



Ruimtelijke onderbouwing

Leije ong. te Gemert

Gemeente Gemert-Bakel

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Leije ong. te Gemert

Gemeente Gemert-Bakel

Projectnummer : P184458 (127-012)

Opdrachtgever : Gemeente Gemert-Bakel

Opstellers :

Status : Definitief ontwerp

Datum : 13 februari 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Aanpak.....	7
1.4	Vigerend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	8
2	PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	9
2.1	Bedrijventerrein Wolfsveld	9
2.2	Huidige situatie plangebied	9
2.3	Beschrijving planontwikkeling.....	11
2.4	Afwijkingen met het geldende bestemmingsplan	16
3	BELEIDSKADERS.....	21
3.1	Nationale belangen.....	21
3.2	Provinciale belangen	22
3.3	Gemeentelijk beleid	25
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1	Milieu	27
4.2	Natuur	30
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	32
4.4	Leidingen	35
4.5	Verkeer en parkeren	35
4.6	Waterhuishouding.....	36
4.7	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	38
5	JURIDISCHE REGELING.....	42
5.1	Algemeen.....	42
5.2	De locatie	42
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke aanvaardbaarheid.....	43

BIJLAGE(N) bij de ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1	Selectiebesluit archeologie
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna
Bijlage 4	Aerius-berekening verkeer
Bijlage 5	Waterupdate Smartpark Gemert

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor het opstellen van de voorliggende onderbouwing is het voornemen van de gemeente te komen tot een couranter uit te geven bedrijfskavels en het vestigen van een bedrijf op bedrijventerrein Smartpark. Voor een kavel op van Leije ong. heeft zich een bedrijf gemeld met een concreet bouwplan. Deze initiatiefnemer is voornemens grond van de gemeente aan te kopen ten behoeve van het ontwikkelen van een bedrijfslocatie. De huidige groenbestemming, alsook de toegestane bouwhoogte en de rooilijn bieden echter onvoldoende ruimte voor de gewenste bedrijfsontwikkeling. Om tot een courante uitgeefbare kavel en courante bouwmogelijkheden te komen dient de huidige bestemming bedrijf te worden verruimd ter plekke van de huidige groenbestemming en moet de aan de zuidzijde van de betreffende kavels gelegen rooilijn (ook wel gevellijn genoemd) opgeschoven worden. Verder is het van belang dat de bouwhoogte wordt aangepast. In het zuidelijk gedeelte van de betreffende kavels geldt nu nog een bouwhoogte van 6 en 8 meter. Een bouwhoogte van 12 meter, conform de overige percelen op bedrijventerrein Smartpark, sluit beter aan bij de bedrijfsontwikkeling binnen dit gebied. Tenslotte steekt in afwijking van het bestemmingsplan vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt de gevel in de zuid-oost hoek 50 cm uitsteekt ten faveure van het gevelbeeld. Dit is in overleg met de stedenbouwer gedaan.

De overige uitgangspunten van het bedrijventerrein Smartpark kunnen verder gehandhaafd blijven, waarbij de dubbelbestemming waarde Archeologie wordt verwijderd. Het aldaar aanwezige agrarische bedrijf is al opgeheven en zal worden afgebroken ten behoeve van het bedrijventerrein.

De plannen en uitgangspunten voor de kavels zijn besproken met de gemeente Gemert-Bakel. Onder de huidige regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' is de gewenste bedrijfsontwikkeling van initiatiefnemer niet mogelijk. De gemeente Gemert-Bakel ziet aanknopingspunten in haar beleid om de gebruiksmogelijkheden van de kavels te verruimen en daarmee bedrijfsontwikkeling binnen het bedrijventerrein mogelijk te maken. Hiertoe dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor onderhavig initiatief en maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019'.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich op bedrijventerrein Smartpark in de gemeente Gemert-Bakel. Het wordt ontsloten via de weg Wolfsboscheweg en na gereed komen ook via de vernieuwde Rechteloop. Dit betreft één van de wegen die door het bedrijventerrein loopt en het bedrijventerrein verbindt aan de westelijk gelegen Oost-Om en de in het verlengde van de weg Wolfsboscheweg gelegen Sparrenweg. Via de weg Wolfsboscheweg zijn in feite alle aan deze weg gelegen functies goed ontsloten.

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Gemert-Bakel, sectie O, nummers 1806 (gedeeltelijk), 1091 (gedeeltelijk) en 2855 (gedeeltelijk), gelegen aan Leije ong. te Gemert. Daarnaast bestaat het plangebied ook de kavel van [REDACTED] te weten 2121 gedeeltelijk en 2122 gedeeltelijk in verband met de verwijdering van de dubbel bestemming Archeologie waar bebouwing aanwezig is.

De ligging van het plangebied is globaal weergegeven op onderstaande luchtfoto's.



Globale ligging plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ligging plangebied (rode contour) (bron: www.kadviewer.map5.nl)

1.3 Aanpak

De gemeente Gemert-Bakel werkt aan het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019'. In dit bestemmingsplan bundelt de gemeente diverse plannen van particuliere initiatiefnemers, actualisaties van afwijkingen en een aantal ambtelijke aanpassingen. Voorliggende toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing voor een dergelijk plan dat samen met andere plannen wordt gebundeld in een bestemmingsplan. Na gemeentelijk akkoord zal het ruimtelijk voornemen samen met andere voornemens in dit bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019' planologisch nader worden geborgd, waarbij onderhavige ruimtelijke onderbouwing als bijlage aan dit bestemmingsplan zal worden toegevoegd.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De planologische situatie is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 30 september 2010. De in het plangebied opgenomen gronden hebben hierin grotendeels de enkelbestemming 'Bedrijf' en de enkelbestemming 'Groen'. Beide enkelbestemmingen hebben als gebiedsaanduiding 'Geluidzone – industrie'. Binnen het plangebied is binnen de bestemming 'Bedrijf' tevens bouwvlak opgenomen met 3 vlakken waarin verschillende bouwhoogten zijn opgenomen, zijnde 6 meter, 8 meter en 12 meter. Langs de wegen is in de rand de functieaanduiding 'ontsluiting' opgenomen. In de bestemming 'Bedrijf' is aan de zuid- en oostzijde tevens een geveleijn opgenomen. Binnen de bestemming 'Bedrijf' geldt verder een maximum bebouwingspercentage terrein van 85%.

Verder geldt binnen een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' met ligging planlocatie

1.5 Leeswijzer

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte komen in het vijfde en zesde hoofdstuk de juridische vertaling in de regels en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1 Bedrijventerrein Wolfsveld

In de Visie Bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel 2010 heeft de gemeente Gemert-Bakel haar beleid en uitgangspunten geformuleerd voor de bedrijventerreinen binnen de gemeente. Met de ontwikkeling van Wolfsveld heeft de gemeente Gemert-Bakel haar beleid voor nieuw bedrijventerrein geëffectueerd. De ontwikkeling van Wolfsveld was nodig om de volgende bedrijven te faciliteren:

- verplaatsers vanuit Gemert, maar zij biedt ook ruimte aan grotere ruimtevragers vanuit de gehele gemeente en eventuele verplaatsers van buiten de eigen gemeente;
- bedrijven met een grotere areaalbehoefte en bedrijven in de hogere milieucategorieën waarvoor het fysiek nagenoeg onmogelijk is om op bestaande bedrijventerreinen een nieuwe locatie te realiseren. Nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen moeten daarom minimaal ruimte bieden voor die bedrijven waarvoor het fysiek niet mogelijk is zich op bestaande terreinen door te ontwikkelen of daar een nieuwe locatie te realiseren;
- bedrijven met een lage toegevoegde waarde. Het nieuwe bedrijventerrein zal niet worden uitgegeven voor bedrijvigheid met een hoge toegevoegde waarde per m² maar juist een lage toegevoegde waarde. Vestiging van bedrijven met een hogere grondwaarde op nieuw bedrijventerrein wordt alleen toegestaan indien vestiging op een beschikbaar bestaand terrein fysiek niet mogelijk is.

De ontwikkeling van dit bedrijventerrein had als doel mede te voorzien in het bieden van ruimte aan grote ruimtevragers vanuit de gehele gemeente Gemert-Bakel. Daar komt bij dat het bedrijventerrein te Gemert-Bakel ook mogelijkheden biedt voor bedrijven met een grotere areaalbehoefte waarvoor het fysiek onmogelijk is om op bestaande bedrijventerreinen een nieuwe locatie te realiseren. Ten behoeve van het bedrijventerrein Wolfsveld geldt momenteel het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 30 september 2010. Met het bestemmen van een groot deel van de gronden als 'Bedrijf' en een klein deel van de gronden als 'Groen' heeft de gemeente Gemert-Bakel haar beleidsuitgangspunten planologisch vastgelegd.

