
6. Conclusie: *Met betrekking tot de grond ter plaatse van de vloeistofdichte vloer zijn er zintuigelijk geen verontreinigingen waargenomen. Analytisch werd in de grond ter plaatse van de te verwijderen dieseltank geen verontreiniging waargenomen. Ook werden er zintuigelijk geen verontreinigingen waargenomen omtrent het grondwater. Analytisch werd in het grondwater ter plaatse van de te verwijderen dieseltank geen verontreiniging waargenomen. De aanwezigheid van de te verwijderen tank, heeft niet geleid tot verontreiniging in de grond en/of het freatische grondwater.*
7. Grondwatermonitoring Milheesestraat 19 (ECO Inspections, kenmerk: 902569_MON_20161010, d.d.: 18-10-2016).
Conclusie: *Uit een analyse van de bemonstering van de grondwater peilbuizen is gebleken dat alle grondwatermonsters voor alle geanalyseerde stoffen een waarde hebben welke kleiner of gelijk is aan de streefwaarde voor deze stoffen.*

Op basis van de bovenstaande rapporten wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit niet negatief is beïnvloed door het tankstation en de brandstoffenhandel ter plaatse van het bedrijfsterrein van 'Van Kessel Olie'. Naar verwachting wordt de bodemkwaliteit ter plaatse van de wijzigingslocatie derhalve niet negatief beïnvloed door de bedrijfsactiviteiten van 'Van Kessel Olie'.

3.2.2 Geluid

Het voorgenomen initiatief betreft de functiewijziging van twee kleine oppervlakten die momenteel bestemd zijn tot 'Groen' en 'Natuur'. De beoogde functiewijziging voorziet een functiewijziging naar de enkelbestemming 'Bedrijf – b1', waarbij de gronden worden gebruikt voor verharding. De gewenste functie betreft geen gevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Toetsing aan de Wet geluidhinder c.q. het Besluit hogere grenswaarden is dus niet aan de orde. Het aspect geluid legt geen beperkingen op aan het initiatief.

3.2.3 Luchtkwaliteit

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

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

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. In het voorliggende geval is slechts sprake van een beperkte wijziging. Hoewel deze beperkte wijziging ten opzichte van de reeds vergunde situatie niet of nauwelijks tot een gewijzigde invloed op de luchtkwaliteit zal leiden, is onderstaand volledigheidshalve gekeken naar de reeds aanwezige luchtkwaliteit binnen het plangebied.

Om te bekijken in hoeverre sprake kan zijn van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, zijn de bestaande concentraties ter plaatse van het besluitgebied en de directe omgeving onderzocht. Volgens de website van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) ligt de concentratie PM₁₀ ter plaatse lager dan 20 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} lager dan 12 µg/m³ en de concentratie NO₂ lager dan 20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³, voor PM_{2,5} 25 µg/m³, en voor NO₂ 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom ruimschoots voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland de komende jaren ook nog verder verbeteren.

Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling kan ervan worden uitgegaan dat de er geen toename van het aantal verkeersbewegingen zal plaats vinden. Er is geen dreiging dat de bovengenoemde grenswaarden overschreden worden. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

3.2.4 Externe veiligheid

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico¹ en het groepsrisico².

In het vastgestelde bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie' is reeds uitgebreid ingegaan op het aspect externe veiligheid. Gelet op de aard en beperkte omvang van de wijziging, kan worden gesteld dat geen sprake is van significante wijzigingen ten aanzien van het aspect externe veiligheid. Volledigheidshalve wordt hier dan ook voor wat betreft het aspect externe veiligheid verwezen naar het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie' uit 2014.

3.2.5 Milieuzonering

Onderhavig bestemmingsplan behelst twee beperkte wijzigingen ten aanzien van de reeds vastgestelde bestemmingsplannen 'Uitbreiding Van Kessel Olie' en 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'. Gelet op de aard en de beperkte omvang van de wijzigingen, vinden er vanuit het aspect 'milieuzonering' ten opzichte van de omliggende functies geen significante wijzigingen plaats. Volledigheidshalve wordt onderstaand toch nader ingegaan op het aspect milieuzonering.

In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie' is in 2012 door Inpijn-Blokpoel Ingenieursbureau een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Binnen dit onderzoek is voorzien dat er een overschrijding van de geluidsnormen plaats vindt die wordt veroorzaakt door de wasboxen die aanwezig zijn op het bedrijfsterrein van 'Van Kessel Olie'. Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op de uitbreiding of wijziging van deze wasboxen. Er is hierdoor sprake van een bestaande situatie waar niets aan wijzigt.

