

Bedrijventerrein Wolfsveld 2010

Gemeente Gemert-Bakel

Vastgesteld



Bedrijventerrein Wolfsveld 2010

Gemeente Gemert-Bakel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x01937
Idn.nr.	NL.IMRO.1652.Wolfsveld2010-VA01
Datum:	30-09-2010
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. Ir. N. Schlegel, Mevr. Ing. M. van den Akker Gemeente Gemert-Bakel
Projectteam BRO:	Dhr. drs. Frank Janssen, dhr. drs. Bas Zonnenberg en dhr. mr. Roxan Veerhuis
Concept:	21-12-2009
Concept ontwerp:	17-02-2010
Ontwerp:	16-04-2010
Vaststelling:	30-09-2010
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, bedrijventerrein, Wolfsveld, ge- meente Gemert-Bakel
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	In het kader van een actualisering van het bestem- mingplan voor het bestaande bedrijventerrein Wolfsveld en de geplande uitbreiding in oostelijke en zuidwestelijke richting, is een nieuw bestemmingsplan voor het gehele gebied opgesteld.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	5
1.2 Situering en planbegrenzing	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4 Opzet plantoelichting	8
2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	14
2.2.1 Interim Structuurvisie en Paraplunota [2008]	14
2.2.2 Uitwerkingsplan stedelijke regio Zuidoost Brabant	17
2.2.3 Structuurvisie (Ontwerp)	18
2.2.4 Verordening ruimte Noord-Brabant (Ontwerp)	20
2.3 Gemeentelijk beleid	23
2.3.1 Vigerende bestemmingsplannen	23
2.3.2 Structuurvisie Wolfsveld – De Fuik	27
2.3.3 Masterplan bedrijventerrein Wolfsveld	30
2.3.4 Visie bedrijventerreinen	32
3. Bestaande situatie	33
3.1 Inleiding	33
3.2 Historische schets	33
3.3 Functionele aspecten	34
4. Ontwikkelingsrichting	41
4.1 Motivering	41
4.1.1 Nut en noodzaak	41
4.1.2 Ambities en doelen van de gemeente	42
4.1.3 Conceptontwikkeling uitbreiding bedrijventerrein Wolfsveld	43
4.2 Ontwikkelingsrichting	43
4.2.1 Verkaveling	43
4.2.2 Beeldkwaliteit	45
5. Onderzoek	47

5.1	Milieuhygiënische aspecten	47
5.1.1	Geluid	47
5.1.2	Luchtkwaliteit	49
5.1.3	Bodem	51
5.1.4	Milieu-invloed bedrijvigheid	53
5.1.5	Externe veiligheid	54
5.1.6	Geur	58
5.2	Economische uitvoerbaarheid	59
5.3	Natuur en landschap	60
5.4	Flora en fauna	61
5.5	Waterhuishouding	63
5.6	Kabels en leidingen	69
5.7	Archeologie	69
5.8	Beschermde en beeldbepalende elementen	75
5.9	Verkeer en parkeren	75
5.10	Radarverstoringgebied	75
6.	JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN	77
6.1	Inleiding	77
6.2	De bestemmingsregeling	78
6.3	Beschrijving per bestemming	79
7.	VOOROVERLEG	81
8.	PROCEDURE	87
Bijlagen:		
1.	Bedrijvenlijst;	
2.	Overzichten inventarisatie;	
3.	Memo geurbeleid;	
4.	Reacties uit het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro.	
Separate bijlagen:		
•	BAAC, <i>Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven, Gemert, Wolfsveld, Deelgebieden Groeskuilen, Lodderdijk en Raam, BAAC rapport A-09.0307, december 2009;</i>	

- RAAP, *Plangebieden Wolfsveld en de Fuik, Gemeente Gemert-Bakel; Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en visuele inspectie; RAAP-NOTITIE 1890*, oktober 2006
- SRE Milieudienst, *Onderzoek luchtkwaliteit, Bedrijventerrein Wolfsveld, Gemert*, 19 januari 2010;
- SRE Milieudienst, *Rooye Hoefsedijk 38 te Gemert, Berekening verspreiding van geur, projectnummer 479659*, 16 oktober 2009.
- SRE Milieudienst, *Zoneringsonderzoek wijziging geluidzone bedrijventerrein Wolfsveld Gemert, Project-nummer 479444*, 17 maart 2010;
- Staro Bos- en natuurbeheer, *Quickscan natuurwaarden; rapportnummer P0609100*, oktober 2006;
- Urbis, *Masterplan bedrijventerrein Wolfsveld*, april 2009;
- Witteveen-Bos, *Onderzoeken structuurvisie De Fuik I Wolfsveld; Projectcode GMT12-1*, 10 oktober 2006.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 16 mei 2007 een structuurvisie vastgesteld voor het gebied Wolfsveld - De Fuik. Deze visie voorziet (naast herstructurering en uitbreiding van De Fuik) in een uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld van ca. 24 hectare.

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld II is in april 2009 het "Masterplan bedrijventerrein Wolfsveld" opgesteld. De juridische verankering van het "Masterplan bedrijventerrein Wolfsveld" wordt in dit nieuwe bestemmingsplan "Wolfsveld 2010" vastgelegd.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden, waarin is bepaald dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar geactualiseerd dienen te worden. Met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt aan de actualiseringplicht betreffende het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld" (vastgesteld op 29 september 2005) voldaan.

Op het plangebied zijn een aantal overkoepelende beleidsstukken (van het rijk, provincie en gemeente) van toepassing, welke richting geven aan de inhoud en vorm van het nieuwe bestemmingsplan.

De doelstelling is om voor het gehele plangebied te komen tot een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar juridisch-planologisch kader. Het nieuwe bestemmingsplan zal vervolgens voldoen aan de volgende kwaliteitseisen:

- overzichtelijk en goed bruikbaar in de praktijk;
- handhaafbaar;
- uniform wat betreft definities en regels;
- het plan voldoet aan de 'Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP 2008) en daarmee aan de Wro.

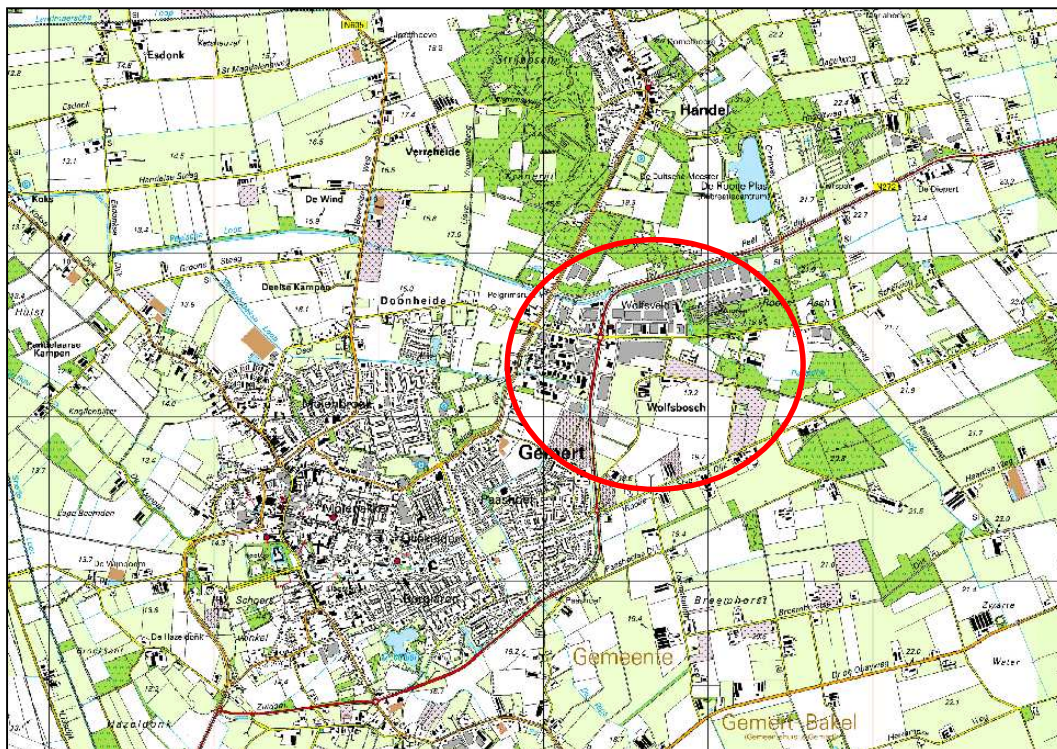
1.2 Situering en planbegrenzing

Het bedrijventerrein is gelegen ten noordoosten van de kern Gemert, in het noordwesten van de gemeente Gemert-Bakel in de provincie Noord-Brabant. Ten noorden van het bedrijventerrein is op ca. 1 kilometer de kern Handel gelegen. In de nabijheid van het bedrijventerrein zijn een aantal bosgebieden gelegen, te weten het Gemertse bos in het noorden en het Wolfsbosch en Cleefs Wit ten oosten van het

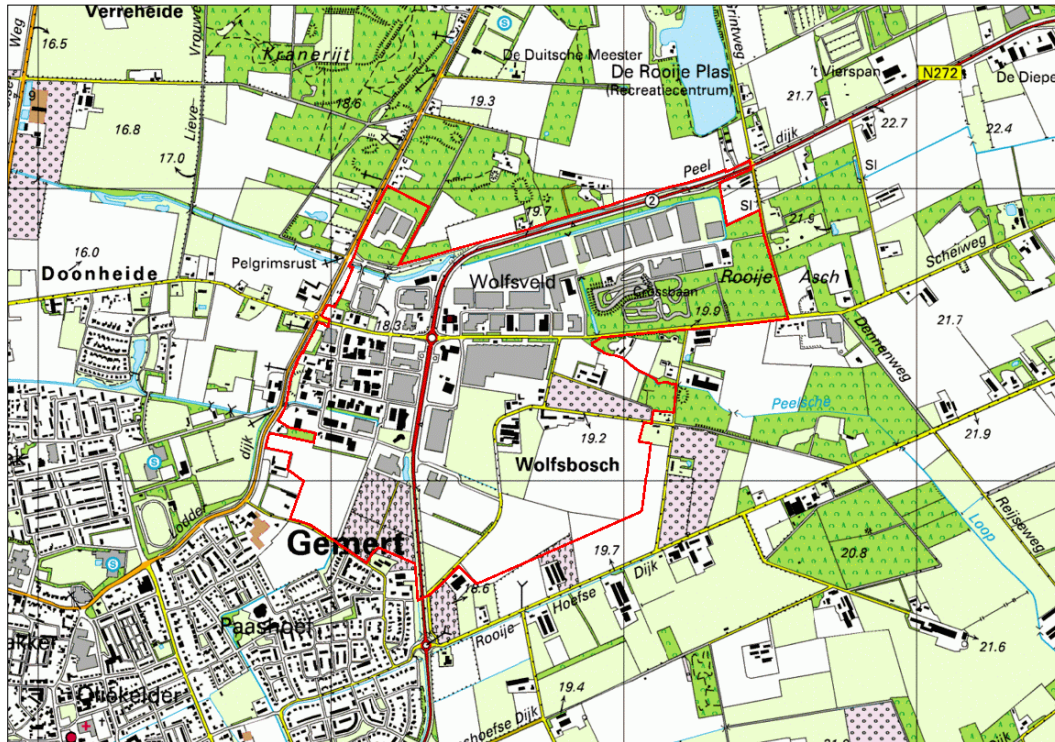
plangebied. Ten noordoosten van het plangebied is de recreatieplas Rooije Plas gelegen.

Aan de west- en zuidzijde wordt het bedrijventerrein voor een groot deel omsloten door agrarische percelen. Vanuit zuidelijke richting wordt het bedrijventerrein vanuit de kern van Gemert ontsloten door de Oost-Om, welke vanaf de rotonde met de Scheiweg afbuigt in noordoostelijke richting en verder gaat als de Peeldijk. Deze hoofdweg is de provinciale weg N272 die verder door gaat als Elsendorpsweg richting Elsendorp. Het bedrijventerrein heeft een westelijke ingang via de Scheiweg.

Op afbeelding 1 is het plangebied in breder verband te zien. Op afbeelding 2 is de planbegrenzing weergegeven.



Afbeelding 1. Plangebied in groter verband.



Afbeelding 2. Bedrijventerrein Wolfsveld met omgeving en plangrens.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het volgende overzicht worden de geldende bestemmingsplannen voor het plangebied weergegeven:

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bedrijventerrein Wolfsveld	29-09-2005	06-06-2006
Buitengebied Gemert-Bakel	20-12-2006	21-08-2007
Woongebied Gemert	28-09-2000	15-05-2001
Zone industrielawaai bedrijventerrein Wolfsveld	13-04-2006	06-06-2006

Tabel 1. Overzicht geldende bestemmingsplannen voor het plangebied.

1.4 Opzet plantoelichting

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 in het kort de hoofdlijnen uit het Rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de onderzoeksaspecten welke in een bestemmingsplan nader aan de orde dienen te komen. Hoofdstuk 5 gaat in op de plansystematiek en de bestemmingsregeling zoals deze beiden zijn toegepast in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 worden de reacties uit de inspraak en het vooroverleg behandeld. In hoofdstuk 7 volgt inspraak en overleg terwijl in hoofdstuk 8 een kort overzicht van de bestemmingsplanprocedure wordt behandeld.



Afbeelding 3. Luchtfoto Bedrijventerrein Wolfsveld en omgeving.

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de hoofdlijnen van achtereenvolgens het geldende Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid voor het bedrijventerrein aan bod.

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2 en § 2.3). Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt onder meer gebruik gemaakt van de Interim Structuurvisie, een overkoepelend beleidsstuk. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt onder andere ingegaan op de geldende bestemmingsplannen.

2.2 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals deze verwoord staan in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

Het Rijk gaat blijkens de Nota Ruimte voor verstedelijking en economische activiteiten uit van een bundelingsstrategie. Met betrekking tot het economisch locatiebeleid van het rijk wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat elke regio vestigingsmogelijkheden dient te bieden voor bedrijven en voorzieningen, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Daarbij moet voor ieder bedrijf een goede plaats worden geboden. Wat een 'goede' plaats is, kunnen provincies en WGR-plusregio's het beste zelf bepalen. Het rijk beperkt zich tot het aanreiken van een aantal regels die betrekking hebben op de gewenste basiskwaliteit. Zo hecht het kabinet eraan dat wonen en werken zoveel mogelijk vermengd worden.

Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvi-

sie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande PKB's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen: nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap; de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties; de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën; ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een zestal nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten: nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Bundeling van infrastructuur en vervoersstromen: bereikbaarheid integraal verbeteren om zo een bijdrage te leveren aan de verbetering van de internationale concurrentiepositie van Nederland. Bundeling van infrastructuur betekend dat de groei van de mobiliteit op bepaalde, voor het overgrote deel bestaande, verbindingen wordt geconcentreerd.

Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid: het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.

Het op orde houden van het regionale watersysteem: het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten: ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen die beschermd en ontwikkeld dient te worden. De Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor.

Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit: ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.

Naast de belangen afkomstig uit de Nota Ruimte zijn er nog een aantal nationale ruimtelijke belangen samengebracht op grond van andere bronnen namelijk:

- Adaptatie Ruimte en Klimaat
- PKB Nota mobiliteit
- PKB Ruimte voor de Rivier
- PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- PKN HSL-zuid en PKB Betuweroute
- PKB Tweede Structuurschema Electriciteitsvoorziening
- PKB Structuurschema Buisleidingen
- PKB Derde Nota Waddenzee
- PKB Tweede Structuurschema Militaire Terreinen

2.1.2 Afweging Nota Ruimte

Onderstaand vindt per nationaal belang een afweging plaats:

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten: Het bestemmingsplan Wolfsveld voorziet in de uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld met ca. 24 ha. in directe nabijheid van het reeds bestaande bedrijventerrein. Het bestemmingsplan Wolfsveld komt aldus tegemoet aan de wens tot bundeling van stedelijke en economische activiteiten.

Bundeling van infrastructuur en vervoersstromen: In het bestemmingsplan Wolfsveld wordt een juridisch kader geboden voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld. De uitbreiding sluit aan op het bestaande bedrijventerrein dat ontsloten wordt via de provinciale weg N272. De uitbreiding van het bedrijventerrein en de afwikkeling van het verkeer over de N272 komt tegemoet aan de wens tot concentratie van verkeer over bestaande verbindingen.

Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid: In paragraaf 5.1 is de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen. Bovendien levert de ontwikkeling van het bedrijventerrein, grenzend aan een bestaand bedrijventerrein, elders milieuwinst op, wegens verplaatsing van bestaande bedrijven van elders.

Het op orde houden van het regionale watersysteem: In het ontwerp is uitgebreid rekening gehouden met het watersysteem ter plaatse. Het één en ander is in de waterparagraaf (zie ook paragraaf 5.5), behorende bij dit bestemmingsplan, nader uitgewerkt.

Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten: In paragraaf 5.4 wordt aandacht geschonken aan de aanwezigheid van beschermde soorten. Hierin komt onder andere naar voren dat de ecologische verbindingzone ter plaatse verbeterd wordt. Voor de voorstaande ontwikkelingen zijn geen belemmeringen. De rijksbelangen worden in dit kader niet geschaad.

Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit: Uit hoofdstuk 4 blijkt dat de landschappelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt in het ontwerp van bedrijventerrein Wolfsveld is geweest. Vanwege het feit dat sprake is van een uitbreidingsplan, betekent de ontwikkeling op de onderhavige locatie tevens dat landschappelijke kwaliteit elders niet aangetast wordt. Daarnaast wordt de uitbreiding van het bedrijventerrein landschappelijk ingepast.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Wolfsveld in overeenstemming is met de nationale belangen zoals verwoord in de Nota Ruimte en Realisatieparagraaf nationale ruimtelijke belangen.