2.2 Huidige situatie plangebied

Onderhavig projectgebied is gelegen op het bedrijventerrein Smartpark in de gemeente Gemert Bakel. Dit bedrijventerrein is gelegen in de gemeente Gemert-Bakel, direct grenzend aan het buitengebied. Het plangebied wordt momenteel nog doorsneden door het aldaar op te heffen weggedeelte van de Wolfsboscheweg en is verder in gebruik als bouwland. In het noordelijk deel van het plangebied liggen nog de bedrijfsgebouwen en de woning van het te saneren agrarisch bedrijf. Ten zuiden en ten oosten van het plangebied is het bedrijventerrein in ontwikkeling, zijn wegen aangelegd of in aanleg (Rechteloop) en ten oosten zijn al enkele nieuwe bedrijven gerealiseerd.



Luchtfoto plangebied

Kadastraal betreft onderhavig plangebied het perceel gemeente Gemert – Bakel, sectie O, nummers 1806 (gedeeltelijk), 1091 (gedeeltelijk) en 2855 (gedeeltelijk).

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.





2.3 Beschrijving planontwikkeling

2.3.1 Planbeschrijving

Ter plaatse van Leije ong. te Gemert in de gemeente Gemert-Bakel bestaat het concrete voornemen om in 2 fases een bedrijfslocatie te ontwikkelen waarvan de totale oppervlakte van het plangebied circa 24.800 m² bedraagt. Initiatiefnemer heeft het voornemen om grondstoffen op te waarden tot een volwaardig eindproduct. Aanvoer en afvoer vindt plaats met vrachtwagens. De bedoeling is dan ook om op de betreffende locatie in 1^e instantie ca. 17.370 m² nieuwe bedrijfsbebouwing met voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte te realiseren. Het plan wijkt af op onderdelen van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente is voornemens de bedrijfsontwikkeling te faciliteren en de grond te verkopen aan het bedrijf. Daarnaast geldt dat de gemeente ter plekke tot een courantere kaveldeling wil komen.

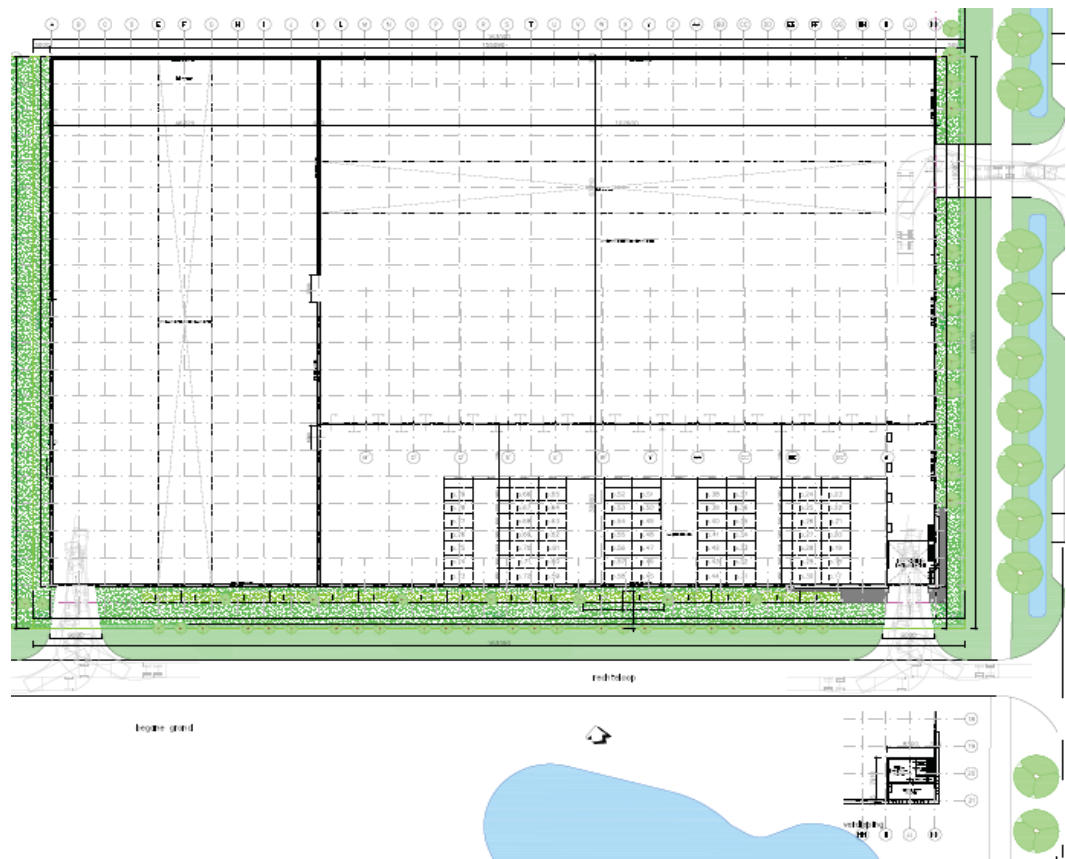
Luchtfoto plangebied

De te ontwikkelen bedrijfsbebouwing op het gehele perceel zal bestaan uit ruimtes voor:

- het opslaan van grondstoffen en eindproducten;
- het lossen van grondstoffen;
- het laden van gereed product;
- be- en verwerken van grondstof tot eindproduct;
- weegbruggen;
- manoeuvreren en parkeren;
- kantoren, kantine en sanitaire voorzieningen.

De bouw van een bedrijfswoning is niet aan de orde.

Onderstaande figuren geven ruimtelijke indeling en fasering van de bedrijfslocatie weer:



Plattegrond planvoornemen



Situatietekening 1^e fase.

2.3.2 Stedenbouwkundige inpassing

De binnen het bedrijventerrein beoogde stedenbouwkundige structuur en beeldwaarde van de bebouwing is uitgewerkt in het "Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010". De planlocatie maakt deel uit van het deelgebied 'Wolfsveld 2'.

In de beeldkwaliteitskaart voor dit deelgebied is een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden aangeduid. Het betreft zaken als:

- rooilijnen: langs de hoofdwegen en de centrale groene ruimte wordt een vaste rooilijn gehanteerd.
In het bouwplan is dit rooilijnenpatroon aangehouden, waarbij langere, straatgerichte gevels worden gerealiseerd, parallel aan het wegbeloop;
- kavelgrootte: voor de verschillende kavelgroottes worden verschillende randvoorwaarden gehanteerd (de kavelschema's). In de kaart zijn gebieden aangegeven voor kleine kavels, middelgrote kavels en grote kavels. De exacte kavelindeling wordt bepaald naar behoefte van uitgifte. Echter binnen de aangeduide zones van kleine kavels, middelgrote kavels en grote kavels dienen de kavelgroottes overeen te komen met de marges die zijn aangeduid voor de kavelgroottes. Voor elke type kavel gelden specifieke randvoorwaarden.
Het plan beslaat een relatief groot kavel. In overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente is bepaald op welke wijze de schaal en maat van de bebouwing in overeenstemming gebracht kan worden met de structuur van de omgeving. Middels aanpassingen in de bouwplannen zijn de gevels optisch verkleind, c.q. meer kleinschalig gemaakt. Zo zijn er in de gevels hoogteverschillen gemaakt, zichtbaar vanuit de verschillende aanzichten en is er een gevelgeleding gemaakt, waardoor de gevel uit meerder panden bestaat;
- oriëntatiezijde: van bebouwing; aangegeven is op welke kant(en) de gebouwen zich oriënteren. Dit betekent voorzijdes, raampartijen of deuren gericht op het openbare gebied. Geen dichte gevels aan de oriëntatiezijdes.
De op het zuidoosten gelegen bebouwing, wat als zichtpunt aangemerkt wordt, verspringt ca. 0,5 meter waardoor de gevelopeningen ook ruim 0,5 m. diep zijn en er in de gevel meer diepte ontstaat;
- accenten: er is ruimte voor enkele bebouwingsaccenten aan de centrale groene ruimte. De maximale hoogte voor een accent is: 15 meter; een accent wordt gekenmerkt door een smalle en hoge bebouwingsvorm (torenachtig) een hoge hal is dus niet toegestaan als accent.
Gekozen is voor enkele gevelsprongen en hoogtesprongen die de gevel vooral in de lengterichting geleden. Bij de schaal en maat van de bebouwing is het hoogteaccent toegevoegd waar deze in het Beeldkwaliteitplan wordt voorgestaan.

