

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Gemert-Bakel

Bestemmingsplan

“Herziening bedrijfskavel
Bolle Akker” te Bakel

Projectnummer: 152250.03

Datum: 10 januari 2017

Gemeente Gemert-Bakel

Bestemmingsplan

“Herziening bedrijfskavel Bolle Akker” te Bakel

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

Projectleider:
Status:

dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer.....	5
2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	7
2.1	Beschrijving omgeving	7
2.2	Beschrijving huidige situatie	7
3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	Planopzet.....	9
3.2	Verkeer en parkeren.....	9
4	BELEIDSKADER	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Nationaal beleid.....	11
4.3	Provinciaal beleid	15
4.4	Gemeentelijk beleid.....	22
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Bodem	25
5.3	Waterhuishouding.....	26
5.4	Cultuurhistorie en archeologie.....	29
5.5	Natuur	33
5.6	Flora en fauna	33
5.7	Wegverkeerslawaaï	34
5.8	Bedrijven en milieuzonering	35
5.9	Externe veiligheid	36
5.10	Kabels en leidingen	38
5.11	Luchtkwaliteit	38
5.12	Milieu-effectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	39
6	JURIDISCHE PLANOPZET	43
6.1	Algemene opzet.....	43
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	43
6.3	Bestemmingsplanregels	44
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
7.1	Inleiding	47
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet.....	47
8	PROCEDURE	49
8.1	Inleiding	49
8.2	Planologische procedure	49

Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Quicksan flora en fauna

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 1 juli 2013 het bestemmingsplan "Herziening bedrijventerreinen Bolle Akker 2013" vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan is voor voorliggend perceel aan het Hollevoort de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten uit te voeren, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen, en inclusief bedrijfswoningen en bijbehorende andere voorzieningen.



Uitsnede van de verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan, geprojecteerd op een luchtfoto. Binnen de rode contour is het plangebied voor voorliggende ontwikkeling gesitueerd. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016

Het bouwvlak ten behoeve van de bedrijfsgebouwen is in het bestemmingsplan apart van het bouwvlak ten behoeve van de bedrijfswoning opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag één bedrijfswoning met bijgebouwen worden opgericht. De bedrijfswoning dient in het nog kleinere bouwvlak te worden gerealiseerd. In de feitelijke situatie bevindt zich ter plaatse van de aanduiding nog de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijgebouw.

Een mogelijke koper van de gronden heeft door de beperkende regels als gevolg van de omvang van de aanduiding 'bedrijfswoning' met bijbehorend bouwvlak binnen het vigerend bestemmingsplan geen vrijheid met betrekking tot het inrichten van het bedrijfsperceel. Het is voor de afdeling grondzaken van de gemeente Gemert-Bakel dan ook lastig om het bouwkvak te verkopen. De gemeente wenst middels een

herziening van het bestemmingsplan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel te verruimen om het perceel aantrekkelijker te presenteren ten behoeve van een nieuwe afnemer. Dit betekent onder andere het verruimen van het bouwvlak voor zowel het bedrijf als de bedrijfswoning, waardoor meer vrijheid ontstaat ten aanzien van het inrichten van het perceel.

Daarbij hanteert de gemeente als uitgangspunt dat de bedrijfswoning ter plaatse wordt gesloopt. Indien dit gebeurt dient de koper het perceel te voorzien van een landschappelijke inpassing overeenkomstig de noordelijk opgenomen bestemming 'Groen'. Zodoende wordt het bedrijventerrein Bolle Akker aan de oostzijde volledig voorzien van een groene afscherming richting het buitengebied. Als de bedrijfswoning blijft bestaan zorgt de huidige tuin voor een acceptabele groene afscherming.

Voorliggende ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Herziening bedrijventerreinen Bolle Akker 2013". Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen in en aangrenzend aan de kern Bakel, in het zuidwestelijke deel van de kern. Bakel bevindt zich ten westen van de kern Milheeze en ten oosten van Helmond. Het plangebied wordt aan de west- en noordzijde begrensd door de bestaande bedrijvigheid van het bedrijventerrein Bolle Akker. Aan de oostelijke en zuidelijke zijde wordt het plangebied begrensd door het agrarisch buitengebied van Bakel. Ter plaatse van het plangebied is nu sprake van een braakliggend terrein met een voormalig agrarische bedrijfswoning dat men voornemens is om te slopen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de werkingssfeer van het vigerend bestemmingsplan "Herziening bedrijventerrein Bolle Akker 2013", zoals vastgesteld op 1 juli 2013. Ter plaatse van het plangebied vigeert de bestemming 'Bedrijf'. Er is dus sprake van een vigerend planologisch kader om ter plaatse een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid mogelijk te maken, inclusief bijbehorende (openbare) nutsvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het plangebied biedt ruimte aan industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staat in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten behorend bij het vigerend bestemmingsplan. De gemeente Gemert-Bakel ervaart de scheiding van het bouwvlak voor de bedrijfswoning en het bouwvlak voor de bedrijfsgebouwen als een belemmering in de verkoop van het kavel. Daarnaast wil de gemeente Gemert-Bakel zeker zijn van een landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein, dusdanig dat de bestemming 'Groen' wordt opgenomen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en in de naaste omgeving. Het daarop volgende hoofdstuk geeft een planbeschrijving waarin de gewijzigde opzet van het bedrijventerrein wordt gemotiveerd. Hoofdstuk 4 bevat een toetsing aan het geldende beleidskader, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Het vijfde hoofdstuk bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 6 bevat een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische planopzet en tot slot worden in het laatste hoofdstuk de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Beschrijving omgeving

Het plangebied is gelegen in het zuidoostelijke deel in en aangrenzend aan de kern Bakel. Op de kruising van de Auerschootseweg en de Beekakker kan gesproken worden over een geleidelijke overgang van de functie 'Wonen' in de kern van Bakel richting de bedrijvigheid op het bedrijventerrein Bolle Akker. In 2010 werd in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel" een uitbreiding voorzien van het destijds bestaande bedrijventerrein Bolle Akker. Deze uitbreiding ligt onder andere ter hoogte van het plangebied van onderhavig plan. Reeds is in 2007 al een gebiedsvisie opgesteld ten behoeve van deze uitbreiding. Doel van het toenmalig vigerend planologisch kader was het realiseren van een bedrijventerrein, bestaande uit bouwkavels voor Bakelse bedrijven en bijbehorende openbare ruimte.