2.1.3 Vierde Nota Waterhuishouding [1998]

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft bedrijventerreinen stelt NW4 dat met name aspecten als verdroging en afkoppelen van belang zijn.

2.1.4 Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daar-

voor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Nieuwe ontwikkelingen die zich voor kunnen doen in het plangebied en die worden meegenomen in dit bestemmingsplan zijn niet van een zodanige aard en omvang dat nationale belangen in het geding zijn.

2.1.5 SER-ladder

In 1999 heeft de Sociaal Economische Raad (SER) in zijn commentaar op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid de zogenaamde SER-ladder geïntroduceerd. Deze ladder kan gezien worden als een denkmodel voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. In een algemene maatregel van bestuur (AmvB) is vastgelegd dat de toepassing van de SER-ladder wordt voorgeschreven voor nieuwe bedrijventerreinen, dit om de verrommeling van het Nederlandse landschap tegen te gaan.

De SER-ladder kan als volgt kort worden samengevat¹:

1. Gebruik maken van de reeds voor een bepaalde functie beschikbaar gestelde ruimte of ruimte die middels herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
2. Optimaal gebruik maken van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.

Indien de bovenstaande opties onvoldoende soelaas bieden, komt de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Van belang hierbij is dat de verschillende relevante waarden en belangen goed worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

In de gemeente Gemert-Bakel is reeds gestart met een Ruimteplannertraject. Bij de Ruimteplanner is de relatie tussen nieuw terrein (lees: Wolfsveld, maar ook de uitbreiding van het bedrijventerrein in Bakel) en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen meegenomen. Voor het traject van de ruimteplanner en het bestemmingsplan is gekozen voor een bottom-up benadering, waarbij is gekeken naar de behoeftes van de ondernemers, met als doel deze goed te faciliteren.

In lijn met de SER-ladder is hierbij onder andere gekeken naar intensiveringsmogelijkheden. Een voorbeeld hiervan is de nieuwbouw van Unidek. Middels het bouwen in twee lagen zal dit bedrijf ongeveer de helft van de huidige bedrijfsruimte gaan innemen. Voor de herstructurering van de vrijkomende delen van de gronden waarop Unidek gevestigd is, wordt eerst gekeken naar invulling door ver-

¹ <http://www.ser.nl> website van de Sociaal Economische Raad.

plaatsers. Pas daarna krijgen deze ruimte aangeboden op eventuele nieuwe terreinen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Interim Structuurvisie en Paraplunota [2008]

Op 27 juni 2008 is de interim Structuurvisie Ruimtelijke ordening door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld, waarmee geanticipeerd wordt op de inwerkingtreding van de nieuwe Wro. De structuurvisie bestaat uit 3 delen. Deel A is de visie. Het Streekplan uit 2002 vormt hiervoor de basis. Nieuw is deel B. Het beschrijft de sturingsfilosofie van de Provincie. Daarnaast geeft het in een uitvoeringsagenda de inzet van instrumenten aan, zoals het provinciale inpassingsplan, de provinciale verordening, het indienen van zienswijzen tegen een ontwerp-bestemmingsplan en de aanwijzingsbevoegdheid. In deel C wordt ingegaan op een tweetal specifieke ontwikkelingstrajecten: Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant. Voor de planlocatie zijn aldus alleen deel A en B van toepassing.

Noord-Brabant wordt gekenmerkt door een enorme dynamiek. Brabant dient zich verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied. Daarbij heeft de provincie gekozen voor een visie waarin respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom centraal staan en waarin het eigen karakter, de specifieke kwaliteiten en de contrasten van Brabant duidelijk herkenbaar zijn. Om dit toekomstbeeld te realiseren moet ook het ruimtelijk beleid bijdragen aan de balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant. Het hoofddoel van het provinciaal ruimtelijk beleid is het zorgvuldiger omgaan met ruimte. Vijf leidende principes worden gehanteerd om tot het hoofddoel te komen, te weten meer aandacht voor de onderste lagen, zuiniger ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied, grensoverschrijdend denken en handelen.

Bij de beoordeling, initiëring en ondersteuning van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant hanteert de provincie de 'lagenbenadering'. De lagenbenadering kent drie lagen. De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem. Infrastructurele elementen zijn de tweede laag. De derde en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. De lagenbenadering is een werkwijze die afkomstig is uit de Nota Ruimte en die gebruikt wordt om ruimtelijke keuze binnen de grote verschillen te onderbouwen. Afhankelijk van de lokale kwaliteiten en omstandigheden leidt de benaderingswijze tot (verschillende) ruimtelijke uitkomsten.

Verstedelijking

Gemert ligt in de landelijke regio De Peel. Voor de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Nieuw stedelijk ruimtebeslag zal alleen worden toegestaan op plaatsen waar dat verantwoord is, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen het gebied. Bovendien moet duidelijk zijn dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen het bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd.

Bedrijvigheid

De provincie streeft ernaar dat in de landelijke regio's alleen bedrijven worden gevestigd die daarin qua aard, schaal en functie als passend kunnen worden beschouwd.

Gedeputeerde Staten stellen periodiek het maximale aantal hectares aan te leggen bedrijventerrein per stedelijke en landelijke regio vast, op grond van prognoses van de behoefte aan bedrijventerreinen. Dit is het regionale ruimtebudget voor bedrijventerreinen. In onderhavige situatie is sprake van een uitbreiding van een bedrijventerrein. Op de plankaart behorende tot de het Uitwerkingsplan stedelijke regio Zuidoost Brabant dat op deze Interim Structuurvisie is gebaseerd, is het gebied ten westen van Gemert, waartoe het plangebied behoort, aangeduid als 'te ontwikkelen bedrijventerrein 2005-2015'. Zie voor verdere toelichting ook paragraaf 2.2.2.

Voorzieningen en kantoren

In landelijke regio's geldt als uitgangspunt dat voorzieningen bezoekersextensief, kleinschalig en 'vermengbaar' moeten zijn. Ruimte wordt geboden aan voorzieningen die qua schaal en omvang passen bij de betreffende kern of gemeente. Vaak zijn dit lokale voorzieningen, soms ook voorzieningen met een functie voor omliggende landelijke kernen of gemeenten. Omdat in de landelijke regio's de nadruk ligt op inbreiding en herstructurering moeten de voorzieningen bovendien gemengd kunnen worden met andere functies, met name wonen.

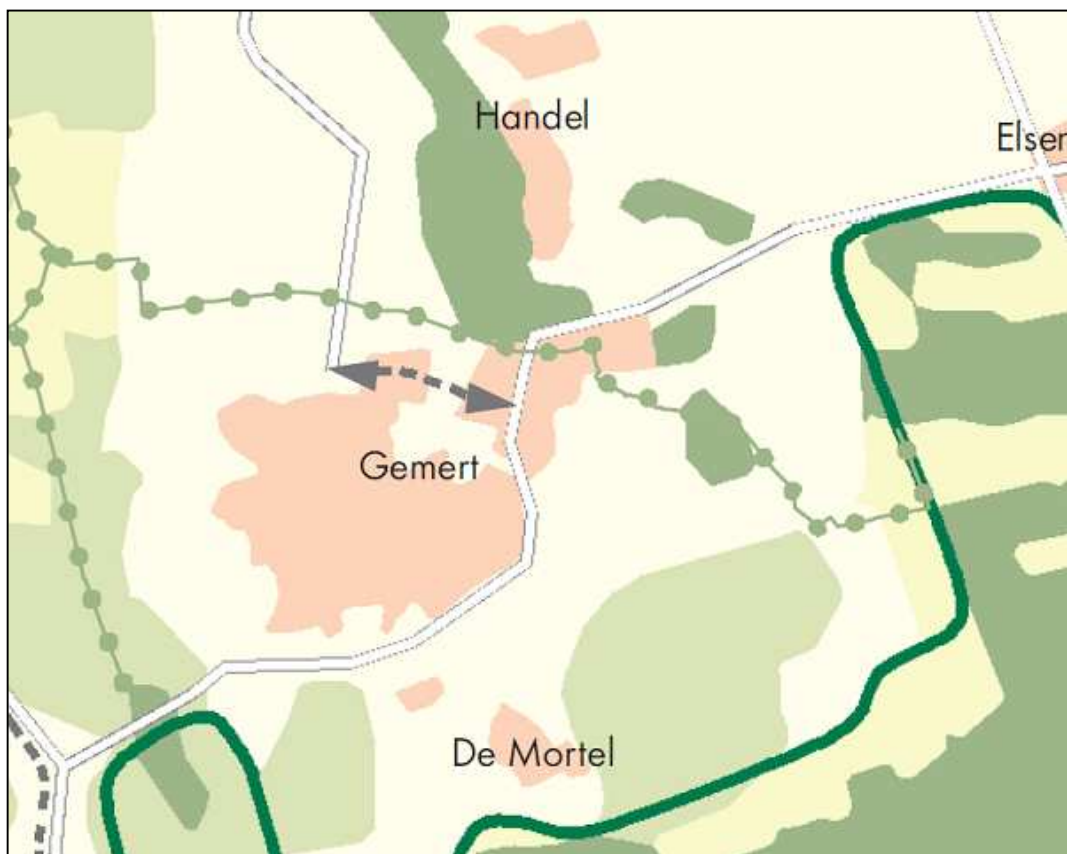
Sociale aspecten van verstedelijking

In landelijke regio's staat de leefbaarheid van kleine kernen onder druk. Het provinciaal ruimtelijk beleid moet bevorderen dat dorpen vitaal blijven. Menging van functies, woonmilieus en bevolkingsgroepen is hierbij van belang. Daarnaast neemt de behoefte aan combinaties van wonen, zorg en dienstverlening toe. Het bevorderen van de totstandkoming van bijvoorbeeld multifunctionele voorzieningen en woonzorg-projecten sluit hierop aan.

Toelichting op de uitsnede van de kaart

Op afbeelding 4, de uitsnede van de plankaart van de Interim Structuurvisie, is te zien dat het plangebied grotendeels binnen de bestaande bebouwing van Noord-Brabant ligt. Het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein Wolfsveld is gelegen in een zone die op de plankaart van de Interimstructuurvisie als AHS-Landbouw/-overig

is aangeduid. Door het projectgebied loop een 'stroomweg'. Het betreft hier de N272. Van noordwest naar zuidoost loopt door het plangebied een ecologische verbindingszone die de beek Peelse Loop volgt. De gestippelde pijl is een indicatie van een toekomstig aan te leggen Noord-Om: een verbindingsweg tussen de N272 en de N605. De uitbreiding van het bedrijventerrein bevindt zich grotendeels ter hoogte van (volgens de plankaart behorende tot de Interimstructuurvisie) gronden aangegeven als AHS-landbouw/-overig.



Afbeelding 4. Uitsnede uit de plankaart van de Interimstructuurvisie.

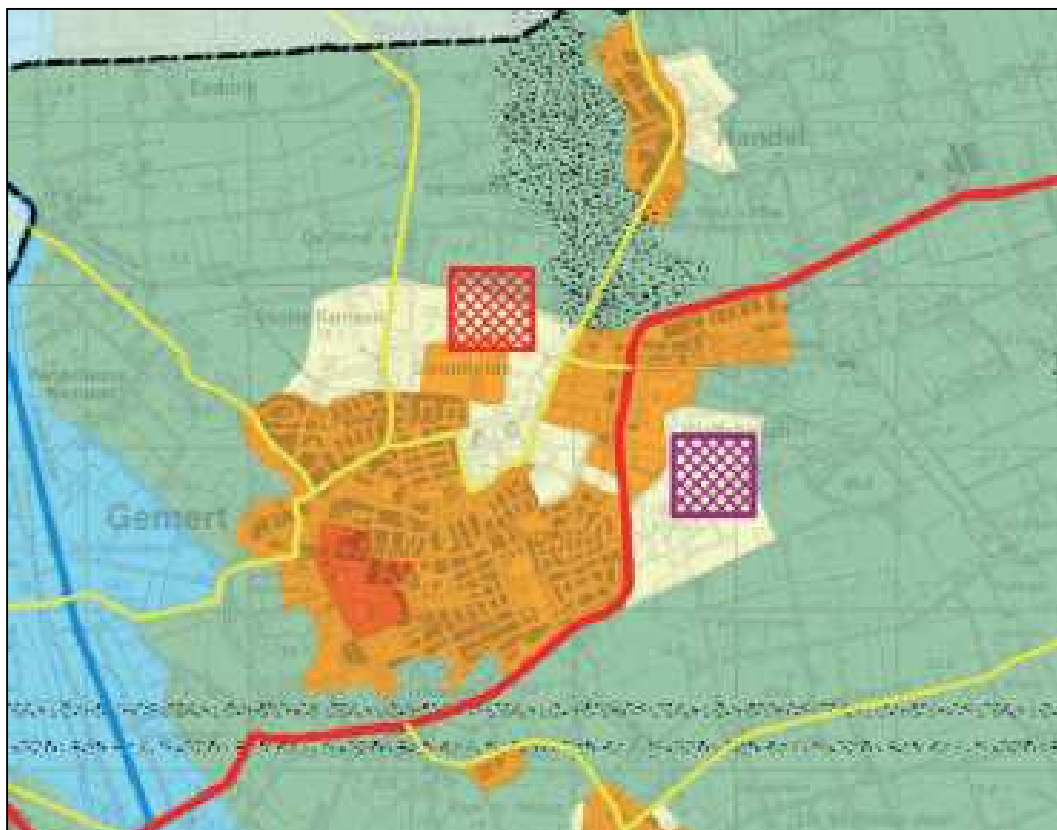
De provincie Noord-Brabant wil de GHS en AHS-landschap (niet in plangebied) beschermen tegen intensieve vormen van ruimtegebruik die in beginsel niet thuishoren in het buitengebied, met name verstedelijking. Uit de externe bescherming vloeit voort dat de ruimte voor uitbreiding van steden en dorpen, de aanleg en uitbreiding van bedrijventerreinen en de aanleg en (fysieke) aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur in beginsel alleen kan worden gevonden in de AHS-landbouw. De uitleg van het bedrijventerrein Wolfsveld in de AHS-landbouw/-overig komt tegemoet aan deze wens.

Paraplunota ruimtelijke ordening

In de Paraplunota staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interim Structuurvisie. De paraplunota heeft de status van beleidsregel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (art. 4:81, lid 1, Awb). Tot het verschijnen van de Verordening Ruimte medio 2010 vormt de Paraplunota de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten.

2.2.2 Uitwerkingsplan stedelijke regio Zuidoost Brabant

In het 'Uitwerkingsplan stedelijke regio Zuidoost Brabant', welke deel uitmaakt van de paraplunota, is het plangebied deels aangeduid als 'te ontwikkelen bedrijventerrein 2005-2015'. Het plangebied is gelegen op het grensgebied tussen 'Stedelijk gebied – Beheer en intensivering' en 'Landelijk gebied – Transformatie afweegbaar'. Aangezien het projectgebied grotendeels gelegen is binnen het stedelijk gebied waar intensivering wenselijk wordt geacht en aangemerkt is als 'te ontwikkelen bedrijventerrein', kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid zoals omschreven in het 'Uitwerkingsplan stedelijke regio Zuidoost Brabant'.



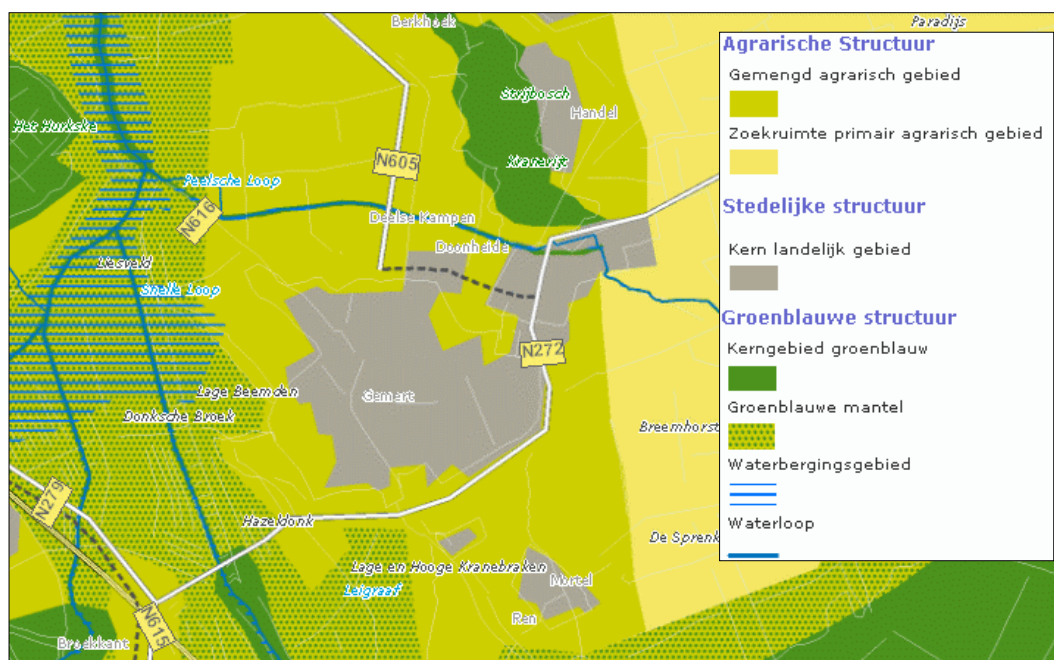
Afbeelding 5. Uitsnede plankaart 'Uitwerkingsplan stedelijke regio Zuidoost Brabant'.

2.2.3 Structuurvisie (Ontwerp)

Momenteel werkt de provincie Noord-Brabant aan een nieuwe Structuurvisie. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De interimstructuurvisie was een eerste stap in de richting. De op 2 februari 2010 vastgestelde ontwerp Structuurvisie is een volgende stap.