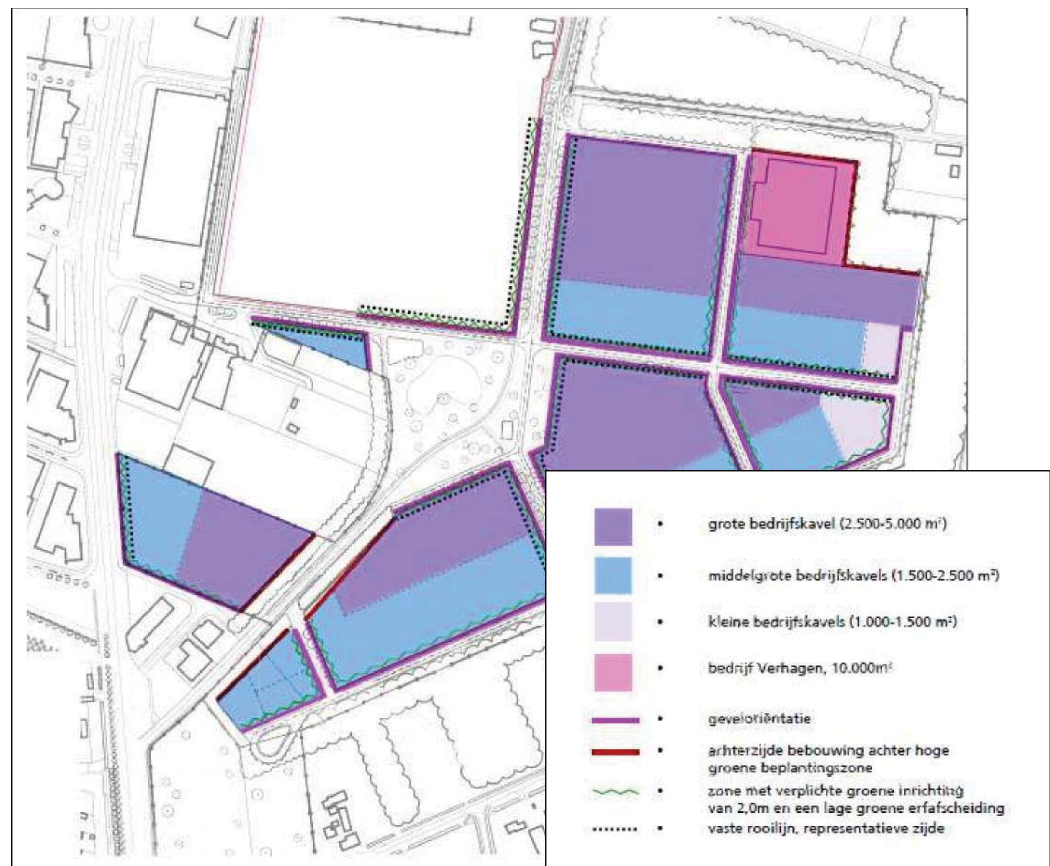
De architectuur van het gebouw en materialisering is verder geconcretiseerd met als doel de beoogde beeldwaarden uit het beeldkwaliteitplan te realiseren. De architect heeft hierover het volgende aangegeven:

Als gevelplint willen we de schoonwerk betonwanden in het zicht laten en vanaf ca. 2 meter stalen profielwandplaten aanbrengen in een lichtgrijze kleur met verticale onderbrekingen in stalen profielwandplaten in een stof grijze kleur. De lichtgrijze en stof grijze kleurcombinatie sluit aan op de bebouwingen ten oosten van de bouwlocatie.

De profielwandplaten worden uitgevoerd in grijs wat iets minder opvallend is en daardoor beter aansluit op het pand gelegen ten westen van de bouwlocatie. Doordat de zuidgevel en oostgevel uitgevoerd zal worden in verschillende kleurschakeringen welke aansluiten op de omgeving en er hoogteverschillen aangebracht zijn komt het geheel er vriendelijker uit te zien doordat het allemaal wat kleinschaliger is.

Conform het beeldkwaliteitplan worden aan de straatzijden beplantingslijnen gerealiseerd, die aansluiten bij de beoogde groenstructuur binnen het bedrijventerrein. Deze structuren zijn kaveloverstijgend, zoals in navolgend beeld aangegeven (bron: beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010).

De planlocatie is in het Beeldkwaliteitplan gevat in de deelsluitwerking "Randvoorwaarden ontwikkeling uitbreiding Unidek". Daarbij is aangegeven dat ten zuiden van Hal 33 ruimte is voor de vernieuwing van Unidek. Een van de gevels van de nieuwe bebouwing vormt de begrenzing van de centrale groene ruimte.



De rooilijn (gevellijn) aan deze ruimte is een verplichte rooilijn en ligt in het verlengde van de overige bedrijfskavels aan de nieuwe oost-west ontsluiting. Deze rooilijn wordt ook nu aangehouden voor wat betreft de oostzijde. Aan de zuidzijde, zowel ter hoogte van de centrale groene ruimte, als meer westelijk, waar niet langer een tweede groengebiedje wordt voorzien, zal deze rooilijn in noordelijke richting opgeschoven moeten worden ten behoeve van het kunnen realiseren van de vereiste parkeerruimte en de benodigde manoeuvreerruimte. Zie ook onderstaande paragraaf 2.4

De uitstraling van deze zuidgevel is het meest representatief (zie ook onderstaand gevelbeeld van de zuidgevel), zoals in het Beeldkwaliteitplan wordt voorgestaan.



Figuur: Indicatief aanzicht nieuwbouw; definitieve aanzichten maken onderdeel uit van omgevingsvergunning Bouw.

De uitstraling van de bebouwing is naar de hoofdontsluiting, de centrale groene ruimte en de Mark representatief. Opslag en opstelplaatsen van vrachtwagens vinden uit het zicht vanaf de hoofdopenbare groenruimte en de hoofdontsluiting plaats. De inrichting van de buitenruimte aan de zuidkant van de kavel is groen en overeenkomstig de in het Beeldkwaliteitplan opgenomen profielen.

Ter plaatse van het bouwdeel aan de centrale groene ruimte is dit een smalle groenzone, met groene erfafscheiding (haag) in combinatie met een wegbegeleidende bomenrij.

2.4 Afwijkingen met het geldende bestemmingsplan

De geldende juridisch planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010'. De in het plangebied opgenomen gronden hebben hierin grotendeels de enkelbestemming 'Bedrijf' en de enkelbestemming 'Groen'. Binnen het plangebied is binnen de bestemming 'Bedrijf' tevens bouwvlak opgenomen met 3 vlakken waarin verschillende bouwhoogten zijn opgenomen, zijnde 6 meter, 8 meter en 12 meter. Langs de wegen is in de rand de functieaanduiding 'ontsluiting' opgenomen. In de bestemming 'Bedrijf' is aan de zuid- en oostzijde tevens een gevellijn opgenomen.

Het oprichten van de bedrijfsgebouwen en de mogelijkheid voor uitbreiding op termijn is binnen het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk. Om het plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien vanwege de volgende afwijkingen:

- Afwijken van de gevellijn.
- Bij het kantoorgedeelte wordt 50 cm afgeweken van deze voorgevelrooilijn .
- Afwijken van de bouwhoogte.
- Herbestemmen van ca. 7780 m² 'Groen' naar 'Bedrijf'.
- Verwijderen van de dubbelbestemming 'waarde – archeologie' op het gebied.

2.4.1 *Afwijken gevellijn*

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' wordt in artikel 3.2.1 nader ingegaan op de gevellijn. Daar wordt het volgende aangegeven:

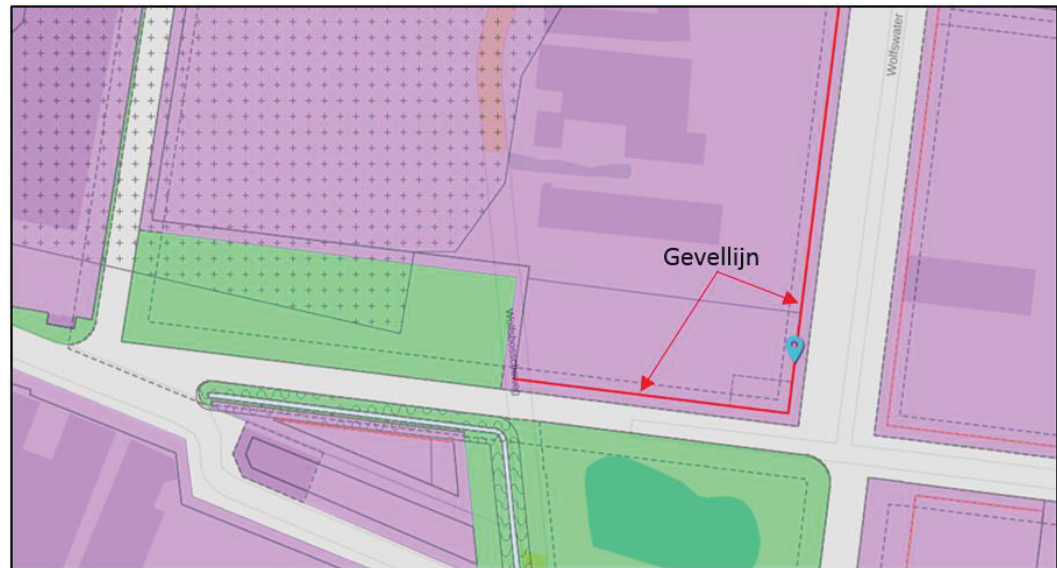
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd, met dien verstande dat indien de aanduiding 'gevellijn' ontbreekt de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel achter de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
- d. gebouwen dienen in of op de achterste perceelgrens te worden gebouwd, dan wel minimaal 3 meter uit de achterste perceelgrens;

Wanneer men de planlocatie in beeld brengt, ziet men dat de gevellijn (ook rooilijn genoemd) wordt verduidelijkt aan de hand van een rode stippellijn. Deze gevellijn volgt ook de begrenzing van het bouwvlak. Zie figuur op volgende pagina.