Het bedrijventerrein wordt door een brede groenzone afgeschermd van het agrarisch gebied ten oosten van de Hollevoort. De visuele impact van het bedrijventerrein op het landelijk gebied wordt hierdoor beperkt. De Fabrieksloop doorkruist het bedrijventerrein Bolle Akker en is tevens het meest bepalende natuurlijk element in de stedenbouwkundige structuur van het gebied. De waterloop wordt begeleid door brede groenzones die ervoor zorgen dat voldoende afstand wordt aangehouden tussen de bedrijfsbebouwing en de waterloop.

Het bedrijventerrein Bolle Akker wordt ontsloten via de N604, de historische landwegen worden daarbij ontzien. Zo is er geen aansluiting opgenomen op het Hollevoort. Hier is nadrukkelijk voor gekozen. De weg Hollevoort is één van de weinige kleine oude landwegen door het gebied die ook nu nog herkenbaar zijn. Deze weg vormt een belangrijk onderdeel van het netwerk van ontsluitingswegen in het buitengebied. Met de huidige verkaveling van het bedrijventerrein worden de historische landwegen ontzien.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied bestaat in hoofdzaak uit braakliggend terrein/landbouwgrond met daarop de bedrijfswoning behorend bij het voormalig agrarisch bedrijf. Het plangebied is ongeveer 3.480 m² groot.



*Uitsnede van de luchtfoto met binnen de rode contour het plangebied.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016*

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Planopzet

Zoals voorgaand beschreven ervaart de gemeente Gemert-Bakel dat het betreffende bedrijfskavel voor verkoop moeilijk in de markt ligt vanwege een beperkende bestemmingsplanregeling. Het is derhalve gewenst om voor dit bestaande bedrijfsperceel een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen met meer flexibiliteit, zodat ingespeeld kan worden op de marktbehoefte en daarmee op een koper. De belangrijkste planologisch relevante wijzigingen ten opzichte van het vigerende regime betreffen:

- er is momenteel sprake van een vast bouwvlak voor het ontwikkelen van de bedrijfsgebouwen en een vast bouwvlak voor het realiseren van een bedrijfswoning. Deze contouren zijn gebaseerd op de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning die op dit moment aanwezig is in het plangebied. Deze bedrijfswoning is echter gedateerd en zal zeer waarschijnlijk bij een eventuele koop van het bedrijfskavel gesloopt worden. Wat betreft de bouwvlakken wordt ervoor gekozen om het bouwvlak ten behoeve van de bedrijfswoning even groot te maken als het bouwvlak ten behoeve van de realisatie van bedrijfsgebouwen. Zo ontstaat voor een toekomstige koper meer vrijheid in het inrichten van het bedrijfskavel.
- in het bestemmingsplan wordt een bepaling opgenomen dat indien de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt, de gronden ter plaatse van de oostelijke perceelsgrens landschappelijk worden ingepast. Zodoende wordt aangesloten op de noordelijk gelegen bestemming 'Groen' en blijft het gehele bedrijfsterrein Bolle Akker aan de oostelijke zijde voorzien van een groene afscherming naar het buitengebied.

Bovenstaande uitgangspunten hebben geleid tot de invulling van onderhavig plan.

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Onderhavig plan voorziet in een flexibilisering in de verkaveling en in de bouwregels van het bestaande bedrijfskavel. Er is dus geen sprake van een wijziging in aantal bedrijven, wijziging van ontsluiting of bedrijfstypologie. Er blijft ongewijzigd sprake van één bedrijfskavel, voor bedrijven in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2. Het plan behelst derhalve geen wijzigingen ten aanzien van de verkeerssituatie.

Parkeren

Door de gemeente Gemert-Bakel zijn in de 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' parkeernormen gesteld waarbij aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (publicatie 182, parkeercijfers – basis voor parkeernormering, juni 2003 en ASVV 2004, actualisatie 2012). Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare cijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland.

Zoals eerder genoemd voorziet onderhavig plan niet in een wijziging van de toegestane bedrijfstypologie en het aantal bedrijven. Er is dus geen sprake van een wijziging in de parkeerbehoefte. In de gemeentelijke parkeerbeleidsnota is opgenomen dat zoveel mogelijk moet worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. In de planregels zal worden vastgelegd dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden en dat hierbij voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeerbeleidsnota.

4 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

4.2 Nationaal beleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als

procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbesteden van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op de onderhavige ruimtelijke onderbouw. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggend plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

4.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

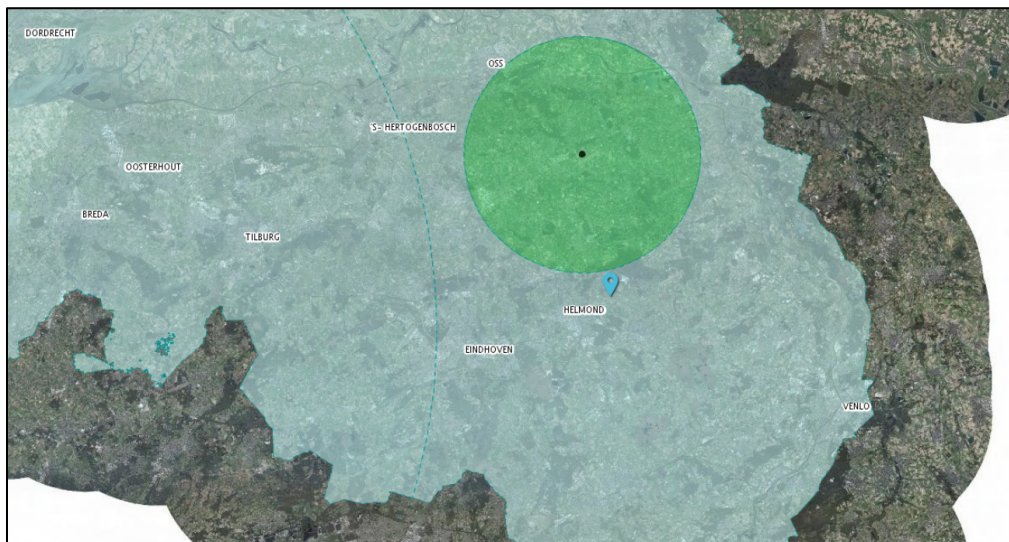
Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Volgens de kaart behorende bij het Rarro is voorliggend plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. In artikel 2.6.4 van het Barro wordt gesteld dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een obstakelbeheergebied in overeenstemming moet zijn met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens. In dit betreffende artikel wordt verwezen naar het NATO Standardization Agreement nr. 3759.