Veel van het provinciale ruimtelijke beleid in de Interimstructuurvisie 2008 blijft actueel en ongewijzigd. Zo ook het principe van concentratie van verstedelijking en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden.

Op de kaart behorende bij de voorontwerp structuurvisie is de kern Gemert, inclusief het bedrijventerrein Wolfsveld aangeduid als 'landelijke kern'.



Afbeelding 6. Uitsnede kaart behorende bij de Structuurvisie.

Perspectief wonen en werken in het landelijk gebied

De provincie wil verstedelijking concentreren in de stedelijke regio's. De kern Gemert en het bedrijventerrein Wolfsveld, zijn gelegen in het landelijk gebied. Hiervoor geldt dat gemeenten een lokale opvangtaak voor de groei van de woningvoorraad, werklocaties en voorzieningen hebben.

Bij het zoeken naar nieuwe ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik (toepassing SER-ladder) een belangrijke voorwaarde. De provincie vraagt daarnaast gemeenten afspraken te maken over de verdeling van het regionale pro-

gramma voor wonen en werken. De opstelling van regionale visies bieden daarvoor een goede basis.

Voor wat betreft de stedelijke ontwikkeling van de dorpen van Brabant, streeft de provincie ernaar dat in principe afstand wordt gehouden van de (snel)weg. Want in het landelijk gebied wil de provincie dat de identiteit van het landschap optimaal beleefbaar is. Oriëntatie van stedelijke functies op de (snel)wegen van Brabant in het landelijk gebied is daarom onwenselijk. In de zogeheten gebiedspaspoorten is aangegeven welke regionale kwaliteiten de provincie belangrijk vindt.

Het landelijk gebied biedt plaats aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. De provincie hanteert als uitgangspunt dat binnen het landelijk gebied alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Bij doorgroei horen bedrijven die vanwege hun aard, schaal of functie niet (langer) passen in het landelijk gebied thuis in een stedelijke regio.

Gebiedspaspoorten

In de structuurvisie heeft de provincie haar grondgebied verdeeld in diverse 'gebiedspaspoorten'. In de gebiedspaspoorten geeft de provincie aan welke landschapskenmerken zij bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. De provincie geeft ook de ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden. De kenmerken en ambities voor de gebieden zijn verbeeld in kaartbeelden.

De kern Gemert en het bedrijventerrein Wolfsveld, zijn gelegen binnen het gebiedspaspoort 'Peelrand' en wel in het westelijke gedeelte hiervan, dat ten opzichte van de oostrand, sterker verstedelijkt is. De ambitie voor het gebied wordt omschreven als 'de kleinschalige ontginning van de Peelrand als contramal van het landgoed De Peel'. Hiertoe zijn een vijftal ambities in de structuurvisie opgenomen:

1. *Versterken kleinschalig en afwisselend karakter van het landschap van de Peelrand;*
2. *De cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten;*
3. *Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief van de archeologische landschappen;*
4. *Aandacht voor behoud en herstel van het voor Brabant unieke verschijnsel 'wijst';*
5. *Het versterken van de ecologische waarden van het landschap buiten de EHS door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van halfopen landschap met bomenlanen, het kleinschalig besloten landschap en sloten en vaarten goede indicatoren zijn.*

2.2.4 Verordening ruimte Noord-Brabant (Ontwerp)

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo is bijvoorbeeld opgenomen dat de provincie regels kan opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Dit kan de provincie doen middels het opstellen van een 'provinciale planologische verordening'.

De provincie Noord-Brabant heeft ervoor gekozen om een 'Verordening ruimte Noord-Brabant' op te stellen. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten binnen de structuurvisie. Op 24 augustus 2009 is de (ontwerp-) Verordening Ruimte ter visie gelegd.

In de startnotitie Verordening Noord-Brabant is ervoor gekozen het traject te splitsen in twee fasen. In fase 1 zijn alleen onderwerpen opgenomen die de provincie niet ter discussie wilde stellen bij de opstelling van het nieuwe beleid in de structuurvisie RO.

Hoewel de Verordening Ruimte nog niet in werking is getreden, worden de belangrijkste uitgangspunten van de provinciale verordening onderstaand alvast uiteengezet. Voor de Verordening Ruimte fase 1 geldt dat deze naar verwachting medio april 2010 door Provinciale Staten zal worden vastgesteld. Voor de Verordening Ruimte fase 2 geldt dat deze naar verwachting omstreeks november 2010 zal worden vastgesteld door Provinciale Staten.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De ontwerp-Verordening ruimte Noord-Brabant 1e fase regelt een beperkt aantal onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het bestaande beleid dat nu is opgenomen in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota. In de 2e fase volgen onderwerpen waar momenteel nieuw beleid voor wordt ontwikkeld. Het betreft hier de volgende onderwerpen:

- Bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden in de groene hoofdstructuur, subzone landbouw en de agrarische hoofdstructuur;
- Cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- Land- en tuinbouw;
- Windenergie, biomassavergisting;
- Externe veiligheid in relatie tot ontwikkeling van bedrijventerreinen;
- Detailhandel en voorzieningen;
- Nieuwe economische dragers in het buitengebied;
- Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen;
- Grondwaterbeschermingsgebieden;

- De overlegzones infrastructuur;
- Wateronderwerpen indien dit uit de vaststelling van het Provinciaal Waterplan voortvloeit.

De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

In de ontwerp-Verordening ruimte 1e fase zijn de volgende onderwerpen opgenomen:

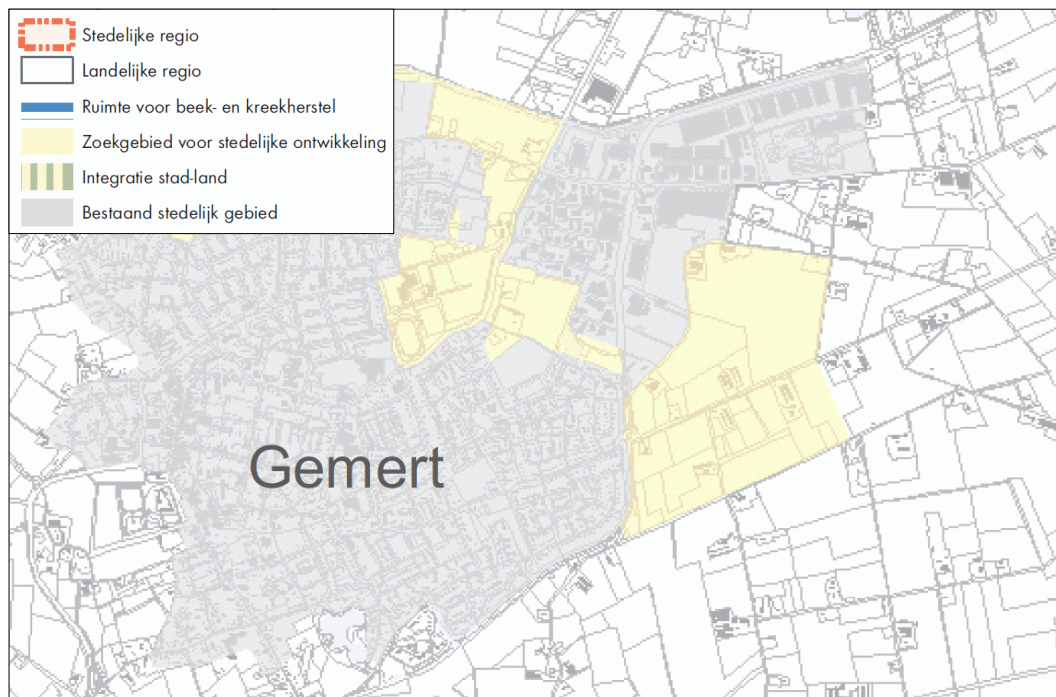
- stedelijke ontwikkeling: wonen en (middel-)zware bedrijventerreinen
- ecologische hoofdstructuur (EHS)
- waterbergingsgebieden
- intensieve veehouderij
- concentratiebeleid glastuinbouw
- ruimte-voor-ruimte

Van belang voor het bedrijventerrein Wolfsveld zijn met name de kaarten 'stedelijke ontwikkeling' en 'ecologische hoofdstructuur'. Op de kaart 'stedelijke ontwikkeling' staan het bestaand stedelijk gebied en de zoekgebieden waar nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen een plek mogen krijgen. De regels zorgen ervoor, dat eerst in het bestaand stedelijk gebied naar bouw mogelijkheden wordt gezocht, voordat de zoekgebieden mogen worden benut. De uitbreiding van Wolfsveld is gelegen binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

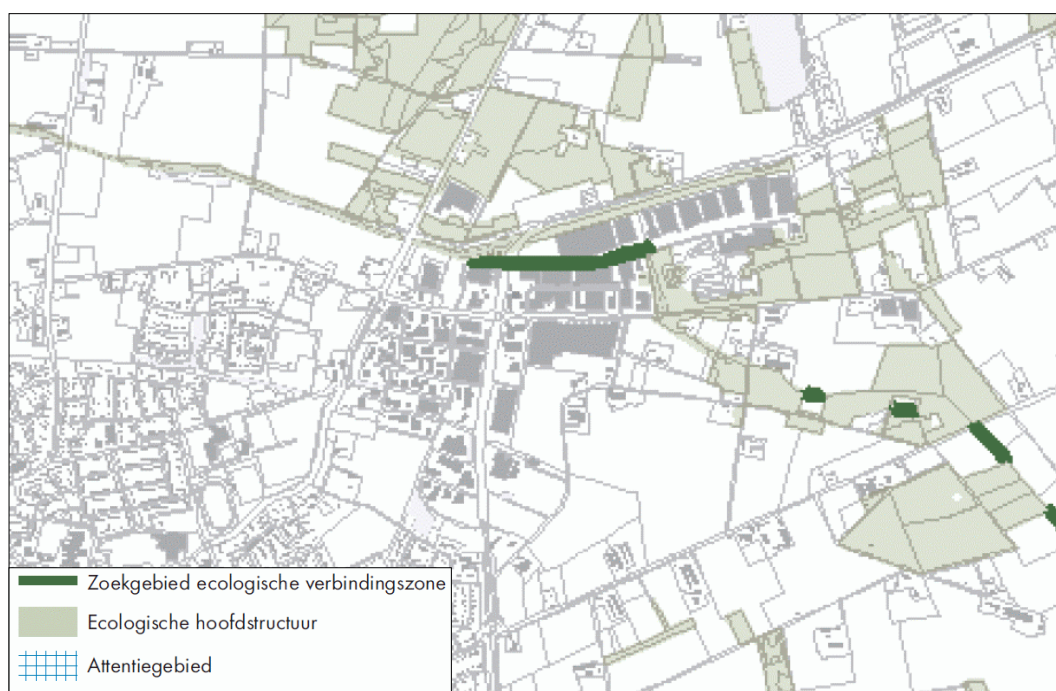
Voor wat betreft de ecologische hoofdstructuur is het uiteindelijke doel om te komen tot een robuust netwerk van natuurgebieden, inclusief de verbindingen daartussen. Gemeenten worden verplicht de op de kaart opgenomen EHS goed in hun bestemmingsplannen op te nemen. In de verordeningstekst is beschreven hoe deze gebieden moeten worden beschermd.

Uit de kaart 'Ecologische hoofdstructuur' blijkt dat enkele delen in het noordoosten van het plangebied, gelegen zijn binnen de EHS. Tevens is binnen het plangebied een 'zoekgebied ecologische verbindingzone' gelegen.

Binnen het voorliggende bestemmingsplan is het binnen de EHS gelegen deel van het plangebied bestemd tot 'Bos' en voor een klein deel tot 'Groen' en 'Recreatie'.



Afbeelding 7. Uitsnede kaart 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.



Afbeelding 8. Uitsnede kaart 'Ecologische Hoofdstructuur'.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestaande deel van het bedrijventerrein is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld", dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel op 29 september 2005 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 6 juni 2006.

Een groot uitbreidingsdeel is momenteel in het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel' gelegen. Dat bestemmingsplan is vastgesteld op 20 december 2006 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 augustus 2007.

De gronden die behoren tot de geringe zuidelijke uitbreiding van het huidige bedrijventerrein Wolfsveld behoren momenteel tot het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert'. Dit bestemmingsplan is op 28 september 2000 vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 mei 2001.

(De uitbreiding van) het bedrijventerrein Wolfsveld is daarnaast gelegen in het Facet bestemmingsplan "Zone industrielawaai bedrijventerrein Wolfsveld" dat op 13 april 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het bestemmingsplan is op 6 juni 2006 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

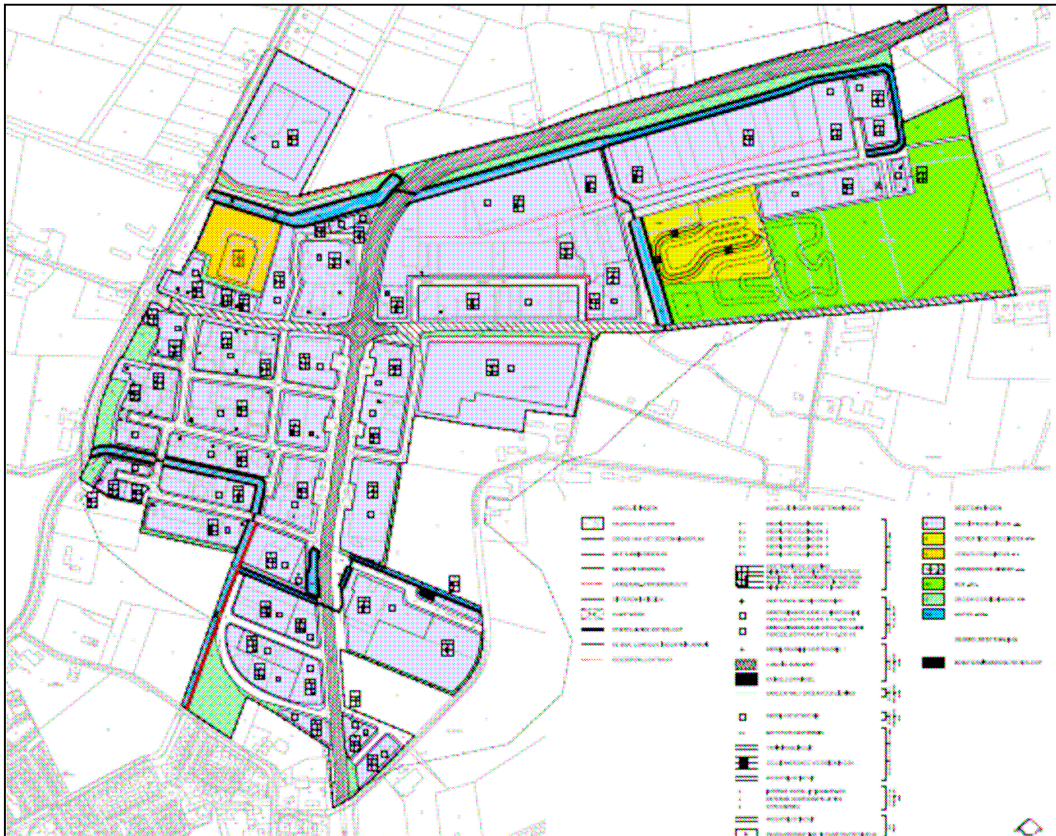
2.3.1.1 Bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfsveld

Binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld' zijn een zevental bestemmingen opgenomen voor het plangebied, te weten 'Bedrijfsdoeleinden -B-', 'Recreatieve doeleinden -R-', 'Horeca doeleinden -H-', 'Verkeersdoeleinden -V-', 'Bos -B-', 'Groenvoorzieningen -G-' en 'Water -W-'.

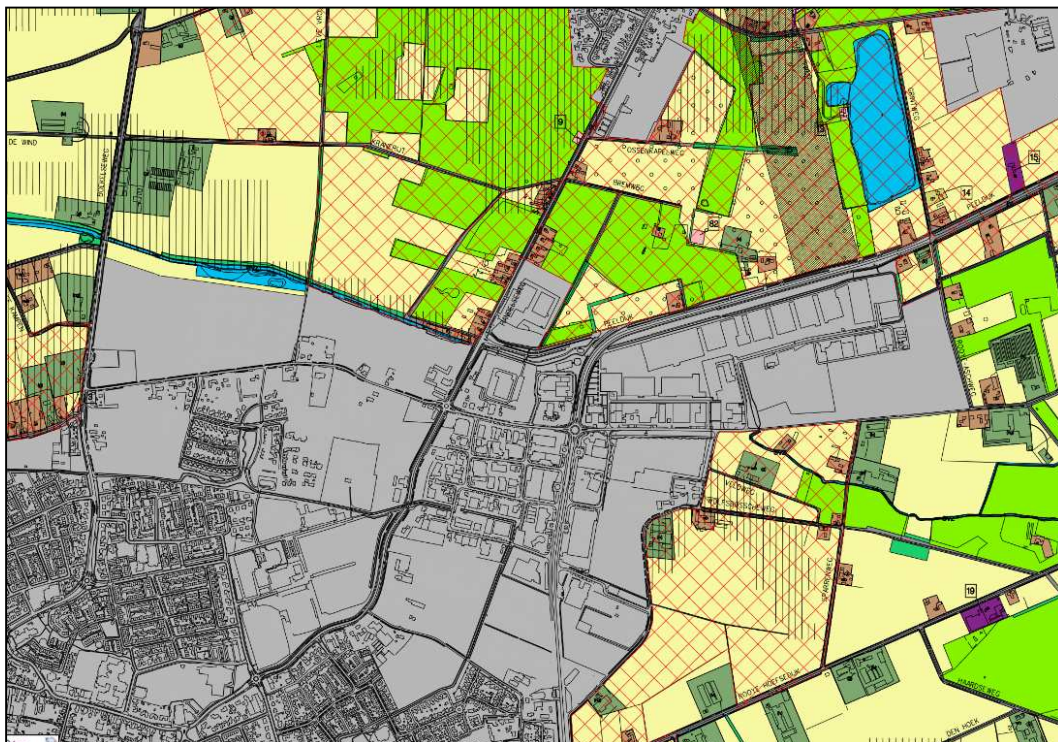
2.3.1.2 Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2006

Het oostelijke deel van het plangebied (het te ontwikkelen bedrijventerrein) is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006'. Binnen dit bestemmingsplan zijn een zestal bestemmingen voor het plangebied opgenomen, te weten 'Natuur- en bosgebied', 'Landelijk gebied', 'Agrarisch bedrijf', 'Burgerwoning', 'Landschapselement' en 'Verkeersdoeleinden'.

