Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	A. van Extel-van Katwijk
Behandelende ambtenaren	:	M. van Berlo
Zaaknummer	:	27275-2018
Bijlage(n)	:	1
Datum B&W vergadering	:	26 februari 2019

Onderwerp: bestemmingsplan ‘partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019’.

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van het in procedure brengen van het bestemmingsplan ‘partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019’.

In deze raadsinformatienota wordt u nader geïnformeerd over de planontwikkelingen die in het bovengenoemde bestemmingsplan zijn opgenomen. De procedure van dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevoerd.

Inleiding
Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg eerder opgestuurd naar de Provincie Noord-Brabant (cluster Ruimte en cluster Externe Veiligheid) en waterschap. De gevraagde aanpassingen zijn inmiddels verwerkt in het bestemmingsplan.

Kernboodschap
De gemeenteraad informeren over het in procedure brengen van het hierboven genoemde bestemmingsplan met daarin de volgende (plan)ontwikkelingen:

Ontwikkelingen:

	Adres	**Soort plan**	**Planbeschrijving**
1.	Curchill-laan 7 in Gemert	Herstelactie	Herbestemmen naar wonen
2.	Groeskuilenstraat ongen. in Gemert	Ontwikkellocatie	Realisatie 1 woning
3.	Leije ongen. In Gemert	Ontwikkellocatie	Verruimen bedrijfsmogelijkheden

Vervolgstappen
- Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019’ wordt vanaf 25 maart 2019 ter inzage gelegd (6 weken);
- Het bestemmingsplan is (middels afspraak) in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaatst in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd om het bestemmingsplan inclusief eventuele zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van de plannen;

- Voorafgaand aan de raadsvergadering wordt het bestemmingsplan inclusief de eventueel daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;
- Na instemming van het college van B&W wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt het bestemmingsplan voorafgaand aan de beroepstermijn opgestuurd naar de provincie t.b.v. de aanwijzingstermijn. Na goedkeuring van de provincie of uiterlijk 6 weken daarna wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de beroepstermijn (6 weken). Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eén dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering van 26 februari 2019.

Inhoud

Bestemmingsplan 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019 4

3.1 Churchill-laan 7 in Gemert (herstelactie) 4
3.1.1 Planbeschrijving *4*
3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel *4*
3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing *4*
3.1.4 Uitvoerbaarheid *5*
3.1.5 Financiële haalbaarheid *5*
3.1.6 Maatschappelijke haalbaarheid *5*

3.2 Groeskuilenstraat ongen. In Gemert (ontwikkellocatie) 6
3.2.1 Planbeschrijving *6*
3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel *6*
3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing *6*
3.2.4 Uitvoerbaarheid *7*
3.2.5 Financiële haalbaarheid *9*
3.2.6 Maatschappelijke haalbaarheid *9*

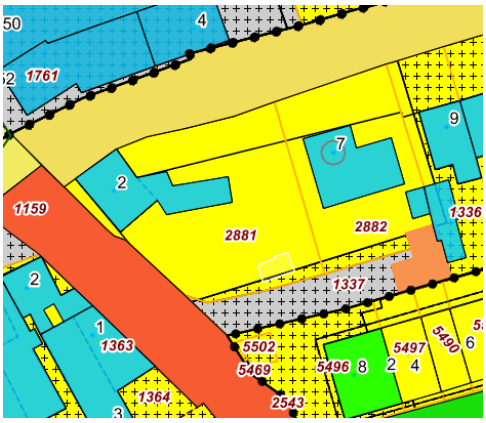
3.3 Leije ongen. In Gemert (ontwikkellocatie) 10
3.3.1 Planbeschrijving *10*
3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel *10*
3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing *10*
3.3.4 Uitvoerbaarheid *11*
3.3.5 Financiële haalbaarheid *12*
3.3.6 Maatschappelijke haalbaarheid *13*

3.1 Churchill-laan 7 in Gemert (herstelactie)

3.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

In het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het perceel GMT00M1337 gewijzigd naar 'Verkeer - Verblijfsgebied' omdat dit is aangezien als openbaar gebied. Bij de aanvraag van een zwembad en bijgebouw is echter gebleken dat dit perceel eigendom is van de eigenaren van het aangrenzende perceel GMT00M2882 en al jaren is ingericht als tuin. Om de rechten van de eigenaren te waarborgen dient het perceel daarom worden herbestemd naar 'wonen' incl. bouwvlak. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het perceel GMT00M2882 ligt binnen het centrum van Gemert en behoort toe aan de eigenaren van het aangrenzende perceel GMT00M1337.