Zoals al vermeld onder de paragraaf 2.3.2 'Stedenbouwkundige inpassing' wordt deze rooilijn aan de oost-west zijde aangehouden, maar wordt deze aan de zuidzijde opgeschoven.

De onderstaande verbeelding geeft de gevellijn in het vigerende bestemmingsplan weer



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' met aanduiding gevellijn

Aan de oostzijde wordt de nieuwe bebouwing binnen het plangebied gebouwd op deze gevellijn. Aan de zuidzijde is het echter nodig om t.b.v. dit planvoornemen af te wijken van de geldende voorschriften uit het bestemmingsplan. Dit vanwege o.a. het feit dat de betreffende bedrijfslocatie voorziet in 79 parkeerplaatsen, welke aan de zuidzijde van de locatie worden gerealiseerd. Zo kan de initiatiefnemer zelf voldoen aan de ter plaatse geldende parkeerbehoefte. Om te kunnen voldoen aan voldoende parkeerplaatsen is het noodzakelijk dat de gevellijn aan de zuidzijde in noordelijke richting wordt opgeschoven tot op 8 meter vanaf de perceelsgrens.

De realisatie van deze 79 parkeerplaatsen op eigen grond, draagt bovendien ook bij aan de verkeersveiligheid op het betreffende bedrijventerrein. Hiermee wordt namelijk voorkomen dat voertuigen op naastgelegen wegen worden geparkeerd.

Daar komt bij dat ter plaatse voldoende manoeuvreerruimte voor op- en afrijdende verkeer welke op de betreffende locatie moeten zijn. Ook met inachtneming van de ontvangst van vrachtauto's en het tijdelijk wachten van deze voertuigen, totdat zij kunnen laden en lossen, is het erg belangrijk dat ter plekke voldoende manoeuvreerruimte kan worden gerealiseerd.

In de gewenste bedrijfsopzet is al rekening gehouden met het kunnen garanderen van voldoende manoeuvreerruimte middels het realiseren van drie in- en uitritten en verkeer- en manoeuvreerruimte binnen het plangebied zelf.

Om bovenstaande redenen is het dus noodzakelijk om de gevellijn aan de zuidzijde op 8 meter van de perceelsgrens te plaatsen.

2.4.2 Afwijken Bouwhoogte

In de geldende planregels wordt nader ingegaan op de ter plaatse geldende bouwhoogte. In artikel 3.2.2 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' wordt het volgende aangegeven.

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, geen woningen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'.

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' wordt aangegeven dat ten aanzien van het zuidelijke gedeelte van de planlocatie een maximale bouwhoogte van 6 meter geldt. In het bovenstaande gedeelte van het plangebied bedraagt de maximale bouwhoogte 12 meter. Geheel rechtsonder in de hoek geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter. Ten behoeve van de gewenste bedrijfsontwikkeling is het echter noodzakelijk om af te wijken van deze geldende bouwhoogten. De gewenste zuidgevel van het bouwplan wordt deels 9 meter en deels 12 meter hoog. Ook voor de rest van het gebouw is het gewenst een bouwhoogte op te nemen van 12 meter.

De opgenomen bouwhoogten in het vigerend bestemmingsplan gingen uit van een specifiek stedenbouwkundig ontwerp, waarin op deze locatie een uitbreiding van het Unidek terrein was voorzien. Nu dit perceel voor een afzonderlijk bedrijf wordt ontwikkeld is opnieuw gekeken naar een goede invulling daarvan. Het nieuwe plan gaat uit van één bouwvolume waarbij de geldende bouwhoogteverschillen niet op de juiste locatie liggen. Hier is net als in de rest van het bouwvlak een bouwhoogte van 12 meter gewenst. Om het pand niet te massaal te laten ogen, worden de gevels optisch verkleind, cq meer kleinschalig gemaakt. Zo zijn er in de gevels hoogteverschillen gemaakt, zichtbaar vanuit de verschillende aanzichten en is er een gevelgeleding gemaakt, waardoor de gevel uit meerdere panden bestaat. Ook de groene inrichting van de buitenruimte aan de zuidkant verzacht het gevelaanzicht waardoor het pand niet te veel gaat domineren.

Direct ten zuiden van het deel waar de hogere bouwhoogte is gewenst, ligt het pand aan een groene ruimte. Hierdoor ontstaat met de hogere bouwhoogte geen enge ruimte en blijft het aanzicht en het straatbeeld voldoende ruim. Zie ook paragraaf 2.3.2. Voor wat betreft beeldkwaliteit is het plan akkoord bevonden door de gemeente.

2.4.3 Wijzigen groenbestemming

In het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" worden de betreffende gronden grotendeels aangeduid als 'Bedrijf'. Een gedeelte van de beoogde planlocatie wordt momenteel aangeduid met de bestemming 'Groen'. De gehele bestemming Groen omgezet wordt naar Bedrijf, t.b.v. een goede verkaveling. De beoogde situatie wordt middels de onderstaande tekening nader verduidelijkt.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' met ligging planlocatie.

Zoals onder paragraaf 2.3.1 al is omschreven is voor de gewenste bedrijfsontwikkeling een grote en aantrekkelijke bedrijfskavel nodig. Het is dan ook nagenoeg onmogelijk om op bestaande, reeds ontwikkelde, bedrijventerreinen het voorgenomen plan te realiseren. Om de gewenste bedrijfsontwikkeling op de betreffende planlocatie te kunnen realiseren, is het van belang om de bestaande groenbestemming te verkleinen/op te heffen en vervolgens te benutten voor bedrijfsdoeleinden. Voor een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering is het erg belangrijk om over een bedrijfskavel van dergelijke omvang te beschikken, om zo het bouwplan en de bedrijfsactiviteiten te kunnen realiseren. Zoals vorenstaand al is toegelicht is het voor de bedrijfsopzet en toekomstige ontwikkelingen van het beoogde bedrijf noodzakelijk om de huidige groenbestemming te wijzigen in bedrijfsbestemming. Zo wordt de bedrijfslocatie immers efficiënt ingericht en wordt aan de zuidzijde van het gebouw voor extra verkeersveiligheid gezorgd. Daarnaast worden de mogelijkheden en de capaciteit van het gebouw beter benut en wordt een toekomstige uitbreiding in westelijke richting mogelijk gemaakt. De gemeente Gemert-Bakel heeft te kennen gegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het wijzigen van deze groenbestemming naar een bedrijfsbestemming.

3 BELEIDSKADERS

Het plan voorziet op de volgende punten in het afwijken van het bestemmingsplan:

1. Groenbestemming verkleinen zodat deze benut kan worden voor bedrijfsdoeleinden.
2. Afwijkend bouwen ten opzichte van de gevellijn.
3. Afwijken van de maatvoering in de hoogte.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bedrijventerrein Smartpark, dat in ontwikkeling is. Het bedrijventerrein is planologisch al jaren geleden vastgelegd. De bouwhoogte en roolijnen zijn destijds op basis van een stedenbouwkundige afweging bepaald. De groenbestemming is destijds op basis van een landschappelijk stedenbouwkundige afweging gemaakt, waarbij een deel van de groenbestemming een waterbergende functie heeft. De groenbestemming ter plekke van het plangebied heeft in het waterplan geen waterbergende functie, en kent derhalve een landschappelijk stedenbouwkundige groenfunctie. Het faciliteren en laten vestigen van bedrijven op een bedrijventerrein, maken dat de huidige inzichten afwijken van de destijds gemaakte stedenbouwkundige en landschappelijke afwegingen. Het realiseren van een bedrijf op een bedrijventerrein is in lijn met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Zowel het rijk, de provincie als de gemeente streven in hun beleid naar bundeling van (economische) activiteiten op daarvoor aangewezen bedrijventerreinen en een zorgvuldig gebruik van de daar aanwezige gronden.

3.1 Nationale belangen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028 geschetst. Doel is dat Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig moet worden. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. De nationale belangen zijn juridisch geborgd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De SVIR en Barro zijn gericht op doorwerking en vertaling van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voorzover van toepassing zijn de nationale belangen afgewogen en vertaald in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010'. De nationale belangen zijn derhalve geborgd voor dit plan in het vigerende bestemmingsplan.

Bro; motivering duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' opgenomen. Dit stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De motivering duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren. In het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk

wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Artikel 3.1.6 van het Bro 'motivering duurzame verstedelijking' is op provinciaal niveau, in de Verordening Ruimte, en op gemeentelijk niveau vertaald in het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010'. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling op een bestaand bedrijventerrein. Met het voornemen wordt invulling gegeven aan het bedrijventerrein Smartpark. Met het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' wordt de ontwikkeling van een bedrijventerrein reeds mogelijk gemaakt. De gronden die voorzien zijn voor de beoogde uitbreiding zijn reeds grotendeels aangewezen als 'Bedrijf'. Een klein perceel heeft momenteel nog de bestemming 'Groen', maar er bestaan goede redenen om deze bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf'.