De ligging van het obstakelbeheersgebied behorende bij vliegbasis Volkel. Met de blauwe aanwijzer wordt voorliggend plangebied aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

Onderhavig plan betreft een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dergelijke bouwhoogtes passen ruimschoots binnen de gestelde maximale bouwhoogtes uit het bovengenoemde NATO besluit.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een

goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan).

Indien een plan een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, moet worden voldaan aan de volgende drie voorwaarden (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of onderhavig plan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro en de daarop berustende bepalingen wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onderhavig plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling, daar er sprake is van de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein. Er is echter geen sprake van een volledig *nieuwe* stedelijke ontwikkeling, doordat er in het vigerende regime reeds sprake is van een planologisch kader voor bedrijvigheid ter plaatse. De omvang van het bedrijfsperceel blijft ongewijzigd behouden. Er worden dus geen nieuwe stedelijke functies toegevoegd. Er is momenteel enkel sprake van een planologisch inefficiënte verplichte inrichting als gevolg van de positie van de bestaande bedrijfswoning, gelet op de marktvrage. Onderhavig plan voorziet derhalve in een wijziging op detailniveau, om het planologisch regime te harmoniseren met deze marktvrage. Volledigheidshalve is navolgend getoetst aan de treden van de ladder.

Aan de ladder duurzame verstedelijking kan als volgt worden getoetst:

- a. Een stedelijke ontwikkeling dient, conform de eerste trede, te voorzien in een actuele regionale behoefte. Zoals eerder benoemd had het vigerende

planologische kader tot doel om ter plaatse een (auto)garage mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is voor deze locatie dus toegespitst op deze specifieke ontwikkeling. Aangezien deze ontwikkeling geen doorgang heeft kunnen vinden, dienen de planologische kaders nu flexibeler en algemener te worden opgesteld. De gemeente Gemert-Bakel ervaart de vraag en behoefte naar het bedrijfsperceel, maar merkt tevens dat de verplichte inrichting en bouwregels beperken dat het daadwerkelijk komt tot een verkoop en inrichting van de kavels. Er is sprake van een ongewijzigde behoefte ten opzichte van het voorgaande plan om ter plaatse bedrijvigheid te kunnen oprichten, enkel de daadwerkelijke planologische richtlijnen dienen gewijzigd te worden. Onderhavig plan voorziet in de wijziging van deze planologische regeling. Er is dus sprake van een actuele, regionale behoefte.

- b. Middels de tweede trede dient, in geval sprake is van een actuele regionale behoefte, te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. De gronden van het plangebied kwalificeren als bestaand stedelijk gebied, aangezien er sprake is van een vigerend planologisch kader om ter plaatse een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid mogelijk te maken, inclusief bijbehorende openbare voorzieningen en stedelijk groen. Onderhavige ontwikkeling sluit derhalve optimaal aan bij de doelstelling van de tweede trede. De ontwikkeling vindt namelijk plaats binnen bestaand stedelijk gebied, door een planologische herstructurering. Er wordt dus geen ruimte buiten bestaand stedelijk gebied geclaimd, maar bestaande ruimte binnen bestaand stedelijk gebied wordt benut.
- c. De derde trede komt aan de orde indien de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Zoals navolgend toegelicht vindt onderhavige ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Deze trede is derhalve niet van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (art. 3.1.6 lid 2 Bro).

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de

partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

Beoordeling

Volgens de 'Structurenkaart' behorende bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 is het plangebied gelegen in het 'gemengd landelijk gebied'. Op het noordelijke deel van het plangebied is tevens een aanduiding 'zoekgebied verstedelijking' gelegen. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals bedrijvigheid, dienen qua aard, schaal en functie te passen bij de omgeving en dienen rekening te houden met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties.



Uitsnede van de Structurenkaart behorende bij de provinciale structuurvisie. Binnen de rode contour is het plangebied gelegen. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016

Een bedrijf met milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 kan onderdeel zijn van een gemengde plattelandseconomie. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

Zoals eerder genoemd is in 2010 met het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel" de ontwikkeling ingezet om de agrarische gronden ten zuidoosten van de kern Bakel in te zetten voor het uitbreiden van het bedrijventerrein Bolle Akker om de eigen behoefte in bedrijvigheid op te kunnen vangen. Dit gebied is derhalve reeds onttrokken aan de buitengebiedfunctie en toegevoegd aan het bedrijventerrein. Er is sprake van bestaande planologische ruimte, waardoor het plangebied dus planologisch reeds deel uitmaakt van het bedrijventerrein.

In de SVRO 2014 wordt door de provincie voorgestaan dat nieuwe stedelijke functies met name geconcentreerd moeten worden in de grote steden. Daarentegen kunnen de kernen in landelijk gebied ruimte bieden voor de opvang van de eigen lokale verstedelijkingsbehoefte. Blijkens de gemeentelijke Visie Bedrijven(terreinen) (zie paragraaf 4.4.2) stelt de gemeente er naar te streven alle aanwezige bedrijven in de gemeente 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. De toekomstvisie behelst, zowel een behoud- als uitbreidingsdoelstelling van het bedrijventerrein. Verder is in de toekomstvisie opgenomen dat achtergebleven kavels indien mogelijk kleiner worden verkaveld, waardoor ruimte kan worden geboden aan verplaatsers en starters binnen de gemeente. De locatie Hollevoort 5 betreft een dergelijke achtergebleven kavel en zal middels de beoogde flexibilisering in onderhavig plan een kavelgrootte mogelijk maken al naar gelang de marktvraag.

Onderhavig plan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe bedrijvigheid of functies, maar van het planologisch herstructureren van de bestaande ruimte voor bedrijvigheid. Gelet op de binding van de beoogde bedrijvigheid ter plaatse met de gemeente en de kern Bakel, past de ontwikkeling bij de visie die de provincie nastreeft in de kernen in het landelijk gebied. Onderhavig plan is daarmee passend binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.3.2 Verordening ruimte 2014, 15 juli 2015

Toetsingskader

Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze verordening stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkelingen, de kwaliteitsverbetering van natuur en landschap, de ontwikkeling van de veehouderijsector en de toegestane functies in de buiten stedelijke gebieden. De genoemde regels zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014. De geactualiseerde Verordening ruimte 2014 is vastgesteld op 10 juli 2015 en in werking getreden op 15 juli 2015.