Op of in de als zodanig bestemde gronden is het niet toegestaan niet-agrarische bedrijfsdoeleinden uit te voeren.



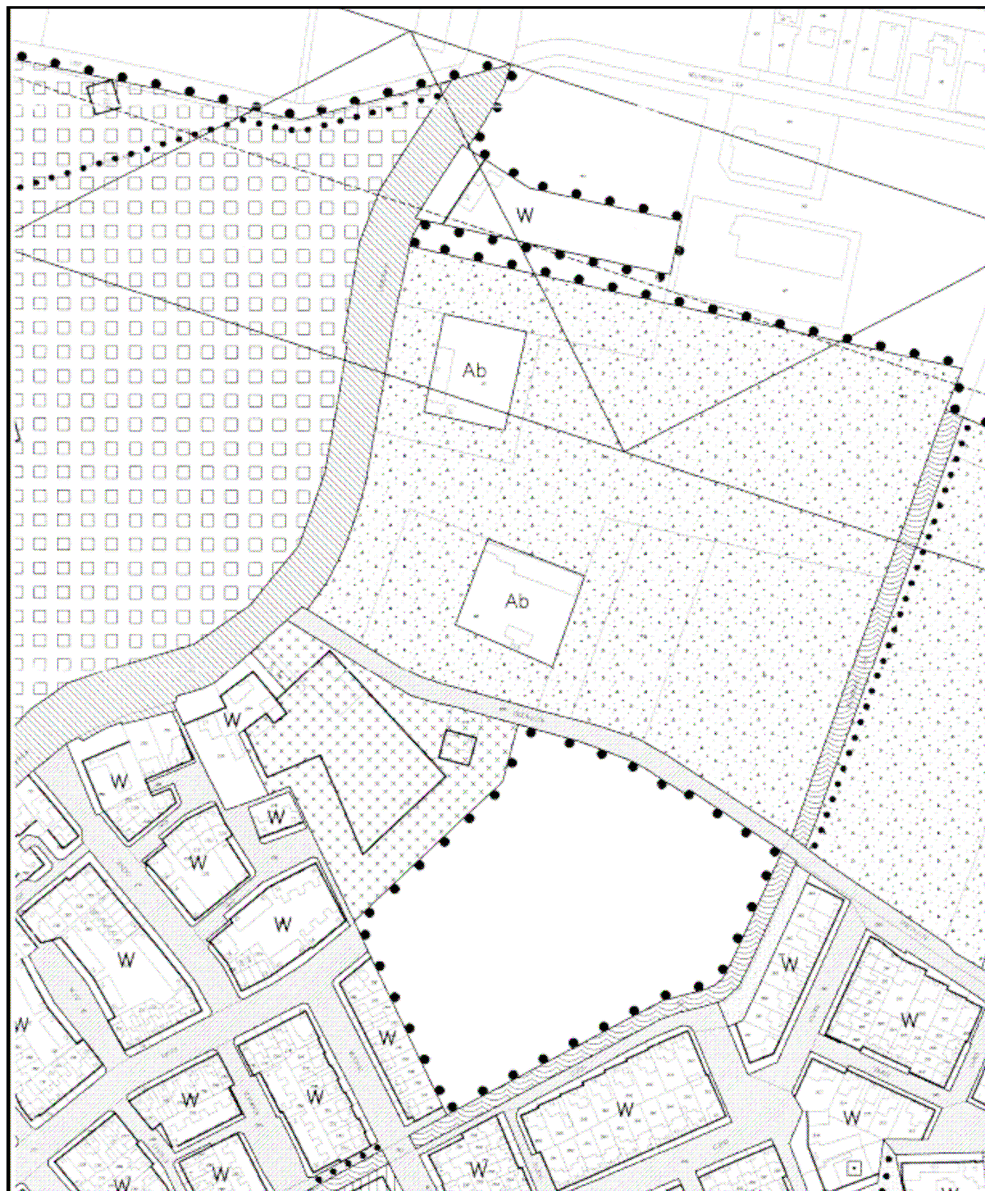
Afbeelding 9. De plankaart behorende tot het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld".



Afbeelding 10. Uitsnede uit de kaart behorende tot het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel.

2.3.1.3 Bestemmingsplan 'Woongebied Gemert'

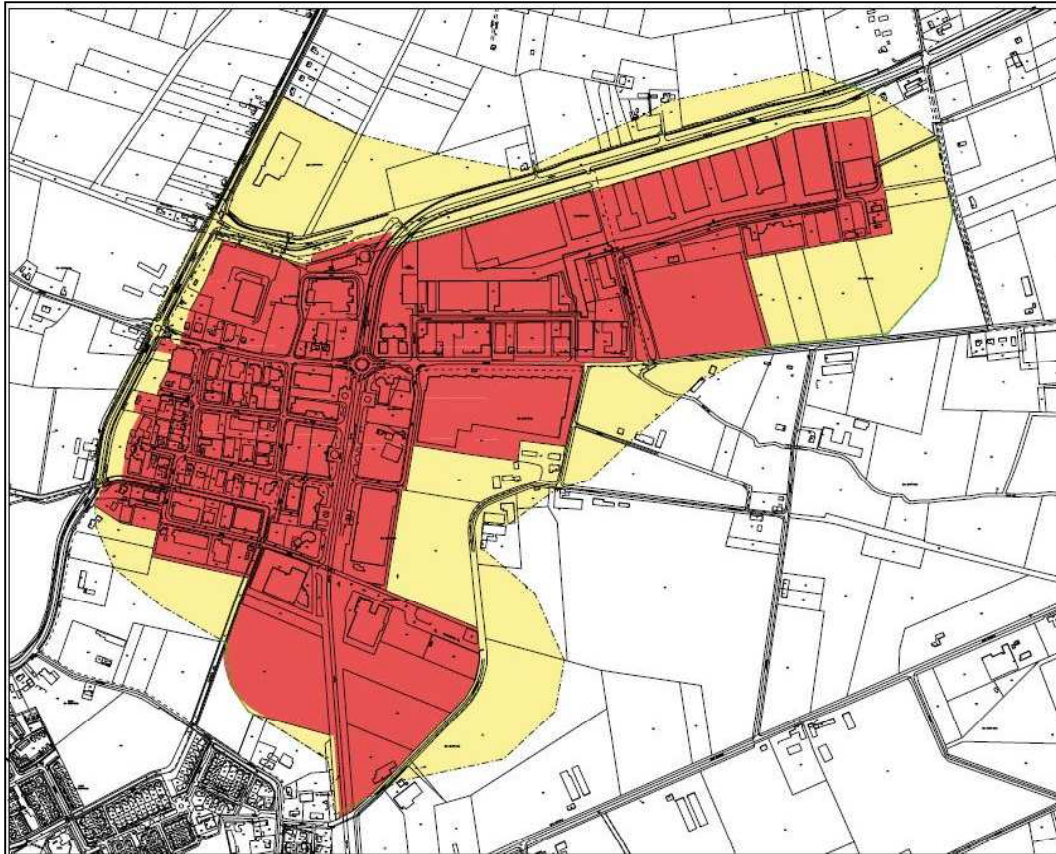
Binnen het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert' zijn de gronden waarop de uitbreiding van het bedrijventerrein dient plaats te vinden bestemd voor 'Agrarisch gebied' en "Agrarisch bouwblok".



Afbeelding 11. Uitsnede uit de kaart behorende tot het bestemmingsplan Woongebied Gemert.

2.3.1.4 Facet bestemmingsplan 'Zone industrielawaai bedrijventerrein Wolfsveld'

Het plangebied is tevens grotendeels gelegen binnen het plangebied van het facet bestemmingsplan "Zone industrielawaai bedrijventerrein Wolfsveld", dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel op 13-04-2006 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 06-06-2006.



Afbeelding 12. Kaart behorende tot het facet bestemmingsplan 'Zone industrielawaai bedrijventerrein Wolfsveld'.

In dit bestemmingsplan is de ligging van de 50 dB(A)-zonegrens industrielawaai rond het bedrijventerrein Wolfsveld vastgelegd voor zover gesitueerd buiten het plangebied behorende bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld'. Tevens is de begrenzing van het gezoneerde bedrijventerrein aangegeven. De situatie die hierbij is vastgelegd betreft de fysieke begrenzing van het gezoneerde bedrijventerrein, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld'.

De zuidelijke en oostelijke uitbreidingsdelen van het bedrijventerrein Wolfsveld zijn gedeeltelijk buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Zone industrielawaai bedrijventerrein Wolfsveld" gelegen.

Als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient een nieuwe zone industrielawaai te worden vastgesteld. Deze zone industrielawaai wordt in onderhavig bestemmingsplan geregeld (meer hierover in paragraaf 5.1.1.).

2.3.1.5 Conclusie

Het nieuwe bestemmingsplan "Wolfsveld" legt de visies uit de 'Structuurvisie Wolfsveld – De Fuik' en het 'Masterplan bedrijventerrein Wolfsveld' (zie 2.3.2 en 2.3.3) planologisch-juridisch vast. Voor de gronden gelegen binnen de bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Wolfsveld' betekent dat het nieuwe integrale bestemmingsplan voornamelijk een beheersmatig karakter heeft. Voor de gronden die momenteel binnen de bestemmingsplannen 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006' en 'Woongebied Gemert' gelegen zijn, geldt dat het bestemmingsplan een ontwikkelend karakter heeft. Dit met uitsluiting van de gronden waarvoor, anticiperend op voorliggend bestemmingsplan, vrijstelling op grond van artikel 19 lid 1 (oude WRO) is verleend, dan wel een projectbesluit is genomen.

Om de gewenste uitbreiding van het bedrijventerrein en de bijbehorende gebruiksmogelijkheden mogelijk te maken, zal middels onderhavig bestemmingsplan de bestemming voor de gronden binnen het uitbreidingsdeel gewijzigd worden, om zodoende de gewenste gebruiksmogelijkheden juridisch-planologisch vast te leggen.

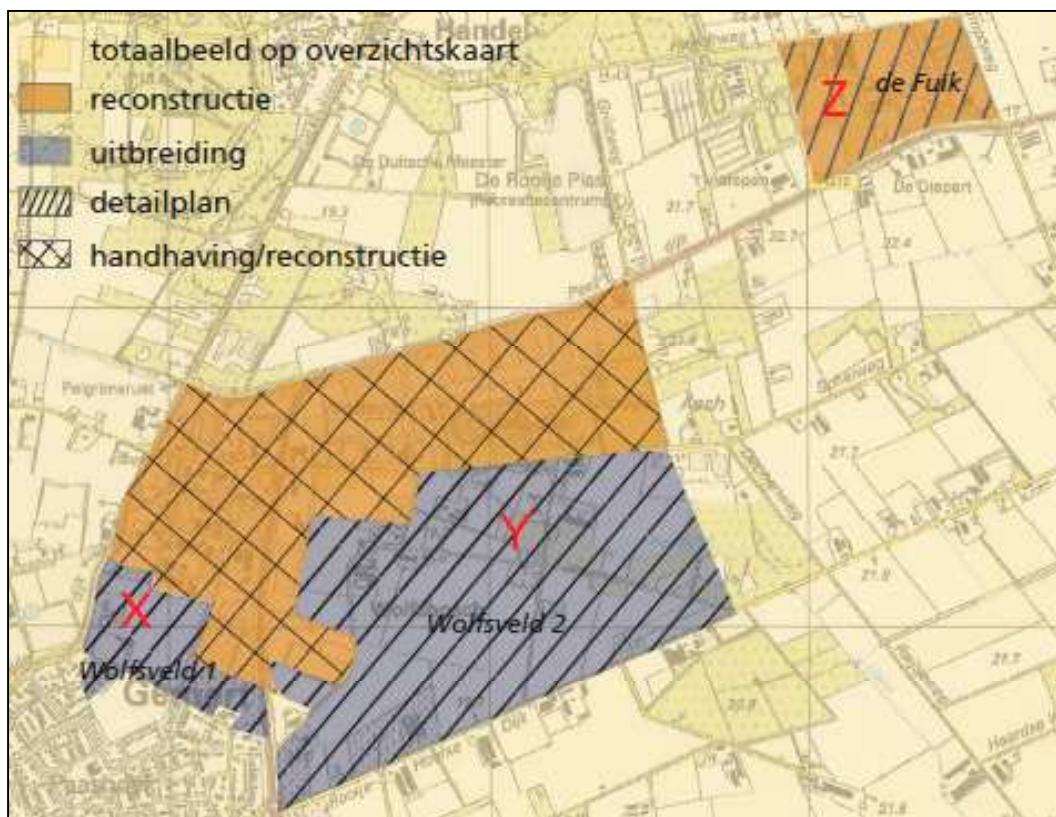
2.3.2 Structuurvisie Wolfsveld – De Fuik

De 'Structuurvisie Wolfsveld – De Fuik' is op 16 mei 2007 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgesteld. In de visie wordt de uitleg van het bedrijventerrein Wolfsveld in oostelijke richting verantwoord.

Sinds het begin van de revitalisering van het landelijk gebied eind jaren '90 is de druk op de werkgelegenheid in de sectoren buiten de landbouw hoger geworden. Sectoren als de handel, industrie en ook distributie zijn steeds belangrijker, om de terugtrekkende werkgelegenheid in de landbouwsector op te kunnen vangen, ook in Gemert-Bakel. Als hoofdkern in een groter landelijk gebied met een terugtrekkende landbouw is vooral de positie van Gemert hierin van belang. Vooral als mogelijke vestigingsplaats voor nieuwe bedrijven en ook als ontwikkelingsplaats voor bestaande, met name lokaal gebonden bedrijven. Behoud van werkgelegenheid is daarbij voor de gemeentelijke overheid van essentieel belang. Dit is een van de harde voorwaarden om landelijke gebieden als die van Gemert-Bakel vitaal en leefbaar te houden. Momenteel is de vraag naar nieuwe bedrijfslocaties concreet aanwezig en te groot om binnen de beschikbare uitgifbare kavels op te kunnen vangen. Voor een enkel geval is er zelfs sprake van een urgente vraag. Een onderzoek van

Etin Adviseurs d.d. 13 oktober 2006 heeft uitgewezen dat in Gemert-Bakel, en meer specifiek Wolfsveld, de komende 15 jaar vraag is naar ca. 24 ha netto bedrijventerrein².

Daarnaast geldt dat bedrijven vanuit de kern, die niet kunnen uitbreiden / groeien, zich willen verplaatsen naar het bedrijventerrein.



Afbeelding 13. Begrenzing van Structuurvisie Wolfsveld – De Fuik.

In de visie is een verdere uitwerking gegeven van twee ontwikkelingslocaties die in het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (uitwerkingsplan Zuidoost Brabant), in het Regionaal Reconstructieplan De Peel en de Structuurvisie Plus van de gemeente al nader zijn aangeduid als (mogelijke) ontwikkelingsgebieden. Het gaat om het gebied aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Wolfsveld en daarnaast om het te herstructureren gebied De Fuik³. Het bedrijventerrein Wolfsveld is thans omgeven door een gevoelig gebied met natuurwaarden, recreatie en agrarische bestemmingen. Belangrijke aspecten hierin zijn: de relatie met de Groene Hoofdstruc-

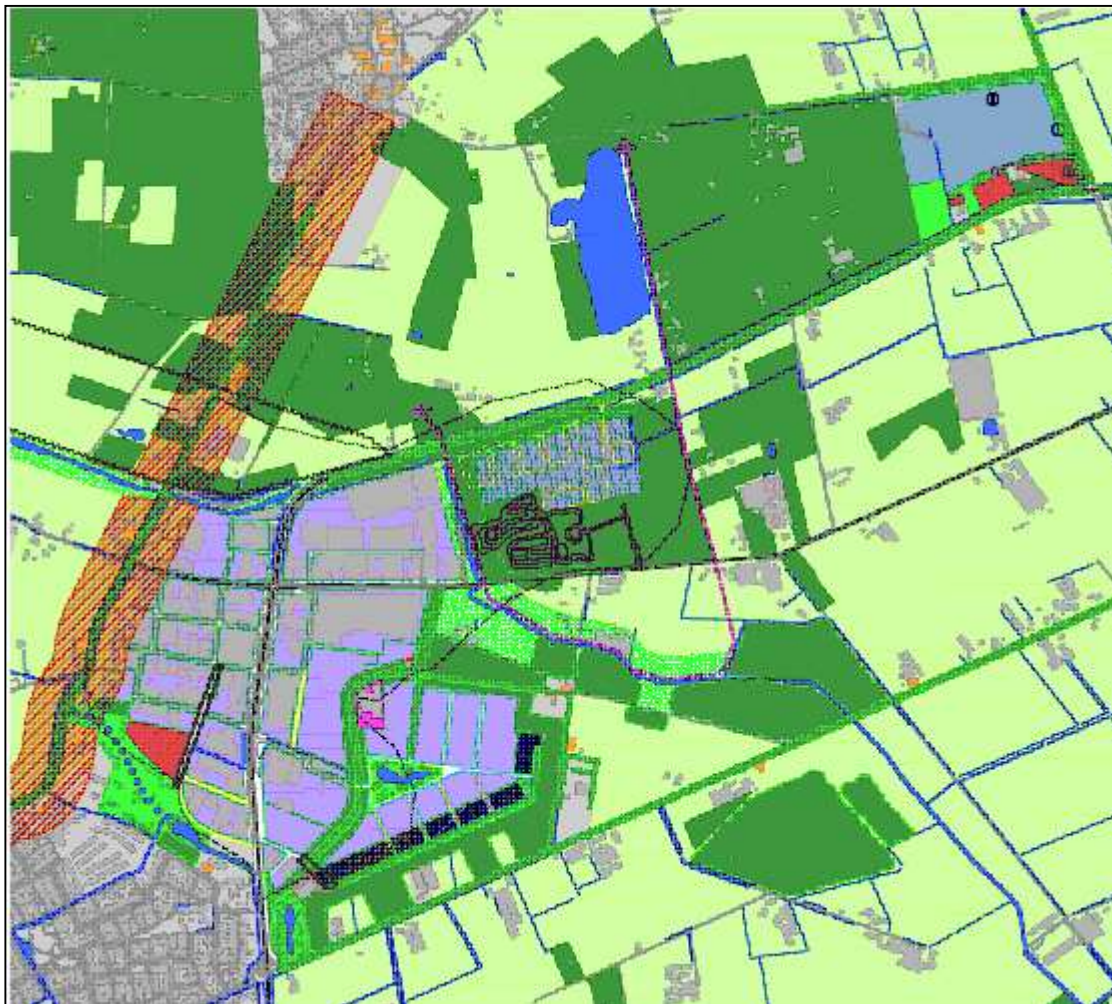
² Etin Adviseurs, *Ontwikkelingspotenties Bedrijventerreinen Gemert-Bakel*, 13 oktober 2006.