Voor de Ladder duurzame verstedelijking geldt dat per 1 juli 2017 een nieuwe versie van de ladder van kracht is. Met onderhavig plan vindt samengevat geen nieuw planologisch ruimtebeslag plaats en geen functiewijziging, de gronden behouden immers de bestemming 'Bedrijf' en maken onderdeel uit van het grote bedrijventerrein Wolfsveld. De bestaande planologische mogelijkheden met het nieuwe plan worden voortgezet, met dien verstande dat er extra ruimte komt om een bedrijfsgebouw te realiseren voor een concrete gegadigde. Een nadere toetsing aan de Ladder is echter niet benodigd. Het planvoornemen voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling, derhalve is een nadere toetsing aan de Ladder niet benodigd.

3.2 Provinciale belangen

De provincie Noord Brabant heeft haar ruimtelijke beleid vastgelegd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het beleid tot 2025. Het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening is vervolgens juridisch vertaald in de Verordening Ruimte. Gemeenten moeten zich hieraan houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen. Ten aanzien van de beoogde plannen binnen het plangebied gaat de Verordening Ruimte Noord-Brabant echter niet in op de volgende drie afwijkingen van het bestemmingsplan, zijnde:

1. Groenbestemming verkleinen zodat deze benut kan worden voor bedrijfsdoeleinden.
2. Afwijkend bouwen ten opzichte van de gevellijn.
3. Afwijken van de maatvoering in de hoogte.

Omdat sprake is van een kern in landelijk gebied moet op basis van de Vr2014 aangetoond worden dat voldaan wordt aan artikel 4.5, dat aanvullende regels omvat voor bedrijven in kernen in landelijk gebied. Deze regels stellen onder meer dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5000m2 bedraagt, maar ook dat hiervan onder voorwaarden afgeweken kan worden.

In onderhavige situatie is sprake van een bouwperceel van meer dan 5000 m2 en dient dus gebruik gemaakt te worden van deze afwijkingsregels. Hieronder worden de afwijkingsvoorwaarden aangegeven en wordt gemotiveerd waarom eraan wordt voldaan. Het bedrijf heeft als hoofdactiviteit het opwaarderen van grondstoffen tot een volwaardig eindproduct. Het eindproduct wordt afgezet in de agrarische sector.

Voorwaarde 1: De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken voor het bedrijf om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid;

De feitelijke uitbreidingsmogelijkheden op het in gebruik zijnde perceel aan de Gerstdijk 5 in Helmond ontbreken. Op deze huidige locatie wordt thans een beperkte oppervlakte van ca. 8.000 m² gehuurd. Deze locatie wordt gedeeld met een ander bedrijf, waar nu van gehuurd wordt. Het huurcontract loopt af in 2021. Gerstdijk 5 wordt omgeven door andere bedrijven en heeft geen uitbreidingsruimte. Er is feitelijk dus geen ruimte om binnen het huidige bestemmingsvlak uit te breiden. Ook de aankoop van het resterende gedeelte dat in gebruik is door de eigenaar is geen optie. Dit gedeelte van het bestemmingsvlak wil de eigenaar ervan n.l. niet verkopen.



Voorwaarde 2: Er dienen aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig te zijn die noodzakelijk tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;

- Uitbreiding is noodzakelijk, omdat het bedrijf in een groeimarkt zit (grondstoffen voor o.a. tuinbouw).
- Het bedrijf heeft een hoofdvestiging in Boekel, waar ook geen uitbreidingsruimte aanwezig is.
- Bij de zoektocht werd nadrukkelijk gekeken in de directe omgeving van de hoofdvestiging te Boekel.
- Op bedrijventerrein Smartpark is een rechthoekige kavel aanwezig, waarop een optimale inrichting van zowel het gebouw als de buitenruimte mogelijk is.
- Smartpark beschikt over de mogelijkheid om te voorzien in een goede afwatering van het afvalwater uit de productie en valt tevens in hetzelfde Waterschapsgebied van de locaties in Helmond en Boekel.
- Het gewenste bestemmingsvlak op bedrijventerrein Smartpark kent een grootte van ruim 3 ha, waarvan 1,7 ha direct verworven wordt. Hiermee kan initiatiefnemer voor vele jaren weer vooruit.
- Het is ter plaatse reeds mogelijk om een bedrijf te vestigen/ op te richten van meer dan 5000 m². Dit laat het huidige bestemmingsplan namelijk al toe en hiervan is feitelijk al op meerdere plekken ook sprake.

Dit heeft tot nog toe niet geleid tot ruimtelijk onwenselijke situaties ter plaatse. Er is geen reden om dit in onderhavig gebied – binnen de marges - niet voort te zetten.

Voorwaarde 3: de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een bedrijventerrein:

- a. in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied of een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein;
 - Er is in de nabijheid geen bestaande bedrijfslocatie beschikbaar welke passend is voor onderhavig bedrijf. Dit heeft met name te maken met de volgende aspecten:
 - o Mogelijkheid tot afwatering van het afvalwater (hoge piek).
 - o Bedrijf gelegen op korte afstand tot hoofdvestiging te Boekel (binnen 10 km) i.v.m. personeel en onderling vervoer.

Met een ruimtebehoefte van 3 ha. kan het bedrijf alleen terecht op de bedrijventerreinen in Helmond (BZOB) en Laarbeek (Bemmer IV). Op beide plekken heeft het bedrijf gekeken en gesprekken gevoerd. Op basis van de bovenstaande aspecten heeft het bedrijf een duidelijke voorkeur uitgesproken voor bedrijventerrein Smartpark in Gemert.

b. of wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein. Zie motivatie onder a) en het feit dat er ook in Veghel/Uden geen geschikt bedrijventerrein meer voorhanden op basis van bovenstaande punten.

Daarnaast gelden de voorwaarden genoemd in artikel 4.5 van het bestemmingsplan. Artikel 4.5a is identiek aan de vraag van artikel 4.6.

Voorwaarde 4: Artikel 4.5 lid b. Hoe verhoudt zich het in stand houden van de geldende bestemming tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties

Op 17 mei 2018 is het plan besproken in het sub-regionaal overleg economie De Peel. Daar is aangegeven dat er geen nadere vragen meer zijn en voldoende afstemming op sub-regionaal niveau heeft plaatsgevonden.

Gezien deze toelichting staan provinciale belangen voorgenomen planontwikkeling niet in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

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

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

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

Het gehele projectgebied is gelegen binnen het bedrijventerrein Wolfsveld. Een deel van het perceel is reeds bestemd voor bedrijvigheid en een deel maakt onderdeel uit van een groenvoorziening binnen dit bedrijventerrein. Ten behoeve van een concrete gegadigde is het wenselijk het bestemmingsvlak ter plekke van de groenbestemming te verruimen en de bouw mogelijkheden te verruimen, zodat deze uitbreidingsruimte aansluit bij de marktvraag. Dit initiatief is daarmee passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Conclusie

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

3.3.2 Visie Bedrijven(terreinen)

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

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

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

Het bedrijventerrein Wolfsveld bestaat uit meerdere achter elkaar uitgegeven delen. Deze delen sluiten op elkaar aan, waardoor er een groot terrein met verschillende karakters is ontstaan. Wolfsveld is met 67 ha bruto (50 ha netto) het grootste bedrijventerrein van Gemert-Bakel. In de visie zijn voor Wolfsveld een beschrijving van de huidige situatie, aandachtspunten en een toekomstvisie opgenomen. De toekomstvisie behelst, zowel een behoud- als uitbreidingsdoelstelling van het bedrijventerrein. Onderhavig plangebied is specifiek opgenomen als uitbreidingsruimte en is onderdeel van Smartpark Gemert. Middels het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" is de ontwikkeling en nieuwvestiging van een bedrijf reeds planologisch hard gemaakt.

Conclusie

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

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Bij de realisering van een planontwikkeling moet rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die van invloed kunnen zijn op het plangebied en planvoornemen. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het plan heeft op haar omgeving.

4.1 Milieu

4.1.1 *Bedrijven en milieuzonering*

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder. Voor de toetsing kan onder meer gebruik worden gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' waarin voor de onderscheiden bedrijfsactiviteiten generieke afstandsnormen zijn opgenomen. Dit betreffen conform jurisprudentie richtafstanden, die indicatief zijn voor een goede ruimtelijke ordening. Bij de toetsing van concrete situaties dient echter maatwerk te worden geleverd. Afwijking van de generieke richtafstanden uit de VNG publicatie is hierbij mogelijk, mits dit goed kan worden gemotiveerd.