3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 17 april 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het verzoek om de bestemming van perceel GMT00M1337 te wijzigen naar 'Wonen' én om t.b.v. de omgevingsvergunning voor het zwembad en bijgebouw de eigenaren/ initiatiefnemers geen planschadeverhaalsovereenkomst te laten ondertekenen.

3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderhavige ontwikkeling wordt niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid i van het Bro. De bestemmingswijziging hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Hiervoor geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat. Met onderhavige ontwikkeling vindt geen nieuw planologisch ruimtebeslag plaats. De bestemmingswijziging past binnen dit provinciaal beleid.

Verordening ruimte Noord-Brabant: het plangebied is o.a. aangeduid als 'Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied en het 'Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit'. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Met onderhavige ontwikkeling vindt geen nieuw planologisch ruimtebeslag plaats. De bestemmingswijziging past binnen dit provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan ‘Woongebied Gemert 2011’ is het perceel bestemd als ‘Verkeer - verblijfgebied’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. Om de rechten van de eigenaren te waarborgen dient de bestemming ‘Wonen’ te worden hersteld (incl. bouwvlak). Tevens blijft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ van toepassing.

Welstandsnota: welstandszone 2.

3.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Met onderhavige ontwikkeling vindt geen nieuw planologisch ruimtebeslag plaats. Een nadere toetsing aan uitvoerbaarheid is daarmee niet noodzakelijk.

3.1.5 Financiële haalbaarheid

Planschadeverhaals- en exploitatieovereenkomst: bij de aanvraag van een zwembad en bijgebouw op het perceel GMT00M2882 is gebleken dat dit perceel onterecht is bestemd als ‘Verkeer-verblijfsgebied’. Als gevolg hiervan waren de eigenaren genoodzaakt om, naast een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’, ook een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘afwijken bestemmingsplan’ aan te vragen[1]. Omdat enkel voor de activiteit ‘afwijken bestemmingsplan’ een planschadeverhaalsovereenkomst noodzakelijk is, heeft het college eerder besloten om de eigenaren geen overeenkomst te laten tekenen.

3.1.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: de benodigde omgevingsvergunningen voor de realisatie van het zwembad en het bijgebouw zijn inmiddels verleend. Conform de 'spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' zijn de direct omwonenden/ belanghebbenden geïnformeerd over de voorgenomen bestemmingswijziging.

1. Het zwembad zou onder de bestemming ‘Wonen’ vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd. Voor het realiseren van het bijgebouw is enkel een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ noodzakelijk.

3.2 Groeskuilenstraat ongen. In Gemert (ontwikkellocatie)

3.2.1 Planbeschrijving



- **Initiatief**

De eigenaar van het perceel Groeskuilenstraat ongen. In Gemert is voornemens om ter plaatse één woning te realiseren. Omdat het binnen de geldende bestemming ‘Groen’ niet is toegestaan een woning te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen in de wijk Paashoef, ten Oosten van het centrum van Gemert. Het perceel is kadastraal bekend als GMT00M3310 en heeft een oppervlakte van circa 4130 m². Op dit moment betreft het een grasveld, zonder bebouwing.

3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 26 februari 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het verzoek om de bestemming van te wijzigen naar ‘Wonen’ voor de toevoeging van één woning.

3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderhavige ontwikkeling maakt de toevoeging van één woning mogelijk en wordt derhalve niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid i van het Bro. De ontwikkeling hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Hiervoor geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat. Met deze ontwikkeling worden binnen het bestaand stedelijk gebied één woning toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Verordening ruimte Noord-Brabant: het plangebied is o.a. aangeduid als ‘Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied en het ‘Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit’. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Omdat sprake is van inbreiding wordt aangesloten op de Verordening ruimte.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Dit plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

Woonvisie en woningbouwprogramma: de voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de woonvisie en past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan ‘Woongebied Gemert 2011’ is het perceel bestemd als ‘Groen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 5’. Voor de realisatie van de woning dient de bestemming worden gewijzigd naar ‘Wonen’. De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ blijft van toepassing.

Welstandsnota: het plangebied ligt in een welstandsvrije zone.

3.2.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
Alle hieronder aangehaalde onderzoeken zijn toegevoegd als bijlagen toegevoegd aan de het bestemmingsplan.

Archeologie: door Econsultancy BV is in 2009 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Hierin is geconstateerd dat er waarschijnlijk sprake is van een archeologische vindplaats. Als gevolg hiervan is een vervolgonderzoek en een programma van eisen opgesteld. Alle onderzoeken zijn toegevoegd aan de bijlagen van de ruimtelijke onderbouwing. Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden blijft de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 5’ van toepassing. Dit betekent dat indien de verstoring groter zal zijn dan 2500 m2 én dieper reikt dan 40 cm onder maaiveld, er een archeologisch vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd, voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden voor de activiteit 'bouwen'.

Cultuurhistorie: uit de gemeentelijke cultuurhistoriekaart blijkt dat de planlocatie niet in een gebied ligt dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang is. Nader cultuurhistorisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Flora en fauna: door Econsultancy BV is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hierin is geconstateerd dat: indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden er geen verstoring van de aanwezige beschermde soorten plaats zullen vinden.

Groen: conform het gemeentelijk beleid dient er per nieuw te bouwen woning 75 m^2 openbaar groen worden gerealiseerd. Aan de voorzijde van het plangebied (tegen de Groeskuilenstraat aan en tegen de oude Rips aan) wordt een oppervlakte van min. 75 m^2 met de bestemming ‘Groen’ gerealiseerd. Binnen deze bestemming dienen in ieder geval twee bomen te worden aangeplant. Bij de aanplant van de bomen dient rekening worden gehouden met de 5m brede beschermingszone vanuit de Rips.
De uitvoering en het behoud van het landschappelijk inpassingsplan is verankerd aan de planregels.

Milieuaspecten:
- bedrijven en milieuzonering: op een afstand van ± 1 km ligt het bedrijventerrein Wolfsveld. Deze afstand is dusdanig groot dat er op basis van de brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geen hinder te verwachten valt;
- bodem: Econsultancy BV heeft in 2009 een verkennend bodemonderzoek verricht naar mogelijke verontreinigingen in de bodem en het grondwater. Ter aanvulling is op 13 december 2018 de actualiserende rapportage inzake de bodemkwaliteit. Hierin is geconstateerd dat er alleen matige verontreinigingen met zware metalen in de puinlaag zijn aangetroffen en er daarom géén aanvullende werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden;
- externe veiligheid: o.b.v. de Risicokaart Brabant liggen in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen;
- geluid: gelet op de maximale snelheid van 30 km/u in de woonwijken Paashoef en Berglaren is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Aan de nabijgelegen Zuid-OM, Oost-Om en Lodderdijk is echter een snelheid van 80 km/uur toegestaan. De wegen bestaan uit 2 rijbanen met als gevolg dat een wettelijke geluidszone van 250 m van toepassing is. De afstand tot het plangebied bedraagt echter meer dan 250 m;

- geur: omdat er geen veehouderijen in de omgeving gelegen behoeft de voorgrondbelasting niet getoetst te worden. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 3-7 OuE/m^3. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/m^3;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Stedenbouw: vanuit stedenbouw en beeldkwaliteit gelden de volgende voorwaarden:
- de nieuwe woning dient zo ver mogelijk op het terrein te worden gerealiseerd, met in acht neming van voldoende afstand ten opzichte van de woningen aan de Schutsveld 14 en Schutsveld 16;
- de maximale goot- en bouwhoogte bedragen resp. 3,5 m en 7 m (= maximaal één laag met kap.

Verkeer:
- ontsluiting: de woning zal ontsloten worden via een eigen toegangsweg over de Oude Rips, welke aan zal sluiten op het Nieuwveld. Ter plaatse van de overkluizing is al een duiker aanwezig. Hiervoor is afstemming gezocht met Waterschap Aa en Maas;
- parkeren: het plangebied bevat voldoende ruimte om op het eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren. De parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning in het deelgebied ‘Rest bebouwde kom Gemert’ bedraagt 2,3 parkeerplaatsen per woning.

Water:
- waterberging:
  - voor het plan is een watertoets opgesteld door Tauw. Hierin wordt geconcludeerd dat mits het plangebied wordt voorzien van deugdelijke drainage er door onderhavig project geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding. Binnen het plangebied vindt een toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats met ± 465 m² (woning en erfverhardingen). Voor de woning en de terreinverharding wordt berging gerealiseerd. Volgens de rekenregel dient het watersysteem een hoeveelheid water te kunnen bergen van 24 m^3. Het plangebied wordt voorzien van een robuust watersysteem. Hierbij wordt hemelwater van vuilwater gescheiden en wordt deze verzameld in een ondergrondse berging en vertraagd afgevoerd naar de Groeskuilenstraat. Er is expliciet niet gekozen voor langdurige berging van water en infiltratie op het terrein in verband met de huidige grondwater-problematiek van de bestaande woningen in de omgeving. Het water dat op de ontsluitingsweg valt wordt rechtstreeks naar de Rips afgevoerd en/ of naar de berm van de weg;
  - het hemelwater van het dak en het terrein wordt afgevoerd naar de ondergrondse berging waar het vertraagd wordt afgevoerd naar het regenwaterriool in de Groeskuilenstraat. Bij een dekking van 0,5 m bedraagt de bergende hoogte 0,25 m. Bij een oppervlak van minimaal 96 m^2 kan 24 m^3 geborgen worden. Hiermee wordt voldaan aan de eis van 24 m^3;
  - om voldoende drooglegging van de woning te realiseren wordt het terrein rondom de woning opgehoogd;
- waterloop de Rips:
  - aan de oostzijde van het plangebied ligt de watergang de Rips (een categorie A-watergang). Deze primaire watergang heeft een keurzone van vijf meter. Dit betekent dat er geen obstakels mogen worden aangebracht binnen deze vijf meter van de insteek van de Rips;
  - het perceel wordt ontsloten via de duiker ter hoogte van Nieuwveld. Omdat het perceel dat aan de watergang grenst langer is dan 100m is ter plaatse een

ontsluiting mogelijk. T.b.v. de ontsluiting over een categorie A-watergang is echter wel een (water)vergunning noodzakelijk. Hiervoor is al afstemming gezocht met Waterschap Aa en Maas;

3.2.5 Financiële haalbaarheid

Planschadeverhaalsovereenkomst: voor het plan is een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaar.

Grondexploitatieovereenkomst: voor het plan is een grondexploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

3.2.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: conform de 'spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden/ belanghebbenden geïnformeerd over de planontwikkeling.

3.3 Leije ongen. In Gemert (ontwikkellocatie)

3.3.1 Planbeschrijving



De beoogde koper van het kavel Leije ongen. in Gemert wenst deze anders in te richten dan op basis van de huidige planregels is toegestaan. Om de bedrijfsvestiging en de ontwikkeling voor een opwaarderingsbedrijf in grondstoffen te kunnen faciliteren voorziet het plan in een bestemmingswijzing van groen naar bedrijf (±. 7.780m^2); het verschuiven van de zuidelijke rooilijn/ gevellijn tot 8 m van de perceelgrens én het verhogen van de maximale bouwhoogte tot 12 m. Ten behoeve hiervan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan Leije ong. te Gemert kadastraal bekend als GMT00O1806 (gedeeltelijk), GMT00O1091 (gedeeltelijk) en GMT00O2855 (gedeeltelijk)[2] en Wolfsbosscheweg 29 Gemert[3].

3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 28-1-2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek om de bestemming te wijzigen zoals hierboven omschreven.

3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderhavige ontwikkeling wordt niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid i van het Bro. De aanpassing van het bestemmingsplan hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Onderhavig ontwikkeling voorziet in het planologisch herstructureren van de bestaande ruimte voor bedrijvigheid. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is aangeduid als 'besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Conform Artikel 4.5 is slechts onder voorwaarden een bouwperceel groter dan 5000m^2 toegestaan. 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.

2. Gemeentelijk eigendom.

3. Eigendom van derden.

Gemeentelijk beleid
Structuurvisie + Gemert-Bakel 2011-2021: de beoogde koper wenst het kavel anders in te richten dan op basis van de huidige planregels is toegestaan. Dit initiatief is daarmee passend binnen de gemeentelijke structuurvisie. Vanuit de structuurvisie zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

Visie Bedrijven (terreinen): het bedrijventerrein biedt ruimte aan grote ruimtevragers vanuit de gehele gemeente Gemert-Bakel.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" is het perceel o.a. bestemd als 'Bedrijf' en als 'Groen'. T.b.v. het concrete voornemen om in 2 fases een bedrijfslocatie te ontwikkelen met een oppervlakte van 24.800 m^2 voorziet het onderliggende bestemmingsplan in het wijzigen van de bestemming 'groen' naar de bestemming 'Bedrijf''. Om te kunnen voldoen aan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen wordt de rooilijn/ gevellijn aan de zuidzijde in noordelijke richting wordt opgeschoven tot op 8 m vanaf de perceelgrens. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte over het gehele plangebied verhoogd tot maximaal 12 m. Ten behoeve hiervan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Welstand/ beeldkwaliteit: de 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'.

3.3.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
Alle hieronder aangehaalde onderzoeken zijn toegevoegd als bijlagen toegevoegd aan de het bestemmingsplan.

Archeologie: het plangebied is deels bestemd met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Voor het plangebied geldt op basis van het eerder genomen selectiebesluit dat het gebied vrijgeven kan worden wat betreft archeologie. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' kan vervallen.

Cultuurhistorie: binnen het bedrijventerrein is geen sprake van aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en/ of de aanwezigheid van historische te beschermen objecten en/of structuren. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Flora en fauna:
- ecologisch onderzoek: voor dit plan is een ecologisch onderzoek verricht. Hierin wordt geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor onderhavig plan;
- Natura 2000-gebieden: gezien de aard van de plannen en de grote afstand tot beschermde gebieden wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve effecten tot gevolg zullen hebben op Natura 2000-gebieden.
- stikstofdepositie: o.b.v. de berekening met de Aerius-calculator wordt geconcludeerd dat het extra verkeer niet meetbaar bijdraagt aan een toename van de stikstofdepositie.

Groen: conform het beeldkwaliteitplan worden aan de straatzijden beplantingslijnen gerealiseerd, die aansluiten bij de beoogde groenstructuur binnen het bedrijventerrein. Deze structuren zijn kavel overstijgend, zoals in navolgend beeld aangegeven.

Milieuaspecten:
- bedrijven en milieuzonering: het aspect bedrijven en milieuzonering, meer specifiek de aspecten geur, stof, geluid en gevaar, blijft beperkt tot het daartoe aangewezen bedrijventerrein en vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling;
- bodem: in 2018 is een bodemonderzoek uitgevoerd waarbij is geconcludeerd dat: de kwaliteit van de bodem en de kwaliteit van grondwater geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen. Die conclusie is onverkort van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Voor de locatie Wolfsbosscheweg 29 Gemert zal een bodemonderzoek overlegd worden bij de verkoop van de gronden;
- externe veiligheid:
  - 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;
- luchtkwaliteit: met de NIBM-tool 2018 van Infomil is geconcludeerd dat de geplande ontwikkeling kan worden beschouwd als NIBM (niet in betekenende mate).

Stedenbouw: de bouwhoogten in het geldende bestemmingsplan gingen uit van een specifiek stedenbouwkundig ontwerp voor Unidek op deze locatie.
Nu dit perceel voor een ander 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 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.

Verkeer:
- parkeernorm: 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 m^2 bvo;
- verkeersintensiteit: de verkeersbewegingen van- en naar de bedrijfslocatie passen binnen de aard van het bedrijventerrein Smartpark en leveren geen negatieve effecten op de verkeersveiligheid.
- ontsluiting: de ontsluiting van het terrein verloopt via de Rechteloop naar de Oost-Om.

Water: de gemeente Gemert-Bakel is momenteel bezig met het uitwerken van een waterplan voor het bedrijventerrein Smartpark. Hierin wordt voorgenomen planontwikkeling opgenomen.

3.3.5 Financiële haalbaarheid

Planschadeverhaalsovereenkomst: het perceel is in eigendom van de gemeente. Het opstellen van een planschadeverhaalsovereenkomst is dan ook niet van toepassing.

Grondexploitatieovereenkomst: het plangebied is opgenomen in het exploitatieplan van bedrijventerrein Wolfsveld.

3.3.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: eigenaren van de omliggende kavels zijn door de gemeente geïnformeerd over de planontwikkeling.