Daarnaast heeft de uitbreiding van de parkeerplaats er niet voor gezorgd dat de parkeerplaats dichterbij is gelegen op de woningen ten noorden van het plangebied. De parkeerplaats ligt wel circa 5 meter dichterbij op de woning aan de oostzijde van het plangebied. De afstand tot de woning aan de oostzijde van het plangebied en de parkeerplaats is echter nog ruim 55 meter, waardoor er geen akoestische consequenties ontstaan voor de betreffende woning. Omwonende ervaren de huidige situering van de parkeerplaats dan ook niet als een probleem.

¹ Het plaatsgebonden risico is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof.

² de cumulatieve kans 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 of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

De voorgenomen wijzigingen ten opzichte van de vergunde situatie zorgen niet voor een wijziging naar een hogere milieucategorie. Het kan dan ook gesteld worden dat vanuit het aspect milieuzoneering geen beperkingen aan het initiatief worden opgelegd.

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

3.3.1 Archeologie

De beoogde wijzigingsgebieden liggen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3'. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,40m onder maaiveld. In het voorliggende geval is sprake van vrij beperkte ingrepen die reeds hebben plaats gevonden en ruimschoots voldoen aan de gestelde ondergrenzen.

In het kader van het bestemmingsplan 'Milheeze-Noord' is het plangebied door BAAC bv onderzocht met betrekking tot het aspect archeologie. Hierbij is een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek. Uit dit onderzoek bleek dat de bodem ernstig verstoord is. De kans op de aanwezigheid van archeologische resten of een intacte archeologische vindplaats is daarom zeer klein. De gemeente Gemert-Bakel heeft het gebied op basis van de onderzoeksresultaten vrijgegeven. Tevens wordt er niet voorzien in nieuwe grondwerkzaamheden binnen dit bestemmingsplan. Het aspect archeologie vormt zodoende geen belemmering voor de functiewijziging van de twee locaties.

3.3.2 Cultuurhistorie

Binnen het besluitgebied zelf en de directe omgeving bevinden zich geen beschermde of anderszins waardevolle panden of elementen, waarvan de waarden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in het geding zouden komen. Vanuit beschermde en beeldbepalende panden bestaan er kortom geen belemmeringen.

3.4 Leidingen en infrastructuur

Er liggen in het besluitgebied geen leidingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.5 Ecologie

De beoogde wijzigingen hebben voor een geringe kwantitatieve afname van het aanwezige groen binnen het plangebied gezorgd, waardoor het wordt uitgesloten dat er als gevolg van deze beperkte wijziging negatieve effecten zijn ontstaan voor flora en fauna binnen het plangebied.

Compensatie middels groenfondsen

Ter compensatie van de geringe afname van het groen binnen het plangebied zal op basis van de gemeentelijke 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' een storting in het 'groenfondsen' worden gedaan: De bijdrage is als volgt opgebouwd:

- Waarde oppervlakte bedrijfsbestemming: € 62,50 per m²;
- Waarde oppervlakte natuur: € 1 per m²;
- Verschil in waarde € 61,50 per m².

Totaal waardevermeerdering van 265 m² is dan € 16.297,50. Investerings in het groenfondsen betreft 20% van dit bedrag, te weten € 3.259,50.

In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie' is in 2012 door Tritium Advies een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. Binnen dit onderzoek is geconcludeerd dat er binnen het plangebied mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voorkomen die staan vermeld op FFlijst 1. Voor deze soorten geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten dan ook niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen. Binnen dit onderzoek is tevens aangegeven dat er vogelsoorten kunnen voorkomen die vermeld staan op FFlijst 3, waardoor deze feitelijk ontheffingsplichtig zijn. Echter voorziet onderhavig bestemmingsplan niet in werkzaamheden, zoals het verwijderen van bestaande beplanting binnen het broedseizoen van deze vogels. Daarnaast kunnen er mogelijk vleermuizen voorkomen die vermeld staan op FFlijst3, waardoor een ontheffingsplicht van toepassing is. Voor deze vleermuizen geldt dat in onderhavig plan geen effecten optreden ten aanzien van mogelijke aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. De bestaande situatie binnen de wijzigingsgebieden blijft namelijk gehandhaafd in voorliggend bestemmingsplan.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van Natura 2000-gebieden. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel', op circa 3,2 kilometer ten oosten van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling en de afstanden tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn negatieve effecten, waaronder lichthinder en geluidhinder op voorhand uitgesloten. Daarnaast dient in het kader van voorliggend bestemmingsplan aangetoond te worden dat er geen negatieve effecten worden voorzien in het kader van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Om de effecten omtrent stikstofdepositie inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het programma AERIUS calculator. De AERIUS calculator maakt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH₃) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebied inzichtelijk. Met de recente uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet zondermeer als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten. In lijn met de recente uitspraak van de Raad van State geldt