Middels milieuzonering in een bestemmingsplan legt de gemeente zones vast tussen bedrijven en milieugevoelige functies zoals woningen, zodat sprake is van een aanvaardbare invloed van bedrijven op de omgeving. De potentiële milieubelasting wordt bepaald door de activiteiten van een bedrijf en per bedrijfstype is in de VNG brochure voor ieder milieuaspect zijnde:

- Geur
- Stof
- Geluid
- Gevaar

een richtafstand aangegeven waarmee rekening dient te worden gehouden om hinder en schade binnen aanvaardbare normen te houden. Voor bedrijventerrein Smartpark zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 rechtstreeks toegestaan. Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 100 m¹.

De projectlocatie is centraal op het bedrijventerrein gelegen, waardoor de milieu uitstraling (100 m richtafstand) vanuit het projectgebied beperkt blijft tot het bedrijventerrein zelf. Binnen de richtafstand zijn geen gevoelige functies gelegen die bescherming behoeven in het kader van milieuzonering.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering, meer specifiek de aspecten geur, stof, geluid en gevaar, beperkt blijven tot het daartoe aangewezen en bestemde bedrijventerrein, en derhalve geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.1.2 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan Wolfveld 2010 is voor de realisatie van het gehele bedrijventerrein inclusief infrastructuur en groenvoorzieningen een bodemonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van eerder uitgevoerd bodemonderzoek is reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' geconcludeerd dat de kwaliteit van bodem en grondwater geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen. Die conclusie is onverkort van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Het onderhavige plan is gelegen binnen het plangebied Wolfsveld, waarbij wordt voorzien in een herbegrenzing van de bestemming bedrijf en de bestemming groen om binnen het bedrijventerrein tot een efficiëntere uitgeefbare bedrijfskavel voor de gewenste bedrijfsontwikkeling te komen.

Door Thritium Advies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd d.d. november 2018. Op basis van het onderzoek zijn er geen aanwijzingen geconstateerd dat op de locatie en in de directe omgeving activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor sprake zou zijn van bodemverontreiniging. De aanname voor grondwater betrof de aanwezigheid van zware metalen door regionale kenmerken. Uit het onderzoek volgt dat de bovengrond plaatselijk licht is verontreinigd met koper en zink. In het grondwater zijn licht tot matige verontreiniging met koper en nikkel aangetoond en lichte verontreiniging met barium en kobalt. Gezien de lage gehalten en de regionale kenmerken leveren de resultaten geen beperken ten aanzien van het gebruik en vormt het geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling. Wel kan dit gevolgen hebben voor eventueel benodigde grondwateronttrekkingen als deze om welke reden dan ook noodzakelijk zijn. Hiervoor geldt het Besluit lozen buiten inrichtingen.

Ter plaatse van de Wolfsboscheweg 29 zal bij de sloop van de panden de bodem nog nader worden onderzocht. Bij oplevering van de gronden na sanering dient de bodem geschikt te zijn voor het gewenste gebruik.

Het aspect bodemkwaliteit staat de planologische ontwikkeling niet in de weg.

4.1.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wmb.

In het besluit NIBM (niet in betekenende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

Het plan voorziet in een uitbreiding van de bestemming bedrijf. Het plan voorziet in een arbeidsextensief en bezoekersextensieve bedrijfslocatie. Op basis van CROW rekentool parkeren en verkeersgeneratie is bepaald dat een dergelijke gemiddelde inrichting een verkeersgeneratie kent van 159 motorvoertuigen (318 voertuigbewegingen) per etmaal. Dit betreft een weekdaggemiddelde. Hiervan is conform de uitgangspunten voor het bedrijventerrein Wolfsveld 20% vrachtverkeer.

Met behulp van de NIBM-tool 2018 van Infomil is bepaald of onderhavig planvoornemen met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Als jaar van planrealisatie is 2019 aangehouden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		318
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,61
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool 2018

Hieruit blijkt dat de geplande ontwikkeling (uitbreiding van de bestemming bedrijf) kan worden beschouwd als NIBM. Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het

van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

In onderhavig geval is er sprake van het realiseren van een nieuwe bedrijfslocatie. Uit zorgvuldigheid is de locatie wel getoetst aan de risiconormen en veiligheidsafstanden.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven.

Transport gevaarlijke stoffen en leidingen

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied buiten het invloedsgebied van wegen, spoor en/of buisleidingen ligt.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Een nadere toets aan het aspect extern veiligheid kan achterwege blijven.

4.2 Natuur

4.2.1 Natuurbeschermingswet

In 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De wet biedt een beschermingskader voor de flora en fauna binnen de aangewezen beschermde gebieden, de zogenaamde Natura 2000- gebieden en bijzondere nationale gebieden. De wet bepaalt dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Daarnaast is het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) vastgesteld met afwegingskader. Het doel van het afwegingskader is om het netwerk van natuurgebieden te beschermen tegen negatieve effecten van ruimtelijke ingrepen. Dat betekent niet dat ontwikkelingen zoals woningbouw en bedrijvigheid, verboden zijn. Door het doorlopen van het afwegingskader wordt vastgesteld of, en zo ja, onder welke voorwaarden een ontwikkeling in het natuurnetwerk kan plaatsvinden.

Het is gezien de aard van de plannen en de grote afstand tot beschermde gebieden redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten tot gevolg zullen hebben op Natura 2000-gebieden.

Invloed van de NOx- en ammoniakemissie, als gevolg van de toename van het verkeer van en naar de nieuwe bedrijfslocatie, op de Natura 2000 gebieden is vanwege de grote afstand van het plangebied tot de Natura 2000 gebieden niet te verwachten. Dit blijkt ook uit de toets met behulp van de Aeries-calculator (wettelijk toegestaan rekenprogramma). De resultaten geven de stikstofeffecten van deze activiteit weer voor de Natura 2000 gebieden.

Als in de Aeries-calculator naast de extra voertuigbewegingen¹⁾ voor de geplande uitbreiding van de bestemming bedrijf nu ook de verwachte voertuigbewegingen¹⁾ voor de reeds in het vigerende bestemmingplan vastgelegde bedrijfsbestemming worden meegenomen, blijkt uit de rekenresultaten dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten die hoger dan de drempelwaarde zijn. Met andere woorden, het extra verkeer (uitbreiding bestemming bedrijf) en het reeds te verwachten verkeer (huidige bestemming bedrijf) draagt niet meetbaar bij aan een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is zowel als gevolg van de verkeerstoename als het reeds te verwachten verkeer derhalve niet nodig.

De uitdraai van de Aeries-berekening is bijgevoegd als **bijlage** bij de ruimtelijke onderbouwing.

1) *Het aantal voertuigbewegingen is bepaald met de CROW rekentool parkeren en verkeersgeneratie. Het gaat in totaal (fase 1 en fase 2) over 1296 voertuigbewegingen. Dit zijn 648 voertuigen, waarvan in de Aeries-calculator de volgende verdeling is gemaakt:*

- 20 % is vrachtverkeer, dit zijn 130 vrachtwagens die t.b.v. het rekenprogramma vervolgens weer onderverdeeld zijn in 32 vrachtwagens-middelzwaar verkeer en 98 vrachtwagens-zwaar verkeer;
- 510 voertuigen – licht verkeer, waaronder personenauto's en bestelbusjes vallende onder licht verkeer.

4.2.2 Soorten – flora en fauna

De Wet natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Op het gebied van soortbescherming is het uitgangspunt van de Wet natuurbescherming dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan; het 'nee, tenzij-principe'. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. De Wet natuurbescherming kent de volgende drie categorieën beschermde soorten:

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels beschermd volgens het beschermingsregime van de Europese Vogelrichtlijn, §3.1 wn;
2. Soorten, niet vogels zijnde, van de Europese Habitatrichtlijn bijlage IV onderdeel a, het Verdrag van Bern bijlage II en het Verdrag van Bonn bijlage I, voor zover hun natuurlijke verspreidingsgebied zich in Nederland bevindt, §3.2 wn;
3. 'Andere soorten', waaronder soorten die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven, §3.3 wn.

De drie beschermingsregimes kennen elk hun eigen verbodsbepalingen. De verbodsbepalingen voor vogels en overige Europese soorten (categorie 1 en 2) zijn letterlijk overgenomen uit respectievelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de andere, 'nationaal' beschermde soorten (categorie 3) gelden verbodsbepalingen die geïnspireerd zijn op de Habitatrichtlijn, maar in sommige opzichten minder streng zijn. Voor alle in het wild levende planten en dieren, ook niet beschermde soorten, kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Dit betekent dat voorafgaand aan handelingen inzichtelijk moet zijn welke natuurwaarden aanwezig zijn, de kwetsbaarheid hiervan en de mogelijke gevolgen die de handeling hiervoor kan hebben. Bij de uitvoering van de handelingen dienen negatieve gevolgen zoveel mogelijk te worden voorkomen, dan wel beperkt of ongedaan te worden gemaakt. De zorgplicht is altijd van toepassing, ongeacht vrijstelling of ontheffing.