De Verordening ruimte 2014 bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name

bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is binnen de Verordening ruimte 2014 gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Echter heeft er een wijziging van de Verordening ruimte 2014 plaatsgevonden, vastgesteld d.d. 12 september 2016, waar voorliggend plangebied onderdeel van is. Middels de wijziging 'Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 5' is de structuur voor voorliggend plangebied gewijzigd naar 'Bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied'.



Uitsnede van de kaart behorend bij de 'Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 5' van de provincie Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

Artikel 4: Structuur 'bestaand stedelijk gebied'

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling zijn er meerdere artikelen binnen het hoofdartikel 4 'bestaand stedelijk gebied' van toepassing.

Artikel 4.2: 'Stedelijke ontwikkeling'

In artikel 4.2 is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkeling is hierbij in artikel 1.75 gedefinieerd als 'nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies'. Gelet op deze definities voorziet onderhavig plan in een stedelijke ontwikkeling. Er is immers sprake van wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van bedrijvigheid. Bovendien is de locatie feitelijk gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Derhalve wordt aan dit artikel voldaan.

Artikel 4.5: 'Bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties'

Een bedrijventerrein betreft, gelet op de begripsbepalingen in 1.12, een aaneengesloten terrein met een bruto oppervlakte van tenminste één hectare voor de uitoefening van bedrijvigheid met de daarbij behorende voorzieningen, bedoeld voor de vestiging van meerdere bedrijven. Onderhavig plangebied staat slechts een omvang van circa 3.480 m² bedrijvigheid toe, maar kent in samenhang met de aaneengesloten bedrijvigheid van het bedrijventerrein Bolle Akker een omvang ruim boven de één hectare. Er is derhalve sprake van een bedrijventerrein. Bovendien is ter plaatse reeds planologisch sprake van een bestaand bedrijventerrein. Alle bestemmingen en functies uit het vigerende plan zijn bedoeld voor het inrichten van het bedrijventerrein. Er is dus geen sprake van de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein of de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. Onderhavig plan heeft enkel als doel om wijzigingen op detailniveau door te voeren in de verkaveling en de bouwregels. Derhalve is artikel 4.5 van toepassing. Uit dit artikel volgt dat een verantwoording moet worden opgenomen over:

- a. De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid; of
- b. Hoe het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt 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 als bedoeld in artikel 37.4, onder b.

Toetsing 4.5, lid a:

De gemeente Gemert-Bakel heeft de gronden van het bedrijfsperceel verkocht aan een particuliere initiatiefnemer. Het vigerende planologische regime staat ter plaatse bedrijvigheid toe, maar wegens de beperkende regels inzake de positie van de bedrijfswoning is een herstructurering van het perceel gewenst. Er is derhalve momenteel nog sprake van braakliggend terrein. De feitelijke mogelijkheden voor de gewenste herstructurering zijn derhalve optimaal. Juridisch is de herstructurering momenteel niet mogelijk, waardoor onderhavige herziening wordt doorlopen. Hierbij wordt de juridisch-planologische regeling in overeenstemming gebracht met de marktvraag. De financiële gevolgen voor de herstructurering betreffen enkel de plankosten van onderhavige herziening. Deze financiële consequentie is verrekend bij de verkoop van de bedrijfskavel. Daarentegen staat daar tegenover dat de gronden efficiënter kunnen worden ingezet voor de toekomstige bedrijvigheid. De financiële, juridische en feitelijke mogelijkheden voor herstructurering zijn derhalve positief.

Tevens dient verantwoord te worden dat er middels de herstructurering sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid. Zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid, betreft naast het motiveringsvereiste in het bijzonder het opnemen van regels:

- Om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein te bevorderen;
- Die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;
- Over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- Over een op de aard van het bedrijventerrein aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;

- Die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein, tegengaan.

Een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein, wordt met name bepaald door de verhouding tussen het bebouwd en onbebouwd terrein van de bedrijfskavels. In de regels wordt ten eerste geborgd dat op eigen terrein, of in combinatie met andere bedrijven, voorzien moet worden in voldoende parkeerruimte. Om ter plaatse te kunnen parkeren en uit bedrijfstechnische overwegingen is ook rijd-, manoeuvreer-, laad- en losruimte benodigd. Bovendien is een minimaal vereiste oppervlakte aan groen voorgeschreven voor de voorgevel van de bedrijfsbebouwing. Gelet op deze invulling wordt derhalve een gunstige verhouding tussen het bruto en netto ruimtebeslag voorgestaan. Verder is de bevoegdheid in de regels opgenomen om nadere eisen te kunnen stellen. Bij het vormgeven van de regels is derhalve rekening gehouden met bovenstaande voorwaarden.

Bij vaststelling van het vigerende planologische regime van het bedrijventerrein Bolle Akker is een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderd. Middels onderhavig plan blijft de ter plaatse toegestane milieucategorie ongewijzigd. Ditzelfde geldt voor een op de aard van het bedrijventerrein aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte..

De verordening bedoeld met oneigenlijk ruimtegebruik het toestaan van functies die, gelet op de aard van het bedrijventerrein, eigenlijk geweerd moeten worden. Voorbeelden hiervan betreffen bijvoorbeeld het toestaan van bedrijfswoningen en kleinschalige bedrijvigheid (milieucategorie 1 of 2 en < 5.000 m² omvang) op een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein. Op dergelijke bedrijventerreinen wordt juist ruimte geboden aan bedrijven met een hinderprofiel. Door het toestaan van gevoelige functies ter plaatse, worden deze bedrijven alsnog beperkt in de mogelijkheden. Bovendien nemen deze functies op een dergelijk bedrijventerrein de schaarse ruimte in die juist voor dit type bedrijven beschikbaar is. Om deze redenen worden woondoeleinden ter plaatse van het plangebied geweerd. Er is, gelet op de planregeling, geen sprake van oneigenlijk ruimtegebruik.

Toetsing 4.5, lid b:

Onderhavig plan voorziet in de wijziging van een bestaand bedrijfsterrein, waarbij de feitelijke uitgifte wordt belemmerd door een beperkende verplichte inrichting als gevolg van de bestaande bedrijfswoning in het vigerende planologische regime. Het plan beoogd derhalve deze beperkingen te herstellen, waardoor het terrein efficiënter kan worden ingericht. Dit betreft een wijziging op detailniveau en behelst geen dusdanige uitbreiding of ontwikkeling die afgestemd dient te worden in het regionaal ruimtelijk overleg.