³ In de structuurvisie wordt ook ingegaan op het verrommelde gebied "De Fuik". Dit is een complex van oude agrarische bedrijven ten noordoosten van het bedrijventerrein Wolfsveld dat de komende jaren herstructureerd wordt. Het plan "De Fuik" wordt in dit bestemmingsplan niet meegenomen.

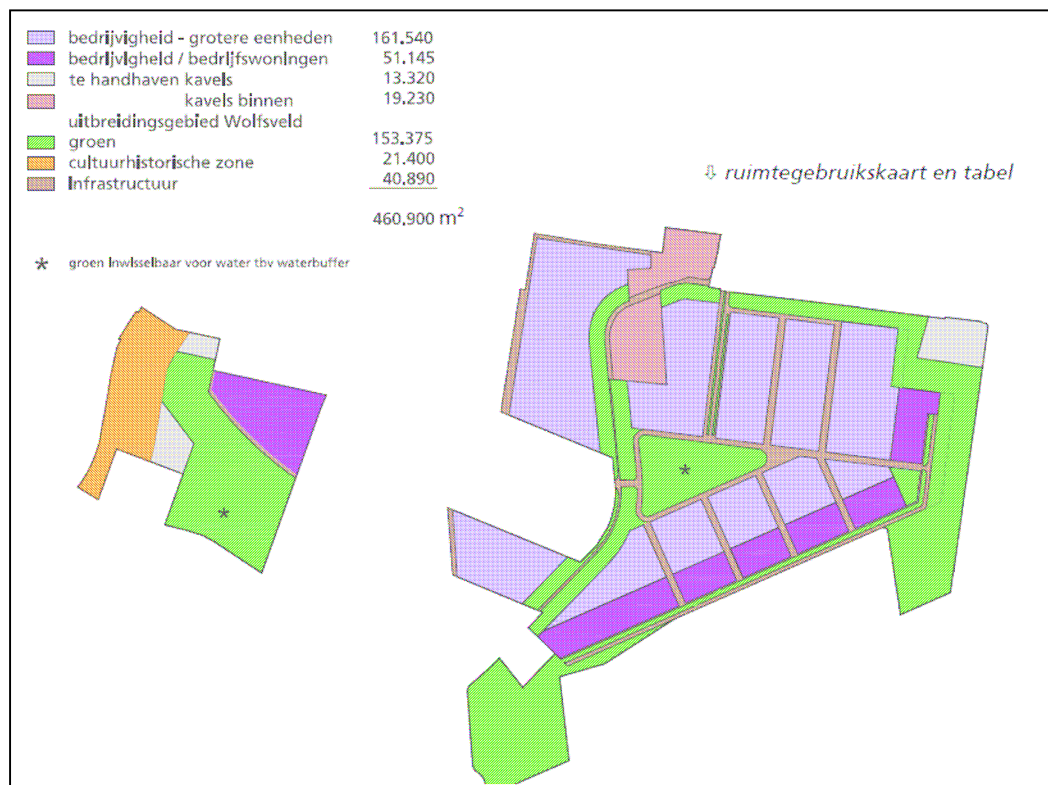
tuur, de ligging van de beek de Peelseloop, de relatie met de twee dorpen (Gemert en Handel) en de relatie met de intensieve recreatie rondom de het recreatiepark De Rooye Asch en de Rooijse Plas. Deze aspecten zijn in de structuurvisie aan bod gekomen.

De structuurvisie gaat uit van een uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld met ca. 46 ha. Deze uitbreidingen zijn Wolfsveld I, zuidelijke uitbreiding met kleine korrelgrootte en Wolfsveld II, oostelijke uitbreiding met grotere korrelgrootte. Op ca. 22 ha hiervan worden daadwerkelijk bedrijven gerealiseerd. 33% van de uitbreiding wordt groen ingericht.

Opgemerkt wordt dat deze structuurvisie niet juridisch bindend is, maar als leidraad dient voor de ontwikkeling van dit nieuwe bestemmingsplan 'Wolfsveld'.



Afbeelding 14. Kaart behorende tot Structuurvisie Wolfsveld – De Fuik.



Afbeelding 15. Ruimtegebruikskaat behorende tot Structuurvisie Wolfsveld – De Fuik.

2.3.3 Masterplan bedrijventerrein Wolfsveld

Om in overeenstemming met de voor het gebied opgestelde Structuurvisie Wolfsveld – De Fuik te kunnen beschikken over nieuwe bedrijfslocaties is het Masterplan bedrijventerrein Wolfsveld ontwikkeld. Het Masterplan met een compacte structuur (zie hierna) is op 28 april 2009 door B&W geaccordeerd.

In het Masterplan zijn de ambities en doelstellingen van de gemeente en betrokken stakeholders geformuleerd. De ruimtelijke visie beschrijft bijvoorbeeld met welke (beeld)kwaliteit het gebied wordt ontwikkeld en hoe het er stedenbouwkundig uit komt te zien. Als uitwerking van de visie is in het masterplan een totaalconcept voor bedrijventerrein Wolfsveld neergelegd. Daarin is onder andere ook beschreven hoe zal worden omgegaan met fysieke aspecten, organisatie, marketing, communicatie en financiën.

In het Masterplan wordt op basis van voortschrijdende inzichten een nieuwe variant geïntroduceerd: de compacte structuur. Hierbij worden bedrijven die milieutechnisch de meeste ruimte vragen centraal in het gebied gevestigd. Daarmee kan gekozen worden voor een duurzame inrichting.



Afbeelding 16. Structuurvisiekaart variant compacte structuur. De nieuwe structuur zorgt voor een duurzamere inrichting.

Unidek is het grootste bedrijf op Wolfsveld en tevens een van de belangrijkste werkgevers in het gebied. Het bedrijf heeft aangegeven haar bedrijfslocaties te willen herstructureren. De productieprocessen moeten veel meer volgordeachtig achter elkaar ingericht worden. Unidek kan dit realiseren met nieuwe productiehallen die aansluiten op het bestaande Unidek-terrein ten zuiden van de Scheiweg en ten oosten van de Oost-Om. Unidek zal hierdoor al haar bedrijfsterreinen en gebouwen ten oosten van de Peelse Loop afstoten. Een dergelijk grote herstructurering is vanuit het bedrijf gezien op termijn noodzakelijk. Dit wordt het omklapmodel genoemd.

De nadere bestudering van het omklapmodel en bijgaand herstructureringsvraagstuk, leidt tot de volgende conclusies:

- Het heeft een aantal milieutechnische voordelen. Betere situatie voor wat betreft geluid. Dat betekent dat meer bedrijven goed ingepast kunnen worden.
- Het omklapmodel Unidek heeft tot gevolg dat op de vrijkomende bedrijfslocaties nieuwe mogelijkheden ontstaan. De beeldkwaliteit in het gebied kan een impuls krijgen. Dit deel van Wolfsveld kan bijvoorbeeld als bedrijvenpark heringericht worden. Het heeft de voorkeur dat hier bedrijven in een groene setting gevestigd worden.
- De overkluizing van de Peelse Loop kan ongedaan gemaakt worden. De Peelse Loop komt weer boven de grond, als open beek. Het waterschap Aa en Maas hecht hier veel waarde aan. Daarmee kan de ecologische verbindingzone rond

de Peelse Loop bij de Peeldijk doorgetrokken worden cq. aan elkaar gekoppeld worden.

- Daardoor kan dit deel van het gebied een meer groene uitstraling krijgen in aansluiting met de nabije recreatiegebieden. Dit sluit aan bij het idee om ten oosten van de Peelse Loop een "groen" bedrijvenpark in te richten, met ruimte voor bedrijven die in een groene omgeving willen zitten;
- Met de herstructurering wordt Unidek verankerd in Gemert-Bakel. Dit is vanuit economisch perspectief erg waardevol. Hiermee wordt concreet invulling gegeven aan de (onderliggende) werkgelegenheidsdoelstelling bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Diverse kaarten uit het Masterplan worden als uitgangspunt voor het voorliggend bestemmingsplan 'Wolfsveld' gebruikt. Het volledige Masterplan zal als separate bijlage aan deze toelichting worden toegevoegd.

2.3.4 Visie bedrijventerreinen

Voor alle bedrijventerreinen in de gemeente Gemert-Bakel is een Visie bedrijven(terreinen) in voorbereiding. Deze is echter nog niet vastgesteld. Met deze Visie zou in het geval van de procedures rond wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsbevoegdheden rekening moeten worden gehouden.

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven, waarbij in paragraaf 3.2 allereerst een korte historische schets wordt gegeven van het plangebied, waarna in paragraaf 3.3 vervolgens nader ingegaan zal worden op de functionele aspecten van het bedrijventerrein.

3.2 Historische schets

Van oorsprong is het plangebied landelijk van aard, voornamelijk in agrarisch gebruik als weiland en akkerland. Het gebied kende vroeger een uitgebreide lanenstructuur. Een aantal historische wegen zijn nog in gebruik. Het noordelijk deel van het plangebied was vroeger heide. Voor het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein geldt dat dit nog altijd in agrarisch gebruik is.



Abbeelding 17. Uitsnede historische kaart eind 19^e eeuw.

Sinds het midden van de jaren '90 ontwikkelden enkele bedrijven zich ten noordoosten van Gemert. Deze bedrijven waren met name gevestigd aan de N272, ten noorden van de Scheiweg. In 2005 werd een overkoepelend bestemmingsplan opgesteld om de vele kleine vigerende plannen, verleende vrijstellingen etc. te actualiseren in één plan. Tevens werd ruimte geboden aan het ontwikkelen van meer bedrijven op Wolfsveld.

In de daarop volgende jaren is het bedrijventerrein in stappen uitgebreid en gegroeid naar zijn huidige omvang, waarvan inmiddels alle beschikbare bedrijfskavels zijn uitgegeven.

3.3 Functionele aspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de functionele aspecten van het plangebied: wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, recreatie, groen en verkeer. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan heeft allereerst een inventarisatie van het plangebied plaatsgevonden. De resultaten van de inventarisatie dienen als onderlegger voor het bestemmingsplan. Als bijlage 2 bij deze toelichting, is een kaartenoverzicht opgenomen van de resultaten van de inventarisatie.

Wonen

In het plangebied zijn diverse bedrijfswoningen gelegen, de meesten daarvan zijn ten westen van de N272 gelegen. Onder andere aan de Amer, Dintel, Dommel, en Weerijds zijn bedrijfswoningen te vinden. Ook in het grootschaligere opgezette gebied ten oosten van de Oost-Om zijn bedrijfswoningen gelegen. In het landelijk gebied dat ontwikkeld wordt tot bedrijventerrein, zijn momenteel enkele veehouderijbedrijven met bedrijfswoningen en ook twee burgerwoningen gelegen. In de nabije omgeving van het nieuwe bedrijventerrein Wolfsveld II zijn nog vijf burgerwoningen gelegen.



Afbeelding 18 en 19. (Bedrijfs-)woningen op bedrijventerrein Wolfsveld.

Bedrijvigheid

Bedrijvigheid is in het plangebied de belangrijkste activiteit. Ten westen van de Oost-Om betreft het voornamelijk kleinschalige en middelgrote bedrijven. Ten oosten van de Oost-Om zijn meer grootschaligere bedrijven gevestigd. De grootste hiervan is Unidek.

Bedrijventerrein Wolfsveld kent een diversiteit aan bedrijven qua milieucategorie. Er komen bedrijven voor in de milieucategorieën 1t/m 4. In het zuidoosten van het plangebied komt momenteel agrarisch gebruik voor, namelijk veehouderijbedrijven.



Afbeelding 20 t/m 25. Diverse bedrijven gelegen op bedrijventerrein Wolfsveld.



Afbeelding 26 en 27. Agrarisch gebruik ter plaatse van het uitbreidingsdeel van bedrijventerrein Wolfsveld II.

In bijlage 1 is de voorkomende bedrijvigheid opgenomen, onderscheiden naar straatnaam, soort bedrijf en de milieuzonering.

Groen, water en natuur

Het (zuid)oosten van het plangebied (het uitbreidingsdeel) is in het thans vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006' voornamelijk bestemd als 'landelijk gebied'. Ook zijn hier een aantal 'Agrarische bedrijven' gevestigd. Het betreffen intensieve veehouderijbedrijven, grondgebonden en niet grondgebonden bedrijven.

Het plangebied wordt ten noorden en oosten omsloten door groengebieden. In het noorden is dit het Gemertse Bos, in het oosten een gemengde zone van bos en akkerland. In het zuiden en westen is het bedrijventerrein thans gelegen aan een groen overgangsgebied naar de Gemertse woonwijken Groeskuilen en Doonheide.

In het zuidoosten van het plangebied komt de beek Peelse Loop het bedrijventerrein binnen. Deze beek is een ecologische verbindingszone die in het noordwesten het huidige bedrijventerrein verlaat. Deze ecologische verbindingszone wordt in het voorstaande bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 28. Oostelijke rand van de uitbreiding Wolfsveld II. De Wolfboscheweg, ter hoogte van de Oost-Om



Afbeelding 29. Zuidelijke rand van uitbreiding Wolfsveld II. De Rooije Hoefsedijk.



Afbeelding 30. Motorcrossterrein Wolfsbosch in het noordoosten van het plangebied.



Afbeelding 31. Agrarisch gebruik op toekomstige uitbreiding Wolfsveld I.

Verkeer, openbaar vervoer en parkeren

Het bedrijventerrein Wolfsveld heeft een goede ontsluiting. De belangrijkste ontsluitingsweg is de N272. Vanuit Gemert gezien heet deze weg eerst Oost-Om en gaat deze later als Peeldijk verder en maakt bij Elsendorp een aansluiting op de N277 (Middenpeelweg). De Oost-Om sluit via de Zuid-Om ten westen van Gemert aan op de N279. Dit is een provinciale weg die Wolfsveld met Helmond (A67) en Veghel / Uden (A50) cq. 's Hertogenbosch (A2) verbindt. Op deze provinciale wegen gelden maximumsnelheden van 80 km/u. Momenteel lopen de voorbereidingen voor de aanleg van een Noord-Om. Deze zal vanaf Boekel via de Boekelseweg richting Handelseweg lopen en middels een nieuwe rotonde aanhaken op de Peeldijk/Oost-Om. Het zal de bereikbaarheid en de regionale ontsluiting van Wolfsveld nog beter maken.



Afbeeldingen 32 en 33. Vrijliggende fietspaden langs Weerijs / Raam en langs Scheiweg.

Op het bedrijventerrein Wolfsveld gelden maximumsnelheden van 30 en 50 km/u. Op de wegen die momenteel nog in het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel' gelegen zijn, geldt een maximumsnelheid van 60 km/u. Wanneer het bedrij-

venterrein verder uitgelegd wordt, gaan deze gronden tot de bebouwde kom van Gemert horen en wordt daar een maximumsnelheid van 30 of 50 km/u ingesteld. Binnen grote delen van het bedrijventerrein is geen sprake van scheiding van verkeer. Langs de hoofdwegen N272 en de Scheiweg zijn echter fietspaden gelegen en vanuit de wijk Groeskuilen is een langzaam verkeersverbinding naar het westelijk deel van het bedrijventerrein aangelegd. Deze verbinding is ten westen van bedrijven aan de Weerijns en Raam gelegen en eindigt op de Beerze. Op het bedrijventerrein zijn geen snelheidsremmende voorzieningen zoals drempels aanwezig. Wel zijn er veel erfaansluitingen voor de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven.

De provinciale stroomweg N272 heeft ten zuiden van de rotonde met de Scheiweg op werkdagen een verkeersintensiteit van ca. 8200 mvt/etmaal, ten noorden ca. 7000 mvt/etmaal⁴. De verkeersintensiteiten op het bedrijventerrein zijn relatief laag en mede gezien deze lage intensiteiten zijn er geen problemen op het gebied van verkeersveiligheid of afwikkeling van verkeer.