Ten behoeve van het plan is een ecologisch onderzoek verricht. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage**. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Vanwege de relatief grote afstand tussen het plangebied en het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebieden. Uit de Aeries-calculatie (bron: gemeente Gemert-Bakel) blijkt dat het extra verkeer (uitbreiding bestemming bedrijf) en het reeds te verwachten verkeer (huidige bestemming bedrijf) niet meetbaar bijdraagt aan een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet nodig. Vanwege de relatief grote afstand tussen het plangebied het het NNB en de tusseliggende bebouwing is het uit te sluiten dat de voorgenomen plannen de leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB.

Verder is het niet uit te sluiten dat algemene muizensoorten vaste verblijfplaatsen hebben in het plangebied. Voor algemene muizensoorten geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen. Het nemen van mitigerende maatregelen is derhalve niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen plannen niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits het verwijderen van bomen en struiken (indien nodig) en het bouwrijp maken van akkerland wordt uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen echter geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Op basis van bovenstaande en het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010', rust op een klein gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

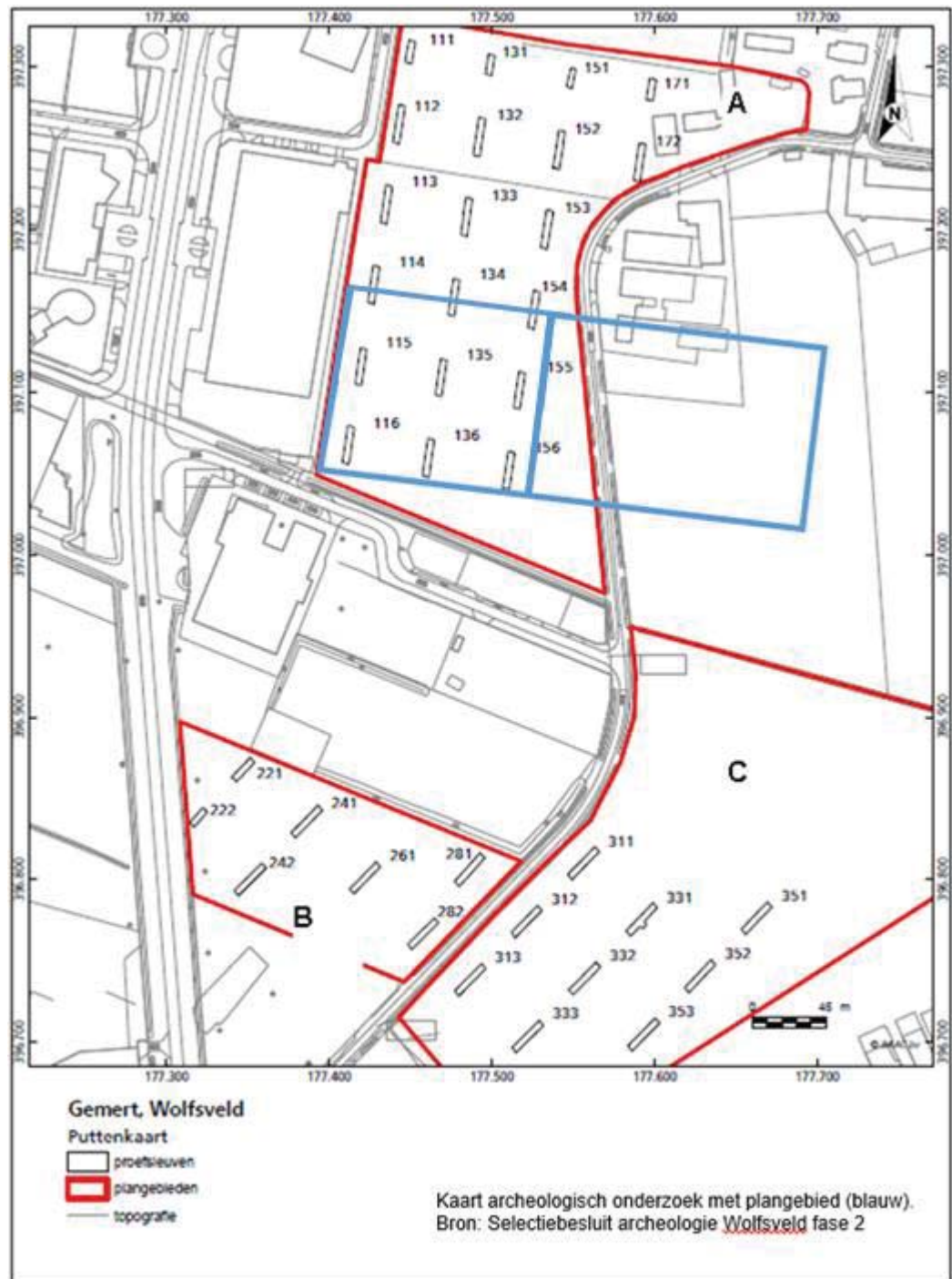
In 2011 heeft BAAC bv, in opdracht van de gemeente Gemert-Bakel, een inventariserend proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uitgevoerd in plangebied "Wolfsveld, fase 2 Deelgebieden A t/m C in Gemert". Onderzoek was toen nodig in verband met de uitbreiding van bedrijventerrein Wolfsveld.

Het onderzoek zou, indien nodig, gefaseerd worden uitgevoerd. In de eerste fase werd 5% van de totale oppervlakte van de deelgebieden onderzocht. Mochten er aanwijzingen zijn dat er sprake was van een vindplaats, dan zou de tweede fase van het onderzoek in werking treden. In de tweede fase zouden de bestaande werkputten worden uitgebreid om zo de omvang van een mogelijke vindplaats te kunnen bepalen. Deze fase is in overleg met de gemeente en de BAAC niet meer uitgevoerd, omdat er in de eerste fase geen vindplaatsen zijn aangetroffen.

Selectiebesluit bevoegd gezag (Gemeente Gemert-Bakel)

De gemeente heeft toen, in overleg met de senior-archeoloog van BAAC, besloten om de tweede fase van het proefsleuvenonderzoek niet uit te voeren en te stoppen met het archeologisch onderzoek. Er is geen sprake van een behoudenswaardige vindplaats. Hiermee heeft de gemeente het selectiebesluit genomen om geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren en de drie onderzochte deelgebieden vrij te geven wat betreft archeologie. Het 'Selectiebesluit archeologie is als **bijlage** toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Zoals uit de gegevens van het archeologisch onderzoek en het selectiebesluit blijkt, ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' binnen het plangebied in het deelgebied A van het onderzoek. In onderstaande figuur wordt dit weergegeven.



Voor het plangebied geldt op basis van het selectiebesluit dat nader onderzoek naar archeologische waarden niet noodzakelijk is en dat het gebied vrijgeven kan worden wat betreft archeologie. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' kan vervallen.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan

4.3.2 Cultuurhistorie

Per 1 september 2017 is de Erfgoedwet in werking getreden. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Binnen het bedrijventerrein en dus ook niet binnen het plangebied is sprake van aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Ook is geen sprake van aanwezigheid van historische te beschermen of niet formeel te beschermen objecten en/of structuren.

In het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' is ook geen (dubbel)bestemming 'Waarde Cultuurhistorie' of functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.4 Leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied geen sprake van (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt. Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

4.5.1 Verkeer

De verkeersbewegingen van en naar de nieuwe voorgenomen bedrijfslocatie passen binnen de aard van het bedrijventerrein Smartpark en leveren geen negatieve effecten op de verkeersveiligheid. De ontsluiting van het terrein en de verkeersafwikkeling via de via de vernieuwde Rechtelooop naar de Oost-Om is goed.

Ten aanzien van het aspect verkeer is door de uitbreiding van de bedrijfslocatie geen probleem te verwachten.

4.5.2 Parkeren

Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats, een en ander conform de gemeentelijke parkeernormen. Conform de nota 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' van de gemeente Gemert Bakel gaat het hier om een arbeidsextensief bedrijf gelegen binnen het gebiedsprofiel 'Buitengebied'. Op basis hiervan geldt een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.

Op het perceel is voldoende ruimte om te voldoen aan de uitgangspunten van de nota parkeernormen Gemeente Gemert-Bakel. Bij de uitwerking van de aanvraag omgevingsvergunning wordt middels een definitieve inrichtingstekening aangetoond dat voldaan kan worden aan de gestelde normen.

Verder zal er op eigen terrein ook ruimte ingericht worden voor de ontvangst van vrachtauto's en het tijdelijk 'wachten' van deze voertuigen totdat laden en lossen in pandig plaats kan vinden.

Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Beleid

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

- Waterschap Aa en Maas

Op 22 december 2015 heeft het waterschap Aa en Maas het waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld. In dit waterbeheerplan staan de doelstellingen die het waterschap nastreeft en wat het waterschap in de periode 2016-2021 gaat doen om deze doelen te halen. In het plan worden de volgende doelstellingen voor water uitgewerkt:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water en robuust watersysteem;
- schoon water;
- gezond en natuurlijk water.