Artikel 4.6: 'Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied'

In dit artikel is opgenomen dat in een kern in landelijk gebied een bouwperceel van een bedrijf in beginsel ten hoogste 5.000 m² bedraagt. Het plangebied voor bedrijvigheid heeft bij onderhavig plan een totale omvang van circa 3.480 m². Deze kavels blijven derhalve binnen de genoemde maximale omvang van 5.000 m². Aan de gestelde voorwaarde wordt derhalve voldaan.

Artikel 3: Algemene regels

Artikel 3.1 'Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit'

In artikel 3.1 wordt gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en dat toepassing wordt gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het doel van zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij om het bestaande toegestane ruimtebeslag en bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk te benutten. Dit principe houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden en dat bij stedelijke ontwikkeling toepassing moet worden gegeven aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Middels onderhavig plan is er sprake van planologische herstructurering van de ruimte van een bestaand bedrijventerrein om deze aan te laten sluiten bij de marktvraag. Bovendien is getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Hieruit volgt dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting bovendien een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting.

Tevens dient op de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. In onderhavige situatie wordt de bestaande planologische ruimte van het bedrijventerrein gewijzigd wat betreft inrichting en bouwregels. Het initiatief zorgt derhalve niet voor een wijziging inzake de afwikkeling van verkeer en vervoer. Het plangebied kent een adequate aansluiting op het bestaande wegennet, middels ontsluiting naar het Overschot (N604). De aanwezige infrastructuur beschikt over ruim voldoende capaciteit voor de afwikkeling van het verkeer en vervoer t.b.v. onderhavig initiatief. Het plan heeft derhalve met zekerheid geen negatieve gevolgen op de verkeerssituatie ter plaatse.

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte 2014.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 *Structuurvisie + Gemert-Bakel 2011-2021*

Toetsingskader

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.

Beoordeling

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. Kleinschalige ondernemingen wordt ruimte geboden om nabij de woon- en leefplek te ondernemen. Sociaal-maatschappelijk is het een middel om 'slaapdorpen' te bezweren door bedrijvigheid en vitaliteit binnen de gemeenschap te borgen.

Bolle Akker in Bakel is een ontwikkellocatie van bedrijvigheid binnen de gemeente om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de ontwikkelingsbehoefte van bedrijven. De bedrijfskavels aan de Bolle Akker zijn dan ook bedoeld voor bedrijven met een milieucategorie 2, 3.1 of 3.2, die elders in de gemeente Gemert-Bakel niet passend zijn of onvoldoende ruimte hebben. De ruimtelijk-economische visie en uitvoering liggen vast in de Visie Bedrijven(terreinen).

Conclusie

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

4.4.2 *Visie Bedrijven(terreinen)*

Toetsingskader

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.

Beoordeling

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 voorziet in randvoorwaarden voor nieuw te ontwikkelen en uit te breiden bedrijventerreinen. De ruimtebehoefte op een bedrijventerrein wordt door diverse zaken bepaald. De mate waarin deze ruimtebehoefte zich daadwerkelijk zal manifesteren is sterk afhankelijk van de conjunctuur en de individuele bedrijfsbeslissingen van ondernemers. Het ruimtelijk beleid ten aanzien van bedrijventerreinen in de gemeente Gemert-Bakel is er dan ook op gericht een zodanige ruimtelijke ontwikkeling neer te zetten dat flexibel, maar ook duurzaam, inhoud kan worden gegeven aan de daadwerkelijke vraag vanuit de markt. De uitbreiding van Bolle Akker is in eerste aanzet bedoeld voor verplaatsers en startende ondernemingen vanuit Bakel. Eventueel biedt het ruimte aan bedrijvigheid afkomstig vanuit de andere kernen van Gemert-Bakel of van buiten de gemeente.

In onderhavige situatie is er sprake van bestaande planologische capaciteit voor een bedrijventerrein ter plaatse. Echter de gemeente ervaart dat de beperkende bouwregels in het vigerend planologisch regime de uitgifte van het kavel belemmert. Onderhavig plan voorziet derhalve in de gewenste flexibilisering van het planologisch regime om aan te sluiten bij de marktvraag naar bedrijfskavels. Deze tendens past optimaal binnen de gemeentelijke Visie Bedrijven(terreinen).

Conclusie

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

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het uitgangspunt van onderhavig plan betreft dat er sprake is van een bestaand bedrijventerrein met de juridisch-planologische mogelijkheden voor één bedrijfskavel. Alle geldende bestemmingen binnen het plangebied van onderhavig plan zien reeds toe op de inrichting van het bedrijventerrein ter plaatse. De gemeente Gemert-Bakel ervaart echter dat de één perceel aan de Bolle Akker voor verkoop moeilijk in de markt liggen vanwege de beperkende bouwregels. Het nieuwe bestemmingsplan heeft derhalve als doel om hierin wijzigingen aan te brengen, zodat ingespeeld wordt op de marktbehoefte. De beschouwing van de planologisch relevante (milieu)aspecten wordt daarom in hoofdzaak beperkt tot de wijzigingen ten opzichte van de planologische uitgangssituatie.

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste

functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door Milon bv is in juni en juli 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Het gebied is opgedeeld in twee onderzoekslocaties. Ter plaatse van deellocatie 1 (bovengrondse tank) zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten in de bovengrond aangetroffen. Voor het overige zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen. Ter plaatse van deellocatie 2 zijn in de grond geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater zijn licht en sterk verhoogde concentraties aangetroffen. Na heranalyse van het grondwater op koper wordt een licht verhoogde koperconcentratie aangetroffen. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Aanbevolen wordt de ter plaatse aangetroffen asbestverdachte platen op een geschikte wijze af te voeren.

Conclusie

Uit het onderzoek komt naar voren dat het planvoornemen niet wordt belemmerd door het aspect bodem.

5.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Aa en Maas

Het plangebied is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015 tot en met 21 december 2021. Het waterschap laat zich bij het waterbeheer leiden door zijn missie: 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten'. De doelen op hoofdlijnen voor de periode 2016 – 2021 betreffen:

- Via optimaal beheer en onderhoud de huidige dienstverlening in stand houden;
- Zorgen voor een veilig en bewoonbaar beheergebied;
- Zorgen voor voldoende water en een robuust watersysteem;
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit (schoon water);
- Zorgen voor gezond en natuurlijk water.