derhalve dat binnen onderhavig planvoornemen een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar als aanvaardbaar wordt geacht. In het kader van onderhavig bestemmingsplan heeft Agron Advies B.V. een stikstofdepositie berekening³ uitgevoerd (zie bijlage 3). Hieruit is gebleken dat binnen alle twee de fases geen sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in de omliggende natuurgebieden.

Het aspect ecologie vormt met betrekking tot de functiewijzigingen dan ook geen beperking binnen voorliggend bestemmingsplan.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

De beoogde wijzigingen leiden niet tot een grotere verkeersaantrekkende werking. De realisatie van de parkeerplaats en verharding leidt tot meer mogelijkheden tot manoeuvreren op eigen terrein. Het bedrijfsterrein van 'Van Kessel Olie' blijft na de beoogde functiewijzigingen ontsloten door de Milheestraat. Op deze manier loopt de routing van het (vracht) verkeer zo min mogelijk langs de woongebieden in Milheeze. De wijzigingen leiden niet tot een toename van de hoeveelheid vierkante meters bvo. Hierdoor wordt niet voorzien in een veranderende verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de reeds vastgestelde verkeersaantrekkende werking binnen het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie'.

3.6.2 Parkeren

De wijzigingen zorgen niet voor een groei in de parkeerbehoefte, zoals deze is vastgesteld binnen het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie'. Toch voorziet het bestemmingsplan indirect in de realisatie van parkeerplaatsen, omdat de beoogde wijziging in het oosten van het plangebied betrekking heeft op een reeds gerealiseerde parkeerplaats. Deze parkeerplaats omvat 16 parkeerplaatsen, waardoor en momenteel in totaal 32 parkeerplaatsen aanwezig zijn op het bedrijfsterrein van 'Van Kessel Olie'. Er is naar aanleiding van de beoogde ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan 'Uitbreiding van Kessel Olie' een theoretische parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen vastgesteld. Boven genoemde wijziging zorgt ervoor dat er ruimschoots wordt voorzien in deze parkeerbehoefte.

3.7 Waterhuishouding

De beperkte uitbreiding van het oppervlakte verharding (circa 260 m²) voorziet niet in een aanzienlijke toename van het verhard oppervlak die mogelijkerwijs voor waterhuishoudkundige problemen kan zorgen.

³ Agron Advies B.V., Onderzoek stikstofdepositie in het kader van bestemmingsplan 'Wijziging terrein Van Kessel Olie', rapportnr.: DN106.OV0, d.d. 31 oktober 2019

In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie' (zoals vastgesteld op 10 juli 2014) was sprake van een toename van 5.8285 m² verhard oppervlak. Hiervoor was een waterberging van 268 m³ noodzakelijk. In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie' is een waterberging vormgegeven middels een wadi en zaksloot ten noordwesten van het plangebied. Deze waterberging heeft een capaciteit van 461 m³ (noodzakelijk voor de ontwikkeling was echter maar een berging met een capaciteit van 268 m³).

De extra 265 m² verharding die middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt heeft een waterberging van 20 m³. Dit oppervlak is aangesloten op de hemelwaterafvoer van het aangrenzend bedrijfsterrein en komt uiteindelijk uit in de waterberging van 461 m³. Aangezien er reeds in het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie' maar een bergingscapaciteit nodig is van 268 m³ kan de beoogde toename in de bergingscapaciteit met 20 m³ worden geborgen binnen de reeds bestaande waterberging.

3.8 M.e.r.-beoordeling

3.8.1 Algemeen

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt.

3.8.2 Toets m.e.r.-plicht

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie. In de voorgenomen ontwikkeling betreft de herbestemmen van de groenstrook naar bedrijventerrein. Deze ontwikkeling komt in het besluit m.e.r. niet voor in de bijlage C. Er is dus geen sprake van een verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie. In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten, maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

De herbestemming van de groenstrook naar bedrijventerrein dient te worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Een plan voor een dergelijke ontwikkeling is mer-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met een oppervlakte van circa 260 m² wordt ruimschoots onder de drempelwaarde gebleven. Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 7 juli 2017, is een m.e.r.-beoordeling echter ook vereist indien de drempelwaarden niet worden overschreden.

Conclusie

1. De ontwikkeling komt niet voor in onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen MER te worden opgesteld.;
2. De activiteiten vallen wel onder categorie D 11.3 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De in kolom 2 bij categorie D 11.3 genoemde 'drempelwaarde' worden **niet** overschreden;
3. Omdat de activiteit wordt genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., maar de drempelwaarde niet worden overschreden, moet voor dit plan wel een **bepaalde** m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is terug te lezen in bijlage van deze rapportage. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het uitbreiden van het bedrijfsperceel niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

4. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie', zoals dit op 10 juli mei 2014 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel is vastgesteld. Daarnaast is de ontwikkeling ook in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', zoals dit op 5 juli 2018 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel is vastgesteld. De beoogde ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van de twee locaties. Deze wijzigingen zijn niet planologisch te regelen middels de regeling voor kruimelgevallen (artikel 4, onder 1 uit Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld om de beoogde wijzigingen juridisch-planologisch te verankeren.

Buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan bestaan er vanuit vigerend beleid en regeling van Rijk, provincie en gemeente geen belemmeringen met betrekking tot de voorziene wijziging met betrekking tot de geluidswal en parkeerplaats.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren, mede omdat de reeds aanwezige beplanting rondom het plangebied het bedrijfsgebouw van 'Van Kessel Olie' voldoende onttrekt aan het zicht vanuit de omliggende omgeving. Aangezien de wijzigingen daarnaast kleinschalig zijn, is de ruimtelijke impact hiervan zeer beperkt.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving. Omliggende functies ervaren geen overlast van de ontwikkeling. De locatie is goed ontsloten en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5. JURIDISCHE PARAGRAAF

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Wijzigingen terrein Van Kessel Olie' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

5.2 Toelichting op de regels

Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er volgens de SVBP in beginsel als volgt uit:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen in de in dit plan opgenomen bestemmingen voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

- Bestemmingsomschrijving:

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden “met daaraan ondergeschikt”. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

- Bouwregels:

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

- Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de vergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

- Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan wordt afgeweken met de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen.

- Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

- Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

- Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) bevoegd is om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

- Algemene aanduidingsregels

In deze regels worden de beperkingen weergegeven als gevolg van de opgenomen milieuzones.

- Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedure moeten worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor het afwijken van planregels is al bij wet geregeld.

Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

- Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

5.2.1 Bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming.

Bedrijf – B1

De belangrijkste bestemming binnen het plangebied is de bedrijfsbestemming waarmee de bedrijfsactiviteiten worden gereguleerd. In de bestemmingsomschrijving zijn de toegestane functies omschreven en indien van toepassing de daarvoor geldende beperkingen (zoals de precieze locatie, aangeduid op de planverbeelding, waar de betreffende functie mag worden uitgeoefend).

In de gebruiksregels is aangegeven welke vormen van (bedrijfsmatig) gebruik in ieder geval niet zijn toegestaan.

In de bouwregels is geregeld waar welke gebouwen mogen worden opgericht en met welke afmetingen.

De mogelijkheid is opgenomen om naar aanleiding van een bouwaanvraag nadere eisen te kunnen stellen aan plaats en afmetingen van die bebouwing. Deze eisen kunnen worden gesteld vanuit oogpunt van veiligheid (brandbestrijding, externe veiligheid).

Er zijn beperkte mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de bouwregels. Van de gebruiksregels kan onder voorwaarden worden afgeweken ten behoeve van bedrijven die niet rechtstreeks zijn toegelaten, maar geen nadeliger invloed op de omgeving hebben dan de wel rechtstreeks toegelaten bedrijfsactiviteiten.

Waarde – Archeologie 3

Voor een deel van het plangebied is sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Het cijfer 3 duidt de verwachtingswaarde aan ('gebieden met hoge archeologische verwachting dorpskern'). Daarvoor is een dubbelbestemming opgenomen die beperkingen stelt aan het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. De gemeente kan hiervan afzien indien:

- Het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is. Bij het voorliggende bestemmingsplan zijn geen belangen van het Rijk, de provincie Limburg of het Waterschap Limburg in het geding. Overleg met deze partijen is dan ook niet noodzakelijk.

Zienswijzenprocedure ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro vanaf <dd maand jiii> zes weken ter inzage gelegen. In het kader van deze terinzagelegging is xxx zienswijze ingediend. Voor een weergave van de zienswijze en voor een inhoudelijke standpuntbepaling naar aanleiding van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota zienswijzen, welke als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd.

7. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.