Rond het plangebied zijn vanuit het waterbeheerplan geen specifieke maatregelen gepland.

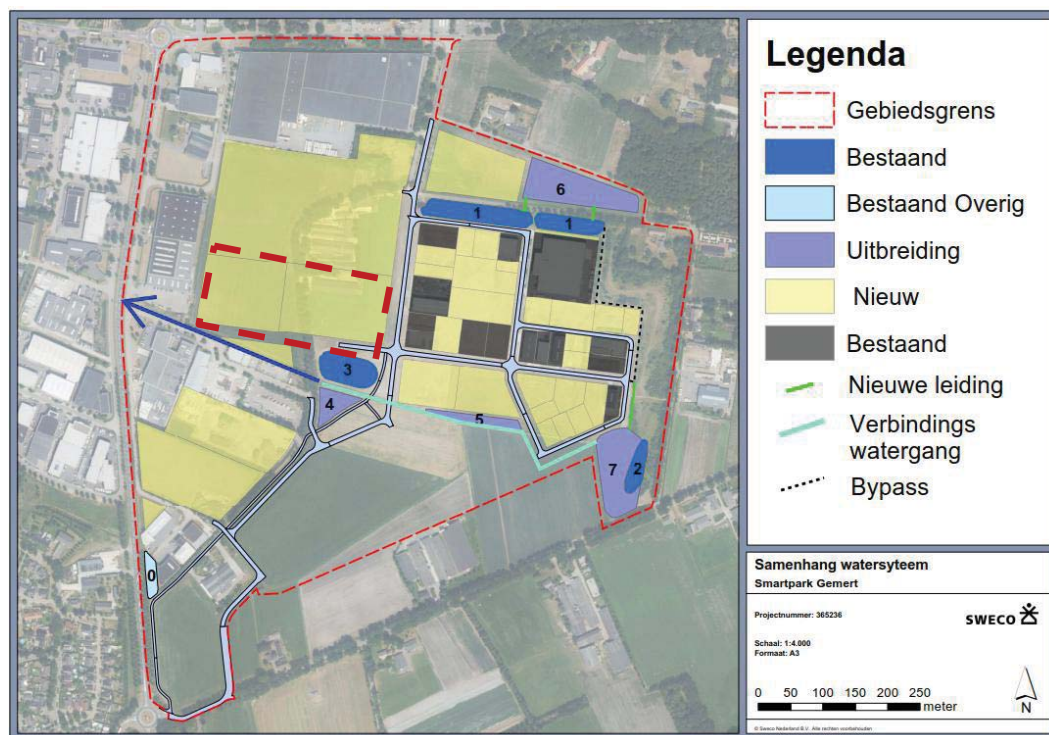
- Gemeente

Met de invoering van de Waterwet is de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening verbeterd. De ruimtelijke aspecten van rijks- en regionale waterplannen worden aangemerkt als structuurvisie in de zin van de Wro. Met AMvB's of provinciale verordeningen wordt geborgd dat deze structuurvisies doorwerken in de ruimtelijke ordeningen. In bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met deze structuurvisies door de ruimtelijke inpassing van de maatregelen die de waterbeheerder treft.

Per 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke Watertaken van kracht geworden. Met de inwerkingtreding heeft de gemeente de zorg voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Op particulier terrein is de eigenaar verantwoordelijk voor het hemelwater van en het grondwater binnen het eigen perceel. Daar waar van de eigenaar redelijkerwijs niet kan worden gevraagd zelf voor het eigen hemel- en grondwater zorg te dragen, draagt de gemeente zorg voor de inzameling en afvoer. Voor de voorzieningen binnen het eigendom blijft de eigenaar van het perceel verantwoordelijk.

4.6.2 Waterhuishouding plangebied

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Smartpark. Door Sweco is in opdracht van de gemeente Gemert-Bakel een nieuw waterplan opgesteld naar aanleiding van aanpassingen binnen het bedrijventerrein en in verband met nieuwe inzichten. De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein en is één van de wijzigingen waardoor een aangepast waterplan noodzakelijk was. Met dit nieuwe plan is de waterhuishouding en de afhandeling van hemelwater ook voor de projectlocatie geborgd.



Figuur: uitsnede waterplan Sweco met duiding projectlocatie.

Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat het aspect waterhuishouding geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

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

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

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

Beoordeling

In onderhavige situatie is er sprake van een vigerend planologisch regime voor een bestaand bedrijventerrein dat in ontwikkeling is. Dit regime wordt op detailniveau gewijzigd. "Om tot een courante uitgeefbare kavel en courante bouwmogelijkheden te komen wordt de bestemming bedrijf verruimd ter plekke van de huidige groenbestemming en moet de aan de zuidzijde van de betreffende kavels gelegen rooilijn (ook wel gevellijn genoemd) opgeschoven worden. Verder is het van belang dat de bouwhoogte wordt aangepast. In het zuidelijk gedeelte van de betreffende kavels geldt nu nog een bouwhoogte van 6 en 8 meter. Een bouwhoogte van 12 meter, conform de overige percelen op bedrijventerrein Smartpark, sluit beter aan bij de bedrijfsontwikkeling binnen dit gebied. Tenslotte steekt in afwijking van het bestemmingsplan vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt de gevel in de zuid-oost hoek 50 cm uitsteekt ten faveure van het gevelbeeld. Dit is in overleg met de stedenbouwer gedaan".

Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D 11.2, namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-procedure noodzakelijk als het plan een kader biedt voor een activiteit met een oppervlakte van 100 hectare of meer, de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of een bedrijfsvloeroppervlakte heeft van 200.000 m² of meer.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. Door middel van toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit eveneens uit kan worden geconcludeerd dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

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

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening NoordBrabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling, die neerkomt op hetgeen getoetst is in deze ruimtelijke onderbouwing, volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5 JURIDISCHE REGELING

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft de doorvertaling van het initiatief naar de specifieke regeling in het op te stellen bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019'.

De bestemmingstoedeling en de inhoudelijke bepalingen zijn gebaseerd op de vigerende regelingen uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010'. Indien beleidsvoorwaarden of omgevingsfactoren daar aanleiding toe geven, worden nadere voorwaarden gesteld in de regels, al dan niet voorzien van specifieke aanduidingen op de verbeelding. Indien nodig zijn voorwaarden verbonden aan een voorwaardelijke verplichting.

5.2 De locatie

Onderhavig initiatief richt zich op een uitbreiding van een bedrijfsbestemming ter plaatse van de groenbestemming, het wijzigen van de bouwhoogte in het zuidelijke deel van het plangebied en het opschuiven van de zuidelijk gelegen rooilijn (gevellijn). De bestemmingsvlakken (Bedrijf en Groen), betreft de hele planlocatie, inclusief de aan de westzijde mogelijke toekomstige uitbreiding.

Voor de regeling van onderhavige locatie wordt in belangrijke mate teruggegrepen op de regeling van de gronden in bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010'.

De bedrijfsbestemming en het bouwvlak worden vergroot, de zuidelijke rooilijn wordt tot 8 meter van de perceelsgrens opgeschoven en voor de gehele planlocatie wordt een bouwhoogte opgenomen van 12 meter.

Op basis van het "Selectiebesluit archeologie Wolfsveld fase 2" kan verder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' komen te vervallen. De gebiedsaanduiding 'Geluidzone – industrie' alsook de functieaanduiding 'ontsluiting' zijn gehandhaafd.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. In een aantal gevallen moet een exploitatieplan worden vastgesteld.

De gemeente is verantwoordelijk voor het herzien van het bestemmingsplan. Na herziening van het bestemmingsplan neemt initiatiefnemer de gronden van de gemeente over. De kosten voor deze ruimtelijke onderbouwing komen voor rekening van de initiatiefnemer en de opname daarvan in het bestemmingsplan komt voor rekening van de gemeente Gemert-Bakel.

Het perceel is in eigendom van de gemeente Gemert-Bakel. Na planherziening wordt het perceel overgedragen aan de initiatiefnemer. Een planschadeovereenkomst is dan ook niet van toepassing. Het plan is economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

In het kader van maatschappelijk draagvlak voert de gemeente Gemert-Bakel vooroverleg met belanghebbenden in het kader van de procedure van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019', waarvan deze ontwikkeling onderdeel uit maakt. Daarnaast zullen eigenaren van omliggende kavels middels brief en/of mail geïnformeerd worden over de wijziging van de bouwgrens.

Na het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder vervolgens de mogelijkheid om te reageren op dit plan. Nadat de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan heeft vastgesteld, staat het bestemmingsplan open voor het instellen van beroep bij de Raad van State.

BIJLAGE(N) bij de ruimtelijke onderbouwing

- Bijlage 1 Selectiebesluit archeologie
- Bijlage 2 Bodemonderzoek
- Bijlage 3 Quicksan flora en fauna
- Bijlage 4 Aeries-berekening verkeer
- Bijlage 5 Waterupdate Smartpark Gerner