De genoemde doelen zijn doorvertaald in diverse beleidsdocumenten, waaronder de keur. De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

Beoordeling

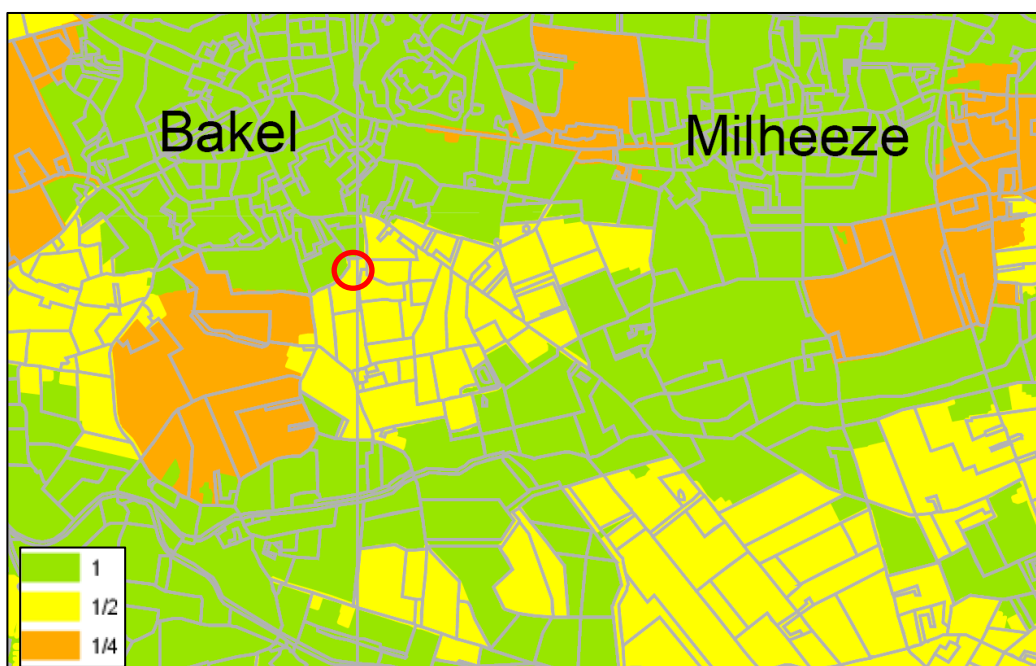
Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas 2015 volgt dat de locatie niet is gelegen binnen beschermde keurgebieden. Er gelden derhalve geen bijzondere regels hieromtrent. Wel is er middels onderhavig initiatief sprake van een toename van het bebouwd en verhard oppervlak, wat kan leiden tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en wateroverlast stroomafwaarts. Dit komt doordat neerslag via het verharde oppervlak sneller wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater dan wanneer het oppervlak onverhard was gebleven. Deze versnelde afvoer kan wateroverlast benedenstrooms veroorzaken omdat de piekafvoer toeneemt. Dit effect wordt versterkt, wanneer er meerdere van deze ingrepen plaatsvinden die leiden tot een toename van het verhard oppervlak dat afwatert op een oppervlaktewater (cumulatief effect).



Uitsnede van de Keurkaarten waterschap Aa en Maas 2015. Het plangebied is aangeduid met de rode aanwijzer. De paarse gebieden zijn beschermd gebied ten behoeve van de waterhuishouding

In onderhavig plangebied is er sprake van een bestaand bedrijfsperceel met een omvang van circa 3.480 m². Er is nu sprake van onbebouwd terrein, maar

planologisch mag het perceel al bebouwd en/of verhard worden. Onderhavig plan omvat wijzigingen op detailniveau inzake inrichting en bouwregels. Er is derhalve geen sprake van een wijziging in de toegestane oppervlakte van bebouwing en verharding. Bij de uitbreiding van het Bedrijventerrein Bolle Akker (waar voorliggend perceel onderdeel van uitmaakt) is de waterhuishouding en benodigde berging inzichtelijk gemaakt om geen negatieve gevolgen in dit kader te veroorzaken. Deze bergingsmaatregelen zijn beschreven in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel”. Doordat voorliggend perceel hierin reeds is meegenomen en onderhavig plan geen wijziging van het toegestane bebouwd en/of verhard oppervlak behelst, heeft het initiatief geen gevolgen voor de waterhuishouding. Volstaan kan worden met de bestaande bergingsmaatregelen voor het bedrijventerrein van de gemeente Gemert-Bakel.



Uitsnede keurkaart 'Gevoeligheidsfactor', plangebied globaal rood omkaderd weergegeven

Conclusie

Onderhavig plan behelst geen wijzigingen inzake de waterhuishouding.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

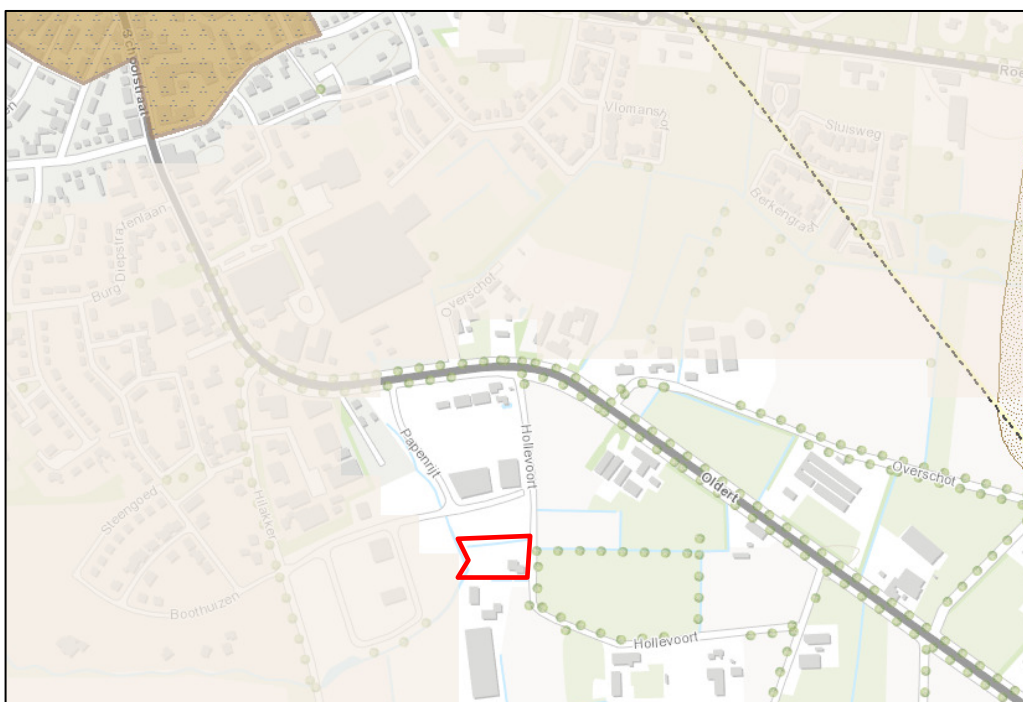
Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 5). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient 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. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Binnen de rode contour is voorliggend plangebied gesitueerd. Bron: brabant.nl, 2016.