Met het openbaar vervoer is het bedrijventerrein bereikbaar via buslijn 25 (Helmond– Veghel). De bus stopt éénmaal per uur rijdt bij halte 'Pelgrimsrust' voor discotheek Time Out. Op het bedrijventerrein zijn verder geen bushaltes gelegen. Het is ook mogelijk om vanaf station Eindhoven met lijnbus 121 (richting Uden) naar halte Past. Poellaan te reizen. Deze halte bevindt zich ten westen van het bedrijventerrein. Met een wandeling van ca. 15 min. is dan het bedrijventerrein Wolfsveld te bereiken. Per openbaar vervoer is het bedrijventerrein derhalve bereikbaar.

Parkeren ten behoeve van de bedrijven vindt momenteel voor een deel op het eigen terrein plaats en voor een deel (op parkeerplaatsen) langs de openbare weg. Voor het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein wordt uitgegaan van realisatie van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.



Afbeelding 34. Parkeren op eigen terrein.



Afbeelding 35. Parkeervakken langs de openbare weg.

⁴ atlas.brabant.nl. Verkeersintensiteitenkaart, Provincie Noord-Brabant, (gegevens 2007).

Cultuurhistorie en Monumenten

Op het Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant⁵ zijn onderdelen van het bedrijventerrein als waardevol benoemd. De Scheiweg heeft evenals de Peeldijk en de Rooije Hoefsedijk een hoge waardering, De Rooije Aschweg die in het oosten de plangrens vormt heeft een redelijke hoge waardering.

De Lodderdijk / Handelseweg heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge waardering. De bebouwing en beplanting aan deze weg behoort tot het stedenbouwkundig religieus complex Handel. Aan deze weg zijn diverse MIP-objecten (Monumenten Inventarisatie Project) gelegen.

Het bedrijventerrein kent veelal een lage archeologische verwachtingswaarde. Delen van het te ontwikkelen bedrijventerrein hebben een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. Voor meer informatie over de archeologische waarden binnen het plangebied, wordt verwezen naar paragraaf 5.7.

Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten of MIP-objecten gelegen.

⁵ atlas.brabant.nl. Cultuurhistorische Waardenkaart, Provincie Noord-Brabant, (2005).

4. ONTWIKKELINGSRICHTING

In het kader van de voorgenomen uitbreiding van bedrijventerrein Wolfsveld in (zuid)oostelijke richting, zal het gewenste gebruik en de gewenste invulling van de bedrijfskavels overeenkomstig bestemd dienen te worden, waardoor de voorgenomen uitbreiding mogelijk wordt.

4.1 Motivering

Door de gemeente Gemert-Bakel wordt een uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld (omvang circa 36 ha.) noodzakelijk geacht aangezien de gemeente niet meer kan voldoen aan de vraag naar bedrijfslocaties op het huidige bedrijventerrein Wolfsveld.

Om de gewenste uitbreiding mogelijk te maken heeft de gemeente gronden ten oosten van het bestaande bedrijventerrein aangekocht. De omvang van de geplande uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein in oostelijke richting beslaat een gebied ter grootte van circa 22 hectare, waarbij het plan is onderverdeeld in drie gebieden: Wolfsveld I, ten noorden van het wijkje Groeskuilen, Wolfsveld II ten oosten van de Oost-Om en Bedrijvenpark (tussen Peeldijk en Energieweg).

In het Masterplan is een nadere onderbouwing gegeven van het nut van en de noodzaak voor een uitbreiding van het bedrijventerrein. Deze onderbouwing wordt in de onderstaande subparagrafen uiteengezet.

4.1.1 Nut en noodzaak

Een bedrijventerrein zoals Wolfsveld is voor de gemeente een economische motor van groot belang. Het bestaande bedrijventerrein Wolfsveld telt in 2006 bijna 90 bedrijfsvestigingen waar 1.220 mensen emplooi vinden. Veruit de belangrijkste economische sector is de Industrie. Deze wordt op afstand gevolgd door de Bouw en de sector Logistiek.

De gemeente Gemert-Bakel heeft tot 2006 in 15 jaar ongeveer 25 hectare (netto) nieuw bedrijventerrein uitgegeven. Op Wolfsveld en bestaande uitbreidingen is rond de 20 hectare verkocht. Circa 20 hectare is uitgegeven in de jaren negentig van de vorige eeuw. In het begin van de jaren 2000 is relatief weinig uitgegeven omdat er sprake was van een lage conjunctuur. Rond 2005 doet zich het probleem voor dat de gemeente Gemert-Bakel nauwelijks nog over terstond uitgeefbaar bedrijventerrein beschikt.

Dit heeft tot gevolg dat begin 2006 er meerdere ondernemers willen beschikken over een bedrijfskavel. Daarbij zijn ook een aantal middelgrote bedrijven die actuele plannen hebben en qua bedrijfslocatie uitbreidings- en milieuproblemen krijgen. Het genoemde bedrijf Verhagen Ramen BV is er een voorbeeld van.

Bij de gemeente zijn einde 2008 25 à 30 bedrijven bekend met een ruimtebehoefte binnen 0 tot 3 jaar. De gezamenlijk behoefte aan ruimte bij deze bedrijven is circa 7,0 hectare. Dit is inclusief Verhagen, Mertens en Ponjé. Dit is exclusief Unidek omdat bij de herstructurering van dit bedrijf het uitgangspunt is om qua bruto oppervlakte een nuloperatie uit te voeren. Het bedrijf staat voor om in de toekomst zelfs minder oppervlakte te gebruiken.

Bij deze bedrijven werken momenteel circa 275 fte. De verwachte toename bij invulling van de ruimtebehoefte is circa 125 fte! Dit is exclusief de toename in medewerkers bij Verhagen, Mertens en Unidek en herstructurering van Unidek.

4.1.2 Ambities en doelen van de gemeente

In juni 2008 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Strategisch Socio-economische Visie Gemert-Bakel vastgesteld. Het bieden van voldoende werkgelegenheid voor de beroepsbevolking van Gemert-Bakel is een belangrijke drijfveer om de sociaal-economische potentie optimaal te benutten. Doelstelling van de gemeente is om de werkgelegenheid in Gemert-Bakel te behouden en zo veel mogelijk te versterken.

Om vorm en inhoud te geven aan het bieden van werkgelegenheid is onder meer de pijler "Maken en Zaken" benoemd. Deze pijler omvat de maakindustrie en de zakelijke dienstverlening binnen de gemeente. Een gezonde en sterke maakindustrie is van groot belang voor kennisontwikkeling, innovativiteit en de werkgelegenheid. Daarnaast is de afgelopen jaren een duidelijke groei waar te nemen in de zakelijke dienstverlening.

Om de (maak)industrie ruimte te bieden wordt structureel voldoende bedrijventerrein aangeboden om te voorzien in de vraag aan ruimte van bedrijven. De maakindustrie als geheel is een belangrijke werkgever in de gemeente en dient dan ook voor de gemeente te worden behouden. Voor maken en zaken geldt, dat de mogelijkheid moet bestaan om bedrijven aan te trekken die een aanvulling zijn op de bestaande bedrijvigheid (bijvoorbeeld toeleverancier of afnemer zijn van bestaande bedrijven in Gemert-Bakel) en daarmee de lokale economie versterken.

Het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen zoals Wolfsveld is een belangrijke taak van de gemeente in het realiseren van voldoende fysieke ruimte voor bedrijven en daarmee het faciliteren van de pijler "Maken en Zaken".

4.1.3 Conceptontwikkeling uitbreiding bedrijventerrein Wolfsveld

In het kort wordt het ontwikkelingsproces tot nu toe beschreven. Op basis van de noodzaak tot meer beschikbaar bedrijventerrein is in 2006 een projectleider aangesteld. Deze heeft als opdracht meegekregen om met bekwame spoed bedrijventerrein te ontwikkelen. Vooraleerst is de genoemde structuurvisie opgesteld.

De structuurvisie is tot stand gekomen volgens de filosofie van integraal plannen met respect voor divers functioneel gebruik van een gebied. Allerlei thema's en functies hebben een plaats gekregen in het ontwikkelingsproces. Het is niet zo dat het thema werken per definitie voorrang kreeg in het proces van visie-ontwikkeling. Het is juist eerder andersom. De toekomstige situatie van alle andere functies dan werken is eerst in beeld gebracht en heeft een plek gekregen. Daarna is gebied bestemd als werklocatie. Dit is vervolgens gematched met de prognose van de vraag naar bedrijventerrein voor Gemert-Bakel en meer specifiek Wolfsveld. Deze prognose is gebaseerd op de raming van de ontwikkeling van de werkgelegenheid bij bedrijven die voor vestiging op een bedrijventerrein in aanmerking komt.

Deze banengroei is ruimtelijk 'vertaald' in een vraag naar bedrijventerreinen. De prognose laat voor 15 jaar een toename van de ruimtevraag zien, van per saldo circa 24 ha netto bedrijventerrein. De uitbreiding van Wolfsveld is met het vaststellen van deze structuurvisie in mei 2007 door de gemeenteraad, beleid geworden. Het is daarmee het toetsingskader voor het masterplan en het voorliggende bestemmingsplan.

4.2 Ontwikkelingsrichting

4.2.1 Verkaveling

In het kader van de voorgenomen uitbreiding van bedrijventerrein Wolfsveld is door Urbis de *Structuurvisie Wolfsveld – De Fuik*⁶ en het *Masterplan bedrijventerrein Wolfsveld*⁷ opgesteld. Bij het opstellen van de Structuurvisie zijn met betrekking tot Wolfsveld een aantal ruimtelijke opgaven geformuleerd:

- Relatie bebouwing met het landschap, definitie van de grens tussen buitengebied en dorpen;
- Uitgaan van de kracht van kwaliteit, mooie landschapselementen en structuren versterken;
- Mogelijkheden bieden voor uitbreiding bedrijfsterrein, voldoen aan de vragen van ondernemers;
- Definiëren van de relatie van de verschillende functies, zoals bedrijven ten opzicht van wonen, agrarisch gebied en recreatie;

⁶ Urbis, *Structuurvisie Wolfsveld – De Fuik*, mei 2007.

⁷ Urbis, *Masterplan bedrijventerrein Wolfsveld*, april 2009

- Herstel van de beekloop Peelseloop als onderdeel van de EHS;
- Mogelijkheden voor innovatieve bedrijvigheid onderzoeken en daarbij efficiënt en dubbel grondgebruik;
- Duurzame ontwikkelingen en innovatie benutten voor de relatie met agrarische bedrijvigheid;

Op 28 april 2009 heeft het college van Burgemeester en Wethouders in het Masterplan gekozen voor de zogenaamde compacte variant. Hierbij wordt tegemoet gekomen aan bovengenoemde ruimtelijke opgaven.

Belangrijke punten in het plan zijn groene overgangszones naar de woonwijken van Gemert, een 100-meter vrije zone naar de cultuurhistorisch waardevolle Lodderdijk, een groen centrum in Wolfsveld II en de inpassing van de ecologische verbindingzone Peelse Loop. Voor wat betreft water wordt verwezen naar paragraaf 5.5



Afbeelding 36. Verkavelingsschets uitbreiding bedrijventerrein 'Wolfsveld'.

Voor enkele bedrijfskavels wordt de mogelijkheid opengehouden om deze in een later stadium te splitsen. De reden hiervoor is dat hiermee kan worden ingespeeld op een veranderende vraag qua benodigde cq. gewenste oppervlakte van bedrijfskavels.

4.2.2 Beeldkwaliteit

Delen van het bedrijventerrein Wolfsveld moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Grote delen van het bedrijventerrein zijn welstandsvrij. De welstandszoneering geldt alleen voor de belangrijke ontsluitingswegen, hoofdwegen en stedenbouwkundige accenten ('plein' en 'poort' aan de Oost-Om). De welstandscommissie toetst in deze gebieden alleen op de vanaf de straat zichtbare gevels. Achterkanten en niet zichtbare gevels zijn welstandsvrij.



Afbeelding 37. Welstandsplichtige zones op het bedrijventerrein Wolfsveld.

In het kader van de uitbreiding van het bedrijventerrein is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan maakt deel uit van het gemeentelijk welstandsbeleid en is afgeleid van paragraaf 2.2.3 (Wolfsveld 1), paragraaf 2.3.3 (Wolfsveld 2) en paragraaf 2.4.2 (Bedrijvenpark) van het Masterplan Bedrijventerrein Wolfsveld en is tegelijk met dit bestemmingsplan als zodanig door de raad vastgesteld. Het genoemde masterplan is ter meerdere duidelijkheid als zodanig als bijlage bij de toelichting bij de planstukken gevoegd. Voor zover beeldkwaliteitsaspecten in het bestemmingsplan juridisch-planologisch zijn te regelen, zijn deze in het voorliggende bestemmingsplan verankerd.

5. ONDERZOEK

5.1 Milieuhygiënische aspecten

5.1.1 Geluid

Geluid

Wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidgevoelige objecten echter niet overschreden worden, tenzij door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde is verleend.

Akoestisch onderzoek is, in het kader van het nieuwe bestemmingsplan, derhalve in principe alleen noodzakelijk indien nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen direct worden toegestaan binnen de onderzoekszone (200 meter) van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km-uur of meer geldt. Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten gerealiseerd. Akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Railverkeerslawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de onderzoekszone van een spoorlijn. Een onderzoek naar railverkeerslawaai is in het kader van het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

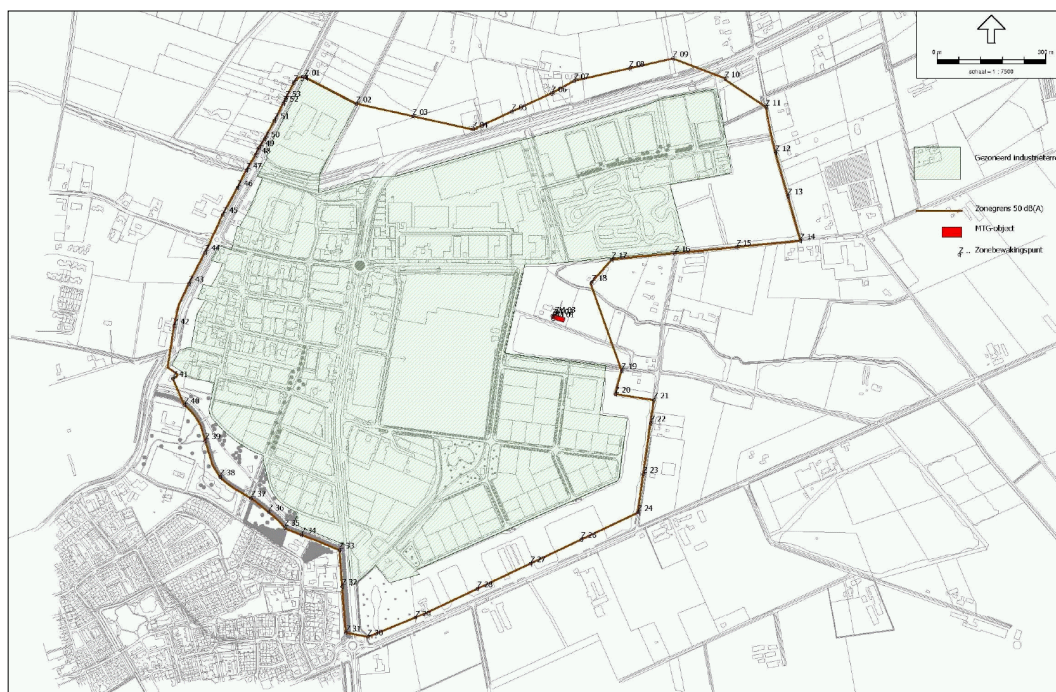
Industrielawaai

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 29 september 2005 een geluidszone vastgesteld middels vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfsveld voor het gezoneerde bedrijventerrein Wolfsveld en het facet bestemmingsplan 'Zone industrielawaai bedrijventerrein Wolfsveld'. Dit bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld. Dit betekent een uitbreiding van het gezoneerde terrein en een wijziging van de zonegrens. Deze uitbreiding is mogelijk van invloed op nabijgelegen geluidgevoelige objecten, er is dan immers sprake van cumulatie van geluid.

Door SRE Milieudienst is een zoneringsonderzoek⁸ naar de wijziging van de geluidzone van het bedrijventerrein Wolfsveld uitgevoerd. Op basis van het Masterplan bedrijventerrein Wolfsveld (april 2009) is de nieuwe grens van het gezoneerd industrieterrein Wolfsveld bepaald. De 50 dB(A) zonegrens is ontworpen op basis van de uitgangspunten dat de zonegrens in westelijke en noordelijke richting hetzelfde blijft en dat er zo weinig mogelijk geluidgevoelige bestemmingen (woningen) in de zone liggen.

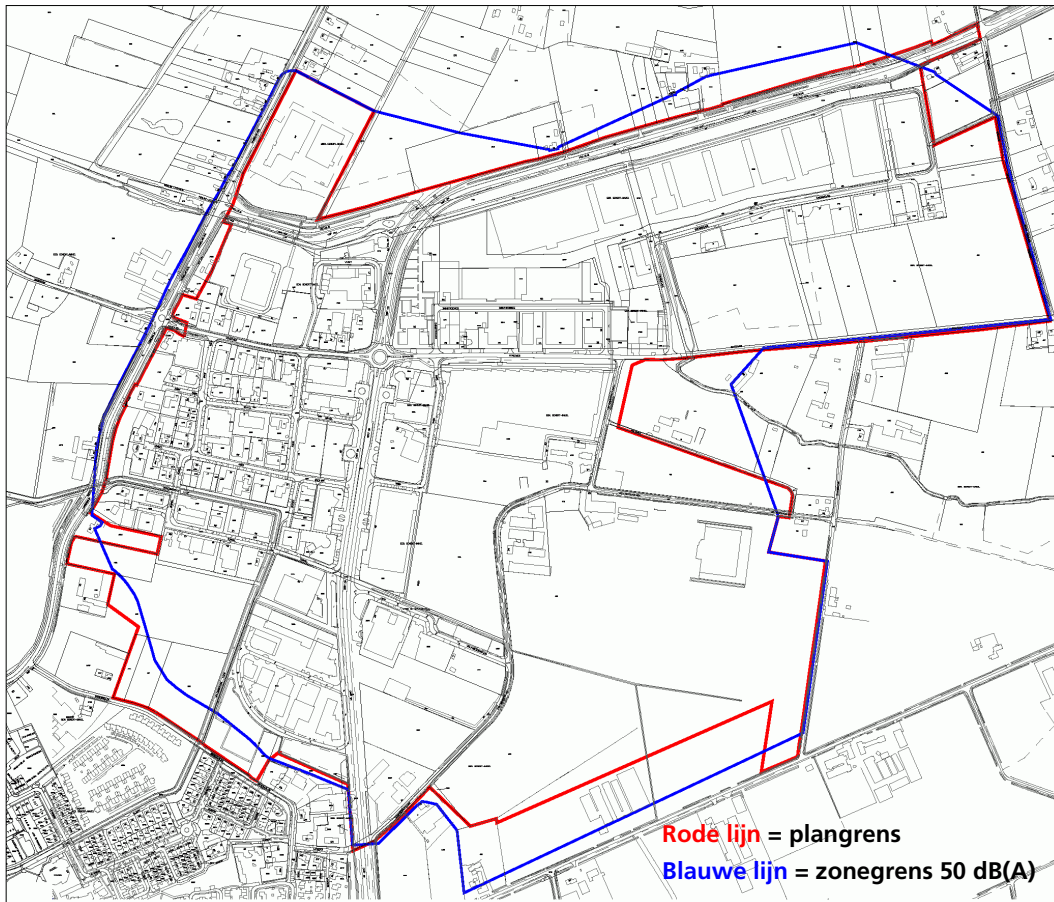
Binnen de zone bevindt zich één MTG-object (Maximaal Toelaatbaar Geluid), namelijk woning Veldweg 6 waarop een maximale geluidbelasting is toegestaan van 55 dB(A).

In het zonebeheermodel van Bedrijventerrein Wolfsveld zijn op de zonegrens de zonebewakingspunten gelegd. Uit berekeningen blijkt dat, uitgaande van de voor de nieuwe kavels berekende bronvermogens, op de zonebewakingspunten aan de bewakingswaarde van 50 dB(A) wordt voldaan.



Afbeelding 38. De nieuwe grens van het gezoneerde industrieterrein Wolfsveld.

⁸ SRE Milieudienst, *Zoneringsonderzoek wijziging geluidzone bedrijventerrein Wolfsveld Gemert, Projectnummer 479444*, 17 maart 2010.



Afbeelding 39. De nieuwe grens van het gezoneerde industrieterrein Wolfsveld (blauwe lijn) en de grens van het plangebied (rode lijn).

In principe dient de nieuwe zonegrens van het gezoneerde industrieterrein als geheel juridisch-planologisch geregeld te worden. Vanuit praktische overwegingen is er in overleg met de provincie Noord-Brabant echter voor gekozen om binnen voorliggend bestemmingsplan alleen het binnen de plangrens gelegen deel van de zonegrens te regelen. Het resterende deel van de zonegrens zal worden meegenomen in de herziening van de overige bestemmingsplannen binnen de gemeente Gemert-Bakel.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de

volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Voor bedrijventerreinen is (nog) geen NIBM-grens vastgelegd. Derhalve dient aange-
toond te worden dat de 3% grens niet wordt overschreden.

De gemeente Gemert-Bakel heeft in 2006 door de SRE-Milieudienst onderzoek laten
verrichten naar de (toekomstige) luchtkwaliteit in de gehele gemeente. Het "Onder-
zoek luchtkwaliteit Gemert-Bakel" is een indicatief onderzoek. In het onderzoek is
opgenomen dat voor grotere plannen altijd nader onderzoek noodzakelijk is.

In 2009 heeft de gemeente Gemert-Bakel daarom SRE-Milieudienst een nader on-
derzoek⁹ laten uitvoeren. Onderstaand worden de conclusies uit de rapportage van
het onderzoek kort samengevat. De volledige rapportage van het nader onderzoek
naar de luchtkwaliteit is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd.

Uit het door SRE-Milieudienst uitgevoerde luchtonderzoek conform de Wet lucht-
kwaliteit, volgen een aantal conclusies:

- Het project betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een
rijksweg of 50 meter van een provinciale weg;
- Het bedrijventerrein Wolfsveld in Gemert ligt op ten minste 12 kilometer van de
A50;
- Op het bedrijventerrein Wolfsveld en in de directe omgeving zijn geen lucht-
relevante bedrijven gelegen. Ook op het nog te ontwikkelen deel van het bedrij-
venterrein Wolfsveld zullen geen luchtrelevante bedrijven worden gevestigd;
- Met Geomilieu, versie 1.31, zijn voor het bedrijventerrein Wolfsveld berekenin-
gen uitgevoerd, uitgaande van (verkeers)uitgangspunten voor 2010 en 2020. In
de 'Wet luchtkwaliteit' zijn geen wettelijke grenswaarden opgenomen voor
2020. Vooralsnog is daarom getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor het
jaar 2010. Uit de toetsing van de berekeningsresultaten blijkt dat in 2010 en
2020, zowel exclusief als inclusief realisatie de uitbreiding van het bedrijventer-
rein Wolfsveld, de luchtkwaliteitsnormen voor fijn stof PM₁₀ en NO₂, zoals ge-
noemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer, niet worden overschreden.

Op basis van de bovenstaande deelconclusies, wordt door SRE-Milieudienst gecon-
cludeerd dat hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit)
geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen. Kortom, vanuit
het onderzoeksaspect luchtkwaliteit bestaan er met betrekking tot het voorliggende
bestemmingsplan geen belemmeringen.

5.1.3 Bodem

Bij een (herziening van een) bestemmingsplan waarin wordt voorzien in bouwmo-
gelijkheden, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter
plaatse. Hierbij dient te worden onderzocht of aan het vereiste van een goede bo-

⁹ SRE-Milieudienst, *Onderzoek luchtkwaliteit, Bedrijventerrein Wolfsveld, Gemert*, 19 januari 2010.

dem- en grondwaterkwaliteit wordt voldaan. Voor dit bestemmingsplan is in opdracht van de gemeente Gemert-Bakel voor het plangebied onderzoek uitgevoerd. Dit is uitgevoerd door Witteveen-Bos¹⁰. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder beschreven.

Verkennd bodemonderzoek

- op basis van de onderzoeksresultaten behoeven geen restricties gesteld te worden aan- of de verkoop van de onderzochte locatie;
- gezien de aangetroffen concentraties aan zware metalen in het grondwater ter plaatste van diverse peilbuizen dient volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering formeel gezien een nader onderzoek naar de herkomst en verspreiding te worden ingesteld. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico van de volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt;
- gezien de hoeveelheid aan gegevens op de locatie met betrekking tot verhoogde achtergrondwaarden aan zware metalen kan gesteld worden dat de aangetroffen verontreinigingen te wijten zijn aan diverse processen zoals een tijdelijke verstoring van het bodemevenwicht en verzuring van de bodem. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht;
- de aangetroffen lichte verontreinigingen aan minerale olie en vluchtige aromaten, zware metalen en PAK vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering. De aanwezigheid van deze componenten vormen gezien de concentraties vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar.
- Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van de volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voornamelijk consumptie doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of het drinken van dieren;
- Handelingen met (licht) verontreinigde grond zijn aan regels gebonden. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, verontreinigde grond vrijkomt welke niet op de locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze conform de geldende regelgeving te worden afgevoerd, in het kader van het bouwstoffenbesluit dient de kwaliteit van de grond te worden vastgesteld.

In het verkennd bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd en aanbevolen:

- Op basis van de onderzoeksresultaten behoeven geen restricties gesteld te worden aan de aan- of verkoop van de onderzochte locatie.
- Indien er met de licht verontreinigde grond geschoven wordt zal er een toetsing aan de hand van het bouwstoffenbesluit moeten plaatsvinden.

¹⁰ Witteveen-Bos, *Onderzoeken structuurvisie De Fuik / Wolfsveld*, 10 oktober 2006. Projectcode: GMT12-1

- Het wordt raadzaam geacht geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden zoals sproeien van consumptiegewassen of het drinken van dieren.

De gehele rapportage van het bodemonderzoek is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd.

5.1.4 Milieu-invloed bedrijvigheid

Algemeen

Door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is in 2009 een herziene uitgave van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze brochure kan worden gebruikt als hulpmiddel bij het opstellen van een systeem van milieuzonering in bestemmingsplannen of bijvoorbeeld als hulpmiddel bij de planologische inpassing van verschillende functies ten opzichte van elkaar. Dit om zorg te dragen voor een goed woon-, leef-, en werkklimaat.

Middels milieuzonering in een bestemmingsplan legt men zones vast tussen milieubelastende bedrijven en milieugevoelige functies zoals woningen, zodat sprake is van een maatschappelijk aanvaardbare invloed van bedrijven op de omgeving. De potentiële milieubelasting wordt bepaald door de activiteiten van een bedrijf en per bedrijfstype is in de VNG-brochure voor ieder milieuaspect (geur, stof, geluid en gevaar) de afstand aangegeven die in principe aangehouden kan worden tussen het betreffende bedrijf en milieugevoelige functies in de omgeving, om zodoende hinder en schade binnen aanvaardbare normen te houden. Uitgangspunt hierbij is dat de richtafstand in principe geldt tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de gevel van een milieugevoelig object, zoals een woning.

Tevens is het van belang te beseffen dat het richtafstanden betreft, die een indicatie geven van de potentiële milieubelasting, maar dus niet de feitelijke milieuhinder die door een bedrijf wordt veroorzaakt.

De bedrijfstypen zijn in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' onderverdeeld in milieucategorieën 1 tot en met 6, waarbij de onderstaande richtafstanden worden gehanteerd:

- categorie 1 - grootste afstand 0 of 10 meter;
- categorie 2 - grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1 - grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2 - grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1 - grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2 - grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1 - grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2 - grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3 - grootste afstand 1000 meter;

categorie 6 - grootste afstand 1500 meter;

Bedrijventerrein Wolfsveld

Op lokale bedrijventerreinen zijn op basis van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'¹¹ van de VNG, bedrijven tot en met categorie 3 rechtstreeks toegestaan. In de nabijheid van het plangebied zijn echter enkele burgerwoningen gelegen. Op basis van de VNG-publicatie zijn binnen een indicatieve richtafstand van 50 meter van deze woningen in principe maximaal categorie 2 bedrijven toegestaan. Voor het westelijk deel van het plangebied is derhalve de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' opgenomen. Door het opnemen van deze aanduiding wordt als het ware een overgangsgebied gecreëerd van woongebied naar bedrijventerrein. In de nabijheid van de zuidelijke en oostelijke uitbreidingen zijn op afstanden groter dan 100 meter milieugevoelige objecten gelegen. Hier zijn derhalve geen aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2' opgenomen. Het bovenstaande wordt tevens tot uiting gebracht in de differentiatie van de bestemmingen.

Voor bedrijven gelegen binnen de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', welke behoren tot categorie 3 bedrijven, of waarvoor reeds een vrijstelling is verleend voor vestiging van een categorie 3 bedrijf, geldt dat deze positief bestemd worden. In het kader van de regelgeving Wet milieubeheer is vastgelegd dat de milieubelastende activiteiten van de bedrijven in kwestie de milieugevoelige functies in de omgeving niet belemmeren en dat de milieubelastende activiteiten tevens niet worden belemmerd door eventueel aanwezige milieugevoelige functies.

Voor het overige zijn in het kader van onderhavig bestemmingsplan in de directe nabijheid van de bedrijvigheid geen nieuwe milieugevoelige bestemmingen opgenomen, zodat er uit het oogpunt van milieuhygiëne geen problemen zijn. De bestaande milieutechnische situatie blijft grotendeels gehandhaafd.

5.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹² vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

¹¹ Vereniging Nederlandse Gemeenten, *Bedrijven en milieuzonering; Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk*, 1 juni 2009.

¹² Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. (In juli 2008 is de werkingsduur van de Circulaire met 4 jaar verlengd).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

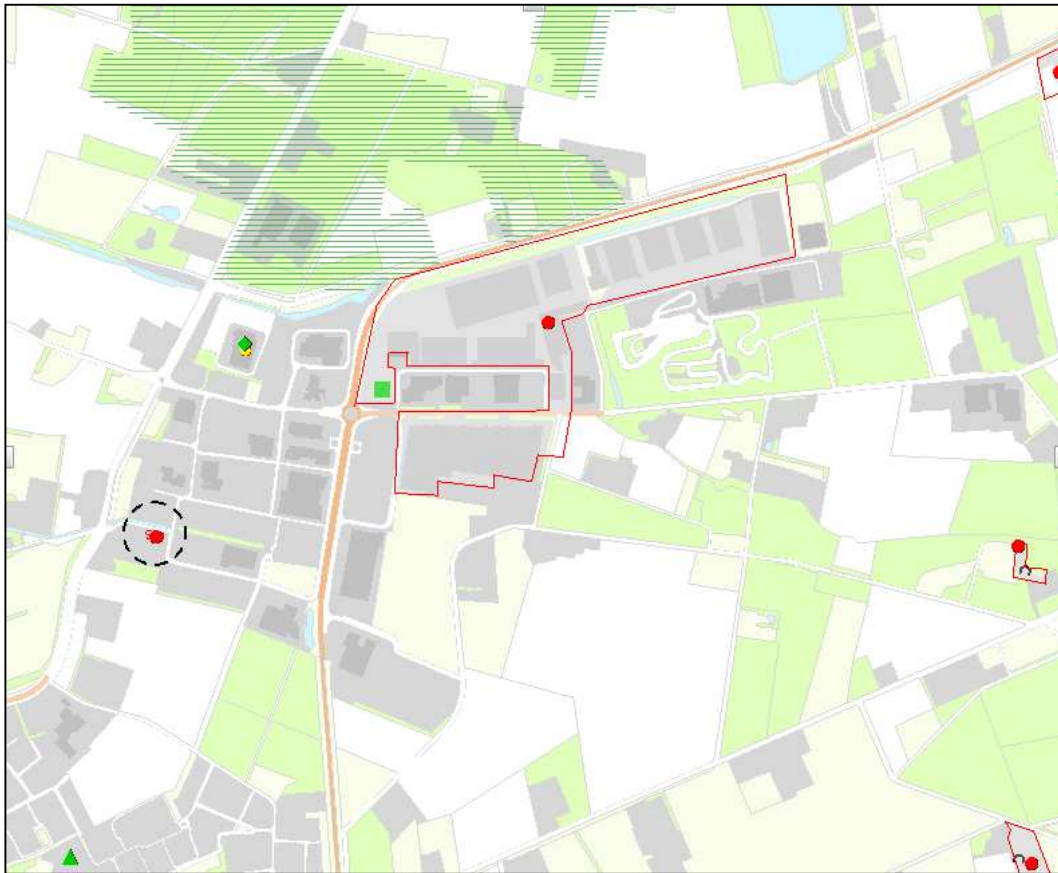
(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m^2 , ziekenhuizen, hotels, restaurants¹³. Binnen het plangebied zijn (beperkt) kwetsbare objecten niet toegestaan behoudens de reeds bestaande bedrijfswoningen die als zodanig als 'bedrijfswoning [bw]' zijn aangeduid alsmede kantoorachtige bedrijven met een kavelgrootte van minimaal 2000 m^2 .

Risicovolle activiteiten

In het plangebied komen een aantal objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

¹³ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen



Afbbeelding 40. Provinciale risicokaart.

Het bedrijf Protekta aan de Dommel 29 heeft een risicocontour met een afstand van 65 meter. Protekta is een bedrijf voor ongediertebestrijding waar opslag van bestrijdingsmiddelen plaatsvindt. Rondom het bedrijf Protekta is een terreingrens opgenomen. Binnen deze terreingrens is het bedrijf verantwoordelijk voor de veiligheid.

Op de risicokaart is rondom het bedrijf Unidek (gevestigd aan de Scheiweg 26) een terreingrens opgenomen. Binnen deze terreingrens is het bedrijf verantwoordelijk voor de veiligheid. Het (kantoor van het) bedrijf Unidek is op de risicokaart vermeld als een kwetsbaar object (kantoor/bedrijf).

Op de risicokaart is discotheek Time-out aan de Handelseweg als kwetsbaar object aangeduid. Het bedrijf (met potentieel 5000 aanwezigen) is op de kaart aangeduid als plaats voor eventuele paniek/verstoring. In de planregels wordt expliciet de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten (volgens BEVI) op het bedrijventerrein Wolfsveld uitgesloten.

Op het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein Wolfsveld zijn geen risicovolle activiteiten aanwezig. In de nabijheid van het bedrijventerrein zijn enkele risicovolle activiteiten van voornamelijk agrarische bedrijven aanwezig. Op de gronden die behoren tot dit bestemmingsplan zijn geen risicocontouren van deze risicovolle activiteiten gelegen. Gezien de afstand tot deze inrichtingen zullen de voorgenomen ontwikkelingen met betrekking tot het bedrijventerrein Wolfsveld geen significante invloed uitoefenen op de hoogte van het groepsrisico.

Spoor

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen.

Wegverkeer

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. De Oost-om en de Peeldijk zijn, als onderdeel van de provinciale weg N272, opgenomen in de circulaire provinciale wegen als een transportroute van gevaarlijke stoffen.

Gezien de aard van de N272 als ontsluitingsroute voor relatief kleine kernen, kan ervan uit worden gegaan dat de hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen beperkt zal zijn. De grootste hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen in de regio, zal plaatsvinden over de rijkswegen A67, A73 en A50. Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van de Oost-om en de Peeldijk, bestaan er naar verwachting vanuit het aspect externe veiligheid dan ook geen belemmeringen.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen, (hoge druk) aardgasleidingen en K1, K2, K3 vloeistofleidingen is omschreven in de "Circulaire zonering langs hogedruk aardgasleidingen" uit 1984¹⁴ en de "Circulaire bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" uit 1991. In deze laatste 2 circulaire staan toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden beschreven die gelden voor verschillende ruimtelijke objecten.

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen buisleidingen gelegen die in het kader van voorliggend bestemmingsplan een belemmering vormen of nadere aandacht behoeven.

Conclusie

In het kader van de geplande ontwikkelingen in het kader van de uitbreiding van het bedrijventerrein, kan derhalve geconcludeerd worden dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de uitbreiding. Op het moment dat bedrijven

¹⁴ De circulaire Zonering langs aardgastransportleidingen 1984 wordt vervangen door een AMvB (Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen). Het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd.

zich willen vestigen op bedrijventerrein Wolfsveld die een mogelijk risico vormen voor de omgeving, wordt er getoetst op de risico's.

5.1.6 Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten. Binnen het bedrijventerrein Wolfsveld zijn momenteel enkele geurgevoelige objecten gelegen. Het betreft hier enkele (bedrijfs)woningen en kantoorachtige panden. Deze worden in dit nieuwe bestemmingsplan positief bestemd

In het uitbreidingsdeel worden enkele nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd waaronder kantoorachtige gebouwen. De bouw van nieuwe woningen in het gehele bedrijventerrein wordt uitgesloten. Voor nieuwe geurgevoelige objecten in het plangebied, dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen. In (de nabijheid van) het uitbreidingsdeel zijn enkele veehouderijbedrijven gelegen

Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.

De gemeente Gemert-Bakel beschikt thans nog niet over een geurverordening of geurgebiedsvisie. Wel is als bijlage aan deze toelichting een memo toegevoegd inzake het geurbeleid.

Tevens is in het kader van een aanvraag voor een nieuwe vergunning krachtens de Wet milieubeheer, voor de uitbreiding van de intensieve veehouderij aan de Rooye Hoefsedijk 38 in Gemert een onderzoek¹⁵ uitgevoerd naar de gevolgen voor de verspreiding van geur vanuit de inrichting. Dit onderzoek is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd.

In de planregels is opgenomen dat kantines en ondergeschikte kantoorfuncties, als onderdeel van een bedrijf, op het bedrijventerrein zijn toegestaan. Baliefuncties, woningen en zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

¹⁵ SRE Milieudienst, *Rooye Hoefsedijk 38 te Gemert, Berekening verspreiding van geur, projectnummer 479659*, 16 oktober 2009.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Uit artikel 6.12 lid 1 in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro en artikel 6.2.1 Bro vloeit voort dat de gemeenteraad in principe verplicht is een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het bestemmingsplan voor de locatie voor bouwplannen en ontwikkelingen zoals nader omschreven in het Bro¹⁶. Dit om de financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan aan te tonen.

Er zijn vier mogelijkheden om een financieel haalbaar bestemmingsplan vast te laten stellen:

1. Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente;
2. Vooraf worden overeenkomsten gesloten met de grondeigenaren;
3. Door middel van een exploitatieplan;
4. Een combinatie van 2 en 3.

Gezien de situatie van het bedrijf Unidek, is het op dit moment niet mogelijk een overeenkomst hiermee af te sluiten. Aan de voorwaarden onder 1 en 2 kan derhalve momenteel niet worden voldaan. Dit betekent dat het in ieder geval noodzakelijk zal zijn om een exploitatieplan voor het plangebied van het bedrijventerrein Wolfsveld vast te stellen en wel gelijktijdig met het vaststellen van dit bestemmingsplan. In dit kader is derhalve een exploitatieplan opgesteld, welke als separate bijlage aan de planstukken is toegevoegd. Hieruit blijkt dat het bestemmingplan economisch uitvoerbaar is.

Daarnaast biedt de Grondexploitatiewet de mogelijkheid te komen tot binnenplanse verevening. Bij een sluitende en winstgevende grondexploitatie kunnen alle verhaalbare kosten worden verhaald. Met een exploitatieplan kunnen de totale kosten over alle exploitanten worden verdeeld in het plangebied naar rato van de opbrengsten per ontwikkelaar.

In het exploitatieplan zullen de volgende plankosten worden opgenomen:

Wolfsveld I

- De omlegging van de Molenbroekse Loop;
- Ontsluiting van de nieuwe kavels;
- En de te verwerven gronden.

Wolfsveld II

- Te verwerven gronden;
- Aanleg ontsluiting en groen.

¹⁶ tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, er geen fasering van toepassing is en er geen locatie-eisen zijn gesteld.

Bedrijvenpark

- Aanpassing ontsluiting;
- Zichtbaar maken Peelse Loop.

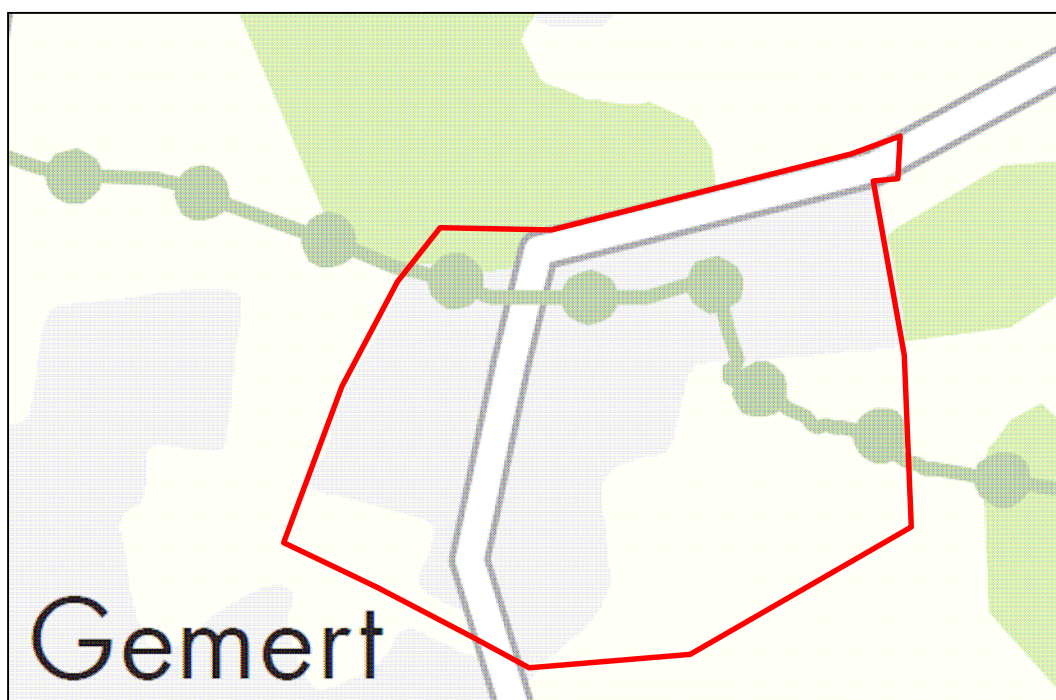
Buitenplanse kosten

- Aanpassen Lodderdijk en Scheiweg;
- Verbinding Molenbroekse Loop richting het sportpark;
- Laten vervallen fietspaden richting Wolfsveld.

Hiervoor moet nog een nota "bovenwijkse voorziening" ter kennisgeving naar de Raad gezonden worden.

5.3 Natuur en landschap

Op de kaart 'Zonering van het buitengebied' van de Paraplunota behorende tot de interimstructuurvisie Noord-Brabant zijn voor het plangebied geen specifieke waarden aangegeven zoals bos- en natuurgebieden. Ten noorden en ten oosten van het plangebied zijn bossen gelegen welke op bovengenoemde kaart zijn aangeduid als 'overig bos- en natuurgebied' gelegen. Deze bossen maken deel uit van de GHS-Natuur.



Afbeelding 41. Ecologische verbindingzone ter hoogte van het plangebied volgens de Interimstructuurvisie Noord-Brabant met globale aanduiding plangebied.

In het plangebied is een ecologische verbindingzone gelegen. Het is een verbindingzone tussen de natuurgebieden Stippelberg, Handelse Bossen (Gemert-Bakel) en het Hurkske (gemeente Laarbeek) en hangt samen met de beek de Peelse Loop. Deze ecologische verbindingzone komt in het zuidoosten het plangebied binnen. De ecologische verbindingzone is in het plangebied thans ca. 150 meter overkluisd door een aantal gebouwen van Unidek. Als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Wolfsveld en herlocatie van Unidek wordt de overkluizing van de Peelse Loop ongedaan gemaakt en kunnen de oevers van de nieuwe beek hersteld worden. De beek komt daardoor weer bovengronds te liggen. Dit is een positieve ontwikkeling voor natuur, water en landschap.

5.4 Flora en fauna

Het bestemmingsplan is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving.

Het onderhavige plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Wel is in het midden / oosten van het plangebied een groene strook ('multifunctioneel bos') gelegen die tot de GHS-natuur gerekend worden¹⁷. Ten noorden en oosten van het plangebied zijn eveneens tot de GHS-natuur gerekende gebieden gelegen.

Daarnaast maakt de ecologische verbindingzone de Peelse Loop deel uit van het plangebied. In de nabijgelegen bossen vinden geen ontwikkelingen plaats. De deels overkluisde ecologische verbindingzone wordt ter plaatse van het plangebied bovengronds gebracht. Dit dient positief beoordeeld te worden.

Voor het uitbreidingsdeel van Wolfsveld hoeft alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Gebiedskenmerken

Het plangebied is onder te verdelen in twee gebieden. Het bestaande bedrijventerrein is thans voor een groot deel bebouwd en verhard. Het is hoofdzakelijk in gebruik voor bedrijfs-, verkeers- en deels woondoeleinden.

De oostelijke en zuidwestelijke uitbreidingsgebieden zijn thans grotendeels onbebouwd. Het gebied is hoofdzakelijk in gebruik voor agrarische doeleinden. In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel" zijn de gronden van het

¹⁷ <http://atlas.brabant.nl>, Ecologische Hoofd Structuurkaart.

oostelijke uitbreidingsdeel dan ook aangewezen als natuur- en bosgebied: landelijk gebied: agrarisch bedrijf: burgerwoning landschapselement en verkeersdoeleinden. Het zuidwestelijke deel is thans in het bestemmingsplan "Woongebied Gemert" als agrarisch gebied bestemd.

Door het gebruik van bestaande bedrijventerrein is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten daar beperkt. Dit geldt niet voor het uitbreidingsdeel. Hoewel plantensoorten (akkerbouw) in het plangebied thans grotendeels door de mens gereguleerd worden, bestaat de kans op aanwezigheid van beschermde planten- en / of diersoorten in het plangebied.

In oktober 2006 heeft Staro Bos- en natuurbeheer uit Gemert onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van natuurwaarden in het plangebied¹⁸. Doel van het onderzoek was om te bepalen of de wijzigingen van het planvoornemen binnen het onderzoeksgebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Daarbij wordt gekeken naar gebieds- en soortbescherming.

Uit het onderzoek blijkt dat zich in het plangebied gebieden bevinden die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Een zone rondom de Peelsche Loop is aangeduid als Ecologische verbindingzone.

Het onderzoeksbureau concludeerde dat het plangebied mogelijk biotopen bevat voor beschermde flora en fauna.

Staro Bos- en natuurbeheer komt met de volgende aanbevelingen:

- het dient aanbeveling nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van drijvende waterweegbree en waterspitsmuis in de Peelsche Loop vóórdat werkzaamheden zullen aanvangen.
- Indien naaldbospercelen worden gekapt verdient het aanbeveling nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van eekhoornnesten.
- Het verdient aanbeveling om op basis van meer gedetailleerde informatie te beoordelen wat de mogelijke effecten op vleermuizen, Alpenwatersalamander, poelkikker, bierpje en kleine modderkruiper zijn. Mogelijk is het noodzakelijk hiervoor nader onderzoek uit te voeren.
- Vervolgonderzoek is seizoensgebonden, derhalve verdient het aanbeveling hiermee in de planvorming rekening te houden.

¹⁸ Staro Bos- en natuurbeheer, *Quickscan natuurwaarden*, oktober 2006, rapportnummer P0609100.

5.5 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven hoe bij de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt NW4 dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat hier dus voorop.

Het provinciaal waterbeleid staat verwoord in het Waterhuishoudingsplan (2002). In dit plan is een strategie ter vergroting van de veiligheid en het voorkomen van wateroverlast opgenomen. Dit sluit aan op het kabinetsstandpunt 'Waterbeleid in de 21e eeuw'. Voor de grote rivieren betekent dit dat het water meer ruimte krijgt dankzij een mix van ruimtelijke en technische maatregelen.

Voor de deelstroomgebieden in de provincie zullen de gezamenlijke waterpartners een visie op de aanpak van wateroverlast opstellen. Uitgaande van de gewenste volgorde 'vasthouden - bergen - afvoeren' gaat de komende jaren de aandacht vooral uit naar het aanwijzen en ontwikkelen van gebieden om het water te bergen.

Waterschap Aa en Maas

Op 21 oktober 2008 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap Aa en Maas het Waterbeheerplan vastgesteld. Het Waterbeheerplan heeft de volgende maatschappelijke doelstellingen van water:

- Veilig en bewoonbaar beheergebied,
- Voldoende water,
- Schoon water en,
- Natuurlijk water.

Nieuwe ontwikkelingen dienen waterneutraal te worden opgelost. Dit betekent dat een toename van het oppervlak aan verharding moet worden gecompenseerd. Hierbij wordt gestreefd naar het afkoppelen van het verhard oppervlak en ter plekke infiltreren. Indien infiltratie niet mogelijk is, dan wordt -indien mogelijk- afgekoppeld op het oppervlaktewater. Pas in laatste instantie zal het water worden afgevoerd via de riolering.

Met het oog op de waterkwaliteit dient ook rekening te worden gehouden met de te gebruiken materialen in verband met eventuele uitloging van milieugevaarlijke stoffen. Vooral bij de afkoppeling van hemelwater is dit een aandachtspunt.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebieden aanwezig kunnen zijn. Deze zijn onder meer: oppervlaktewater, ecosysteem, regen- en afvalwater. Daarnaast wordt ingegaan op de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van water.

Bodem en grondwater

Het uitbreidingsdeel van het plangebied is een gebied met veldpodzolgronden, grof zand dat met name in de toplaag humushoudend is. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich in het plangebied op 60cm-mv.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen waterwingebieden gelegen. Rondom waterwingebieden zijn 25- en 100-jaarszones aangeduid waar strenge regels gelden om het grondwater niet te vervuilen. Het plangebied ligt eveneens buiten 25- en 100-jaarszones.

Oppervlaktewater

In het projectgebied is oppervlaktewater aanwezig. De ecologische verbindingzone de Peelse Loop. In het uitbreidingsdeel wordt oppervlaktewater aangelegd. Het betreft een opslag voor water die past in het rijksbeleid van de drietrapsstrategie: vasthouden – bergen - afvoeren. Het plangebied is niet gelegen in het invloedsg gebied van de beleidslijn 'Grote Rivieren'.

Ecosystemen

De ecologische verbindingzone in het projectgebied is een nat ecosysteem. De in de nabijheid aanwezige bossen zijn droge ecosystemen. Het droge ecosysteem Wolfsbosch wordt door dit bestemmingsplan en de daarmee samenhangende uitbreiding van het bedrijventerrein niet aangetast. Het natte ecosysteem van de Peelse Loop wordt door de uitbreiding in dit bestemmingsplan verbeterd. De momenteel aanwezige overkluizing van de Peelse Loop wordt ongedaan gemaakt. De beek komt weer bovengronds te liggen.

Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater

Binnen het projectgebied is geen oppervlaktewater met recreatieve gebruikswaarde aanwezig.

Afvalwater

In de omgeving van het plangebied is een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel aanwezig; de 'first flush' (2 mm hemewater) wordt verpompt (0,2 mm/h) naar het vuilwaterriool. De vuilwaterafvoeren van de uitbreiding van nieuwe de panden worden aangesloten op dit systeem.

Hemelwaterberging

Hieronder wordt beknopt ingegaan op het waterbergingsplan. Enerzijds wordt ingegaan op de waterhuishouding in het bestaande deel van het bedrijventerrein, anderzijds wordt ingegaan op de waterhuishouding binnen het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein. In feite is er voor het bestaande deel sprake van een conserverend bestemmingsplan. Vanwege de omlegging van de Molenbroekse loop en de Stedelijke Wateropgave die hier ligt is meer ruimte voor water nodig. Om deze reden is in dit plandeel ook een waterbergingsplan nodig.

In dit plan worden enkele uitgangspunten genoemd, aan de hand waarvan de benodigde waterberging is berekend. In het plan zijn oplossingen gevonden voor mogelijkheden voor berging van hemelwater.

Waterbergingsplan uitbreiding bestaande deel van het bedrijventerrein (Wolfsveld 1) inclusief omlegging Molenbroekse loop

Uitgangspunten:

- Totale oppervlakte plangebied circa 7 hectare;
- Totale verhard oppervlak nieuw binnen plangebied: 1,5 hectare;
- De landbouwkundige afvoer is 1,08 l/s.ha;
- Door de omlegging van de Molenbroekse loop wordt 485 meter van de Molenbroekse loop gedempt. In het park "Groeskuilen" wordt 400 meter nieuw tracé aangelegd. Gekozen wordt voor een breder profiel zodat er niet minder berging dan in de huidige situatie ontstