

## **Aanvullende informatie aan de gemeenteraad over agendapunt “BP Buitengebied Gemert-Bakel herziening juli 2016” naar aanleiding van behandeling commissie Ruimte en Openbaar Beheer d.d. 20 oktober 2016.**

Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juli 2016” in de Commissie Ruimte van 20 oktober 2016 zijn nog enkele vragen gesteld die via een schriftelijke notitie beantwoord moeten worden.

De vragen die nog beantwoord moeten worden, zijn:

1. Er wordt enige duidelijkheid gevraagd over de mogelijkheid van een bedrijfsverzamelgebouw aan de Milschot 53 in relatie tot het gemeentelijk VAB-beleid en de Verordening Ruimte.
2. Er wordt meer duidelijkheid gevraagd over de milieuvergunning voor de ontwikkelingen aan de Milschot 53, Diepertseweg 6 en 23. Wie vraagt deze aan? De eigenaar/verhuurder van het gebouw of de huurder van een ruimte in het gebouw?
3. Er wordt meer duidelijkheid gevraagd over het plan aan de Kreijtenberg 4 in Milheeze. Wat is de relatie tussen het vorige plan dat is opgenomen in het plan “Milheeze Noord” en het nieuwe plan dat nu voorligt voor de realisatie van een recreatiebedrijf? Wat is de relatie tussen de BIO-woning ten noorden van het plan en het nieuwe plan dat nu voorligt?

### **1. Milschot 53**

Initiatiefnemer wil de voormalige agrarisch bedrijfsgebouwen gaan gebruiken als bedrijfsverzamelgebouwen. Deze optie wordt in het gemeentelijk VAB beleid niet benoemd en daarmee ook niet expliciet uitgesloten. Het gemeentelijke VAB-beleid benoemt niet precies welke activiteiten wel of niet zijn toegestaan. Hier wordt alleen gerefereerd naar de milieucategorie 2. De provincie geeft in de toelichting van de Verordening ruimte 2014 aan dat het mogelijk is om bedrijfsverzamelgebouw of meerdere kleinschalige functies binnen één bestemming toe te staan. Dat mag echter niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

#### **4.32 Toelichting VR:**

“Het is niet wenselijk dat de vestiging van een niet-agrarische functie impliciet leidt tot nieuwvestiging. Daarom is expliciet bepaald dat de vestiging niet mag leiden tot splitsing in twee of meer zelfstandige bedrijven. Op een perceel van 5000 m<sup>2</sup> is het mogelijk dat er meerdere BV's gevestigd zijn, bijvoorbeeld in een bedrijfsverzamelgebouw, of meerdere (kleinschalige) functies, bijvoorbeeld een recreatiebedrijf en een zorgfunctie. De verordening staat daaraan niet in de weg. Het is echter niet mogelijk en gewenst dat voor ieder van de BV's of voor ieder van de functies een aparte bestemming met een apart bestemmingsvlak wordt opgesteld. Er kan slechts één bouwperceel van 5000 m<sup>2</sup> worden opgenomen ten behoeve van de beoogde niet-agrarische functie, waarbinnen desgewenst wel meerdere aanduidingen opgenomen kunnen worden.”

Het begrip 'zelfstandige bedrijf', zoals dat in de Verordening ruimte 2014 gehanteerd wordt, is een strikt ruimtelijk begrip. Doel van het verbod op meerdere zelfstandige bedrijven is het voorkomen dat er (uiteindelijk) een nieuw bouwperceel wordt afgesplitst, wat nieuwvestiging met alle uitbreidingsmogelijkheden zou betekenen. Het doel van de bepaling is het voorkomen van een nieuw bestemmingsvlak, wat, als nieuwvestiging, in strijd zou zijn met de uitgangspunten van het provinciaal ruimtelijk beleid. Het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit is immers reeds jarenlang één van de hoofdprincipes voor ruimtelijk ontwikkeling. Zorgvuldig ruimtegebruik is één van de aandachtspunten. Het verbod op nieuwvestiging buiten bestaand stedelijk gebied is essentieel voor het welslagen van dit hoofdprincipe en de ontstening van het buitengebied. Het begrip 'zelfstandig bedrijf' moet, gezien het bovenstaande, worden gelezen als het geheel van bedrijfsactiviteiten waaraan op grond van de aard en schaal van zijn activiteiten een separaat bestemmingsvlak kan of zelfs zou

moeten worden toegewezen. De bepaling vindt zijn grondslag in de praktijk. Voorkomen moet worden dat door geleidelijke ontwikkeling van bepaalde activiteiten deze zich zodanig ontwikkelen dat wij niet kunnen voorkomen dat, op grond van reeds opgebouwde rechten, aan deze activiteiten een separate bestemming moet worden gegeven, waardoor het verbod van nieuwvestiging wordt ontweken. De toetsing aan deze ruimtelijke bepaling geschiedt dus met het oog op het voorkomen van dit risico.

Als mogelijke criteria om te bepalen of er sprake is van strijd met artikel 6.10 en 7.10, eerste lid, onder e, van de Verordening ruimte 2014 zijn onder meer de feitelijke situatie ter plaatse en de technische en functionele verbondenheid te noemen.

Met een juiste planregeling (één bestemmingsvlak) die invulling geeft aan het voorgaande is het dus mogelijk om een bedrijfsverzamelgebouw te vestigen waarin meerdere bedrijven gevestigd kunnen worden, voor zover deze ook voldoen aan de overige bepalingen van artikel 6.10 en 7.10 van de Verordening.

Bij de beoordeling van het verzoek van initiatiefnemer hebben zij aangegeven op welke manier zij denken uitvoering te geven aan het plan.

De bebouwing is onderverdeeld in twee loodsen. Eén met een oppervlakte van 296 m<sup>2</sup> en één met een oppervlakte van 457 m<sup>2</sup>. Beide loodsen zullen worden gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw. In de loodsen komen onderverdelingen. De doelstelling is om startende ondernemers, die bij hun eigen woning onvoldoende ruimte hebben om hun bedrijf te voeren, een ruimte te bieden voor hun bedrijfsvoering. Het zullen waarschijnlijk voornamelijk zzp'ers en ambachtslieden zijn waar zij zich op richten. Maar in principe staan de units open voor ieder bedrijf in de categorie 1 en 2. Het zullen maximaal 8 units zijn. In de bijlage is de beoogde opzet van de loodsen weergegeven. Op de locatie zal een gezamenlijke sanitaire voorziening gerealiseerd worden. De units krijgen geen eigen sanitaire voorzieningen.

De units hebben een oppervlakte van 62 tot 115 m<sup>2</sup>. Hierbij geldt dat de wanden in loods 1 demontabel zijn. In deze loods kan er meer maatwerk geleverd worden, waarbij er maximaal een unit ontstaat van 292,5 m<sup>2</sup>. De omvang van de units is dusdanig gekozen dat een kleine ondernemer voldoende ruimte heeft om zijn spullen op te slaan en wat werkzaamheden te verrichten. Het uitgangspunt is het bieden van een 'dubbele garage' tot een kleine werkplaats, waar enige werkzaamheden verricht kunnen worden. Kortom, het uitgangspunt is het bieden van een ruimte voor startende bedrijven, die niet de ruimte hebben bij de woning voor hun onderneming. Deze mogelijkheid levert relatief weinig risico (investering) op voor de ondernemer. Als een bedrijf doorgroeit, is er geen plaats meer op deze locatie en zal zij naar een bedrijventerrein moeten verhuizen. Daar zijn grotere loodsen te verkrijgen.

In het "Landschappelijk inpassingsplan" wordt aangegeven hoe de tegenprestatie voor deze ontwikkeling wordt vormgegeven. Ook wordt in dit plan aangegeven hoe het plan ruimtelijk past binnen de omgeving van Tereyken en Milschot.

De tegenprestatie is ook berekend:

#### Basis inspanning

Huidige bestemming	Oppervlakte (m2)	Bestemmingswaarden per m2	Totaal
Agrarisch bouwvlak	3540	€ 25,00	€ 88.500,00
Agrarisch	6216	€ 5,00	€ 31.080,00
Natuur (sn-le)	934	€ 0,70	€ 653,80

Totaal: € 120.233,80

Nieuwe bestemming	Oppervlakte (m2)	Bestemmingswaarden per m2	Totaal
Bedrijf	3125	€ 62,50	€ 195.312,50
Agrarisch	5940	€ 5,00	€ 29.700,00
Natuur (sn-le)	1625	€ 0,70	€ 1.137,50

Totaal: € 226.150,00

Investering landschappelijke kwaliteit (20% van waardeverandering)

**€ 21.183,24**

### Omrekenen naar gewenste maatregelen

Het is binnen het ruimtelijk domein gebruikelijk dat een ontwikkeling vergezeld gaat met een goede landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing (het 'groen') maakt deel uit van de ontwikkeling (het 'rood'). Voor de toekomstige situatie is een omvangrijke landschappelijke inpassing uitgewerkt in een inrichtingsplan in de vorm van de aanleg van landschapselementen. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd als bijlage.

Op basis van de verschillende aan te leggen landschapselementen is in het landschappelijke inpassingsplan een raming opgenomen om de compensatievergoeding te bepalen. Uit de raming is op te maken dat er voor €22.000,- wordt geïnvesteerd in het landschap. Hiermee wordt voldaan aan de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'.

*nb. De regeling in het bestemmingsplan voor VAB's is dermate flexibel dat binnen de bestemming "Bedrijf" verschillende soorten bedrijven binnen de vastgestelde maatvoering en binnen categorie 1 en 2 zijn toegestaan. De regeling voor de VAB's aan de Diepertseweg, Rooije-Hoefsedijk of Milschot is op dit punt niet verschillend. Het is mogelijk dat eigenaren hun plannen in de toekomst aanpassen binnen dit kader.*

*Wanneer de gemeenteraad een besluit neemt over de verschillende plannen dan dient ze hier wel rekening mee te houden.*

## 2. Milieuvergunning Milschot, Diepertseweg 6 en 23

In principe moet elke huurder een aparte melding of vergunning indienen indien die meldings- of vergunningsplichtig is. Doorgaans zijn bedrijven met milieucategorie 1 of 2 meldingsplichtig.

Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat het milieuspoor anders is dan het ruimtelijk spoor als het gaat om de beoordeling of er sprake is van 1 of meerdere bedrijven.

1. Vanuit milieu wordt in de Wet Milieubeheer expliciet bepaald wat een 'inrichting' is.

Een inrichting volgens de Wet Milieubeheer is: “elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht”. Om deze reden dient elke huurder voor zijn eigen bedrijfsmatige activiteiten op de desbetreffende locatie een melding te doen of vergunning aan te vragen.

2. Echter vanuit ruimtelijke ordening hoeft er dan nog geen sprake te zijn van meerdere zelfstandige bedrijven. Vanuit het ruimtelijk spoor wordt vooral gekeken hoe het bedrijf geëxploiteerd wordt en wat voor ruimtelijke impact de activiteit heeft. Dit staat los van de ‘hoeveelheid’ inrichtingen op een locatie.

In het geval van de Diepertseweg en Milschot wordt vanuit de ruimtelijke ordening geredeneerd dat er sprake is van één bedrijf dat dienstverlening biedt aan elders gevestigde bedrijven, zijnde opslag en bedrijfsruimte. Er is sprake van één eigenaar van het bedrijf (verhuurbedrijf voor opslag en/of bedrijfsruimte) die het aanspreekpunt blijft bij eventuele problemen. Mochten de regels van het bestemmingsplan overtreden worden, dan kan de eigenaar van de locatie daarop aangeschreven worden. De eigenaar van de locatie laat immers de locatie strijdig met het bestemmingsplan gebruiken. Ook dan ben je als eigenaar in overtreding en kan er gehandhaafd worden. Het is dus niet zo dat de gemeente elke huurder separaat moet aanschrijven indien er sprake is van een overtreding.

De bedrijven die opslagruimte huren aan de Diepertseweg 6 en 23 zijn zelf elders gevestigd. Aan de Diepertseweg 6 en 23 vindt enkel opslag plaats. De ruimtelijke impact aan de Diepertseweg is daardoor minimaal.

Bij de Milschot kan de ruimtelijke impact meer zijn: meer activiteiten dus meer kans op hinder, meer verkeersbewegingen. Echter de grens is vanuit het ruimtelijk spoor gesteld op milieucategorie 2. Zolang voor de gehele locatie de hinder niet meer betreft dan milieucategorie 2 dan past het binnen de kaders.

Een bedrijf met milieucategorie 2 levert een zodanige hinder op richting omliggende functies (voornamelijk wonen) dat er een bepaalde afstand tussen deze functies dient te worden gehanteerd. Bij milieucategorie is de minimale afstand tussen het bedrijf en een woonfunctie 30 meter. Deze afstand wordt doorgaans gehanteerd vanwege de geluidshinder van het bedrijf. Bij milieucategorie 2-bedrijven kan gedacht worden aan bijvoorbeeld hoveniersbedrijven, loonwerkbedrijven, dienstverlenende bedrijven, kleinere ambachtelijke bedrijven, aannemersbedrijven met een bedrijfsoppervlakte minder dan 1000 m<sup>2</sup>, diverse handelsbedrijven en reparatiebedrijven.

### **3. Krijtberg 4, Milheeze**

Ter verduidelijking van het gehele proces aan de Krijtberg 4 in Milheeze, is hieronder een overzicht van de processtappen opgenomen.

Proces A: project Milheeze Noord (2009 - 2016)

1. De initiatiefnemer heeft meegedaan aan de ontwikkeling van het gebied Milheeze-Noord. In de samenwerkingsovereenkomst d.d. 22 december 2009 is overeengekomen dat:
  - a. bedrijfsgebouwen plaats maken voor woningbouw (8 bij verplaatsen en 6 bij beëindiging van het bedrijf);
  - b. bestaande milieuvergunningen moeten ingetrokken worden;
  - c. er grond wordt aangekocht t.b.v. EVZ-ontwikkelingen
2. De afspraken in de samenwerkingsovereenkomst zijn planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan Milheeze-Noord (2010).
  - a. de (agrarische) bedrijfswoning is omgezet naar burgerbestemming;

- b. de woningen zijn mogelijk gemaakt aan de Wildeman en Kattestaart (5) en aan de Kreijtenberg 4a (1). De woningen zijn tot stand gekomen op basis van de BIO-regeling. Alle BIO-woningen zijn in het bestemmingsplan aangeduid als ruimte-voor-ruimtewoning. Dit is gedaan om de inhoudsmaat van de woningen te regelen (750 m<sup>3</sup>). De aanduiding 'ruimte-voor-ruimte' heeft geen invloed op de planologische mogelijkheden, maar is slechts een technische keuze;
  - c. het voormalig agrarisch bedrijf en bijbehorend bouwblok is weg bestemd.
3. Een deel van Wildeman is planologisch niet doorgezet (aanwijzing provincie). De daarin opgenomen woningen (2) zijn verplaatst
  4. De stallen zijn gesloopt en de milieuvergunningen ingetrokken.
    - a. de sloopmelding is ingediend op 8 juni 2016;
    - b. de milieuvergunning is ingetrokken op 12 februari 2016.

De fase project Milheeze-Noord is afgerond

Proces B: project Recreatief bedrijf (2016)

1. De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Kreijtenberg 4 een bedrijf te ontwikkelen in de vorm van recreatie:
  - a. Bed & breakfastaccommodatie  
Een nieuwe verblijfsrecreatieve accommodatie wordt opgericht waarin maximaal 12 kamers worden gerealiseerd. Ondergeschikte horeca ten behoeve van de gasten van de Bed & Breakfast wordt daar onderdeel van.
  - b. Schaapskooi/schuur  
Ten noorden van de bed & breakfastaccommodatie wordt een schaapskooi/schuur gerealiseerd die tevens kan worden gebruikt als slechtweeraaccommodatie voor recreanten. De schapen worden ingezet in het kader van onderhoud van de ecologische verbindingzone Esperloop en de nabijgelegen golfbaan. Ook hierbij geldt dat eventuele passanten/recreanten gebruik kunnen maken van de kleinschalige horeca. In de accommodatie is het mogelijk om een hapje en drankje te nuttigen. Ook hierbij geldt dat de horeca ondergeschikt blijft aan de recreatie.
  - c. Aanleg van groen/natuur  
De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast middels het aanbrengen van beplanting. De oorspronkelijke bestemming "Natuur" binnen de grenzen van het plangebied, ten zuiden van de Esperloop, vervalt (vanwege een ommissie in een eerder plan) en wordt noordelijk van de loop gesitueerd in een strook langs de beek. Dit wordt gerepareerd. De nieuwe landschappelijke inpassing wordt bestemd als "Groen" en "Natuur".
2. De bovengenoemde ontwikkeling wordt in het bestemmingsplan als volgt planologisch geregeld:
  - a. de burgerwoning aan de Kreijtenberg 4 wordt weer een bedrijfswoning. Deze wordt onderdeel van het recreatief bedrijf<sup>1</sup>;
  - b. het bouwblok wordt vergroot t.b.v. het recreatiefbedrijf;

---

<sup>1</sup> De Verordening sluit het toevoegen van een nieuw bouwblok uit. De artikelen waarin dit benoemd wordt zijn artikel 1.85 en 3.1.2.a. Daarnaast is het niet toegestaan in een hoofdbestemming, in dit geval 'wonen' een tweede hoofdbestemming toe te voegen, in dit geval 'recreatie'. Daarom wordt de bestemming 'wonen' omgezet in 'recreatie'. De woning in de bestemming 'recreatie' is dienend aan de hoofdbestemming, dus een bedrijfswoning.

- c. de naastgelegen woning (nu Kreijtenberg 4a) wordt op termijn gebouwd. Op dit moment is er alleen een tijdelijke woning aanwezig. De reden dat de woning is meegenomen in het bestemmingsplan is:
  - i. dat beide woningen, nummer 4 en 4a nu in 1 bestemmingsvlak zijn gelegen. Bij een herziening dient het gehele bestemmingsvlak herzien te worden, dus ook het gedeelte voor de woning op nummer 4a. in het bestemmingsplan wordt nu de bestemming 'wonen' (ten behoeve van de BIO-woning) losgeknipt van de bestemming 'recreatie'.
  - ii. het bestemmingsvlak 'wonen' van de BIO-woning wordt gewijzigd om de bestaande tijdelijke woning binnen het bestemmingsvlak te situeren(vergroot);
- d. De ondergeschikte horeca is toegestaan binnen de hoofdbestemming Recreatie. Zolang het gaat om ondergeschikte horeca ten behoeve van de recreanten die daar verblijven in de Bed & Breakfast of de slechtweeraaccommodatie dan past dit binnen de bestemming. Feesten en partijen zijn niet toegestaan. Er zijn geen expliciete regels opgenomen over de horecamogelijkheden.

Plattegronden Milschot 53, De Mortel