Beleid gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft een erfgoedkaart vastgesteld met daarin de cultuurhistorische waarden van de gemeente vastgelegd. Op de kaart Historische bebouwing (kaart 2) zijn behalve alle Rijksmonumenten, gemeentelijk monumenten, beeldbepalende panden en molenbiotopen ook de door de provincie Noord-Brabant gewaardeerde historisch-geografische lijnen en vlakken en historische bebouwing weergegeven.



Uitsnede Kaart 2 Historische bebouwing, Erfgoedkaart gemeente Gemert-Bakel

Beoordeling

Uit een beoordeling van de CHW-kaart en de gemeentelijke erfgoedkaart volgt dat er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen sprake is van cultuurhistorische waarden. Bovendien betreft onderhavig plan een wijziging op detailniveau inzake de verkaveling en bouwregels ten opzichte van het vigerende planologische regime. Deze wijzigingen hebben derhalve geen gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

Conclusie

Het plan behelst geen relevante wijzigingen inzake het aspect cultuurhistorie.

5.4.2 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

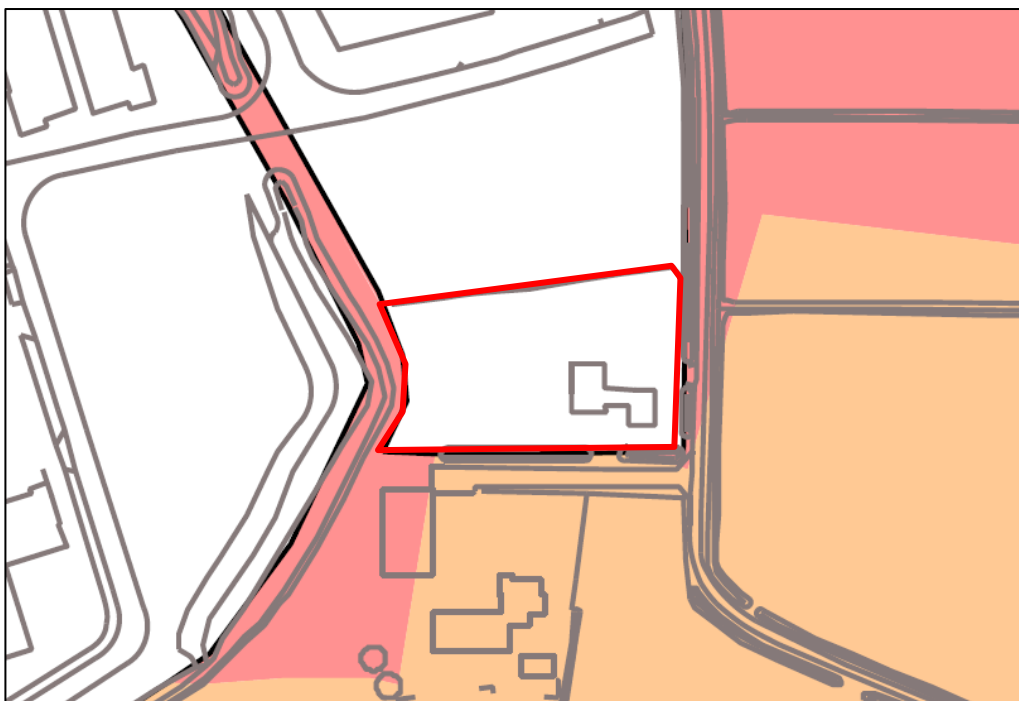
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Om invulling te geven aan deze gemeentelijke zorgtaak heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op moeten nemen op de plankaart en deze beschermen middels regels. Het gemeentelijke beleid is hiervoor de basis. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor

die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beleid gemeente Gemert-Bakel

Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad het beleidsplan archeologie en de archeologiebeleidskaart 2015 vastgesteld. Dit beleid en de kaart vervangen na evaluatie het archeologische beleid en kaart van 2010.

Met het beleidsplan beoogt de gemeente inzicht te geven in de achtergronden van het archeologiebeleid en de gemeentelijke archeologievisie voor de komende jaren te formuleren. Het geeft de lijn aan waarlangs het archeologiebeleid tot stand komt. Leidraad daarbij is dat archeologie een integraal onderdeel vormt bij de afwegingen betreffende de ruimtelijke ordening en daarbij transparant is voor burgers en investeerders. Het nieuwe beleid kent een negental beleidsregels.



Uitsnede archeologiebeleidskaart met weergave plangebied in rode contour.

Beoordeling

Het plangebied is gekarteerd als gebied zonder archeologische waarden. Dit wordt verklaard door het bestemmingsplan "Bolle Akker". Voor dit ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan met de ontwikkeling van het bedrijventerrein heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Uit het onderzoek kwam naar voren dat ter plaatse van het onderzoeksgebied geen sprake meer is van de aanwezigheid van archeologische waarden.

Conclusie

Het aspect archeologie is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.5 Natuur

Toetsingskader

De Natuurbeschermingswet 1998 is een wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van natuur en landschap. De Natuurbeschermingswet 1998 is in werking getreden op 1 oktober 2005 en laatst gewijzigd in werking getreden op 1 juli 2015 in het kader van het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS). Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermde Natuurmonument. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is een doorvertaling van de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG, 2 april 1979) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992). Beide Europese richtlijnen hebben tot doel de leefgebieden van in het wild levende dieren en planten in stand te houden. De Beschermde Natuurmonumenten zijn natuurgebieden die vanwege nationale belangen als beschermd natuurgebied zijn aangewezen.

Per 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS) in werking getreden. Tevens heeft reeds een partiële herziening van het programma plaatsgevonden, welke in werking is getreden op 15 december 2015. Het PAS betreft een programma op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft “Deurnsche Peel & Mariapeel”, welke is gelegen op een afstand van 4,9 km. Het dichtstbijzijnde solitaire Beschermde Natuurmonument betreft “Dommelbeemden” op een afstand van ruim 19 km. Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. In onderhavig plan is er sprake van vier reeds planologisch toegestane bedrijfskavels, waarvan de verkaveling en bouwregels wijzigen op detailniveau. Gelet op de aard van het plan is er derhalve geen sprake van relevante wijzigingen ten opzichte van het vigerende planologische regime wat betreft het aspect natuur. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Natuurbeschermingswet 1998.

5.6 Flora en fauna

Toetsingskader

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet is de nationale doorvertaling van de soortenbescherming uit de Europese richtlijnen op het

gebied van natuurbescherming en heeft als doel om de in het wild voorkomende planten- en diersoorten in stand te houden. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde soorten binnen de grenzen van het projectgebied.

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, vernietigd, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Door De Roever Omgevingsadvies is in juni 2016 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek komt naar voren dat in het plangebied met de bedrijfsbestemming geen beschermde soorten zijn geconstateerd. Wel bieden de naastgelegen sloten en watergangen geschikt habitat voor wettelijk beschermde soorten. Indien de sloten en watergangen betrokken worden bij bouwactiviteiten is nader onderzoek naar het eventueel voorkomen van beschermde soorten noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect flora en fauna belemmert de voorgenomen planvorming niet.

5.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);

- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting.

Beoordeling

Door De Roever Omgevingsadvies is in juni 2016 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het rapport van het onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek komt naar voren dat in het gehele plangebied voldaan kan worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï belemmert de voorgenomen planvorming niet.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

Voorliggend bedrijfskavel is reeds toegestaan op basis van het vigerende planologische regime. Het betreft een bedrijfskavel in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2. Deze milieucategorieën blijven middels onderhavig plan ongewijzigd gehandhaafd. Aangezien het plan enkel voorziet in een wijziging op detailniveau wat betreft de inrichting van het perceel en de bouwregels, is er geen sprake van relevante veranderingen in het kader van bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.9 Externe veiligheid*5.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid**Toetsingskader*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. De risicokaart toont in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen die met betrekking tot externe veiligheid van invloed kunnen zijn op het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

*5.9.2 Transport en externe veiligheid**Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de

toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling Basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage I van de Regeling de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De Rijks-, vaar- en spoorwegen zijn beoordeeld. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicorelevante transportassen gelegen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Wanneer sprake is van relevante buisleidingen in een gebied, dient de gemeente een ruimtelijke reservering op te nemen in het bestemmingsplan voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR). Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval bekeken worden. De ruimtelijke reserveringen ten behoeve van de buisleidingen dienen binnen 5 jaar opgenomen te worden in het bestemmingsplan. De voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt minimaal 5 meter aan beide zijden van de leiding.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. Ten zuiden van het plangebied zijn 2 ondergrondse buisleidingen gelegen. Ten aanzien van de risicoafstand kan geconcludeerd worden dat het plangebied buiten deze afstand is gelegen.

Conclusie

Het planvoornemen wordt niet belemmerd door het aspect buisleidingen en externe veiligheid.

5.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.²

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;

1 Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatst genoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

2 Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Beoordeling

In onderhavig plan is er sprake van één planologisch bedrijfskavel, waarvan de planologische regeling op detailniveau wordt gewijzigd. Op het bedrijfskavel zijn ongewijzigd bedrijven uit maximaal milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 toegestaan en er is geen sprake van een toename van het aantal bedrijven. Onderhavig plan zorgt derhalve niet voor een wijziging inzake de luchtkwaliteit.

Bovendien betreft de ondergrens van NIBM bijvoorbeeld de realisatie van 1.500 woningen en één ontsluitingsweg of een kantoorlocatie van maximaal 10 hectare en één ontsluitingsweg. Met voorliggend initiatief is sprake van slechts één bedrijfskavel. Gelet op de omvang is onderhavige ontwikkeling als NIBM aan te merken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.12 Milieueffectrapportage en 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 o.g.v. 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 criteria 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

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een vigerend planologisch regime voor vier bedrijfskavels, welke op detailniveau worden gewijzigd wat betreft verkaveling en bouwregels. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.3, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer. Onderhavig plangebied beslaat slechts een oppervlakte van circa 0,35 hectare aan bedrijventerrein. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria 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 negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten.

Ten aanzien van het derde criteria 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. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

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 o.g.v. het Besluit m.e.r., de Natuurbeschermingswet 1998 of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Voor de regels is het vigerende planologisch regime als basis genomen, waarna wijzigingen zijn aangebracht om de bouwregels in overeenstemming te brengen met de marktvraag.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: Algemene regels;
- hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;

- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

6.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 'Begrippen'

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 'Wijze van meten'

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Artikel 3 'Bedrijf'

Binnen deze bestemming is bedrijvigheid toegestaan in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 met de bijbehorende gebouwen, één bedrijfswoning (al dan niet bestaand), bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzieningen en terreinen.

Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Artikel 4 'Anti-dubbeltelregel'

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 5 'Algemene gebruiksregels'

In dit artikel wordt inzicht gegeven in het strijdig gebruik ter plaatse van het plangebied.

Artikel 6 'Algemene afwijkingsregels'

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen bijvoorbeeld een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 10% van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Herziening bedrijfskavel Bolle Akker".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in o.a. een bestemmingsplan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. Er hoeft dan geen separaat exploitatieplan te worden opgesteld.

Beoordeling

De gronden van onderhavig plangebied zijn verkocht aan derden. Met hen is een overeenkomst gesloten over het kostenverhaal; op deze wijze is voldaan aan het verplichte kostenverhaal.

Conclusie

De gronden zijn in eigendom van derden. Tussen de gemeente en hen is een overeenkomst gesloten en is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

8 PROCEDURE

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld in de Wro. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.2 Planologische procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van de bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas zijn verzocht om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. Zij stemmen in met de bestemmingswijziging.

Tervisielegging

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

Bijlage 1
Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2
Quickscan flora en fauna

Bijlage 3
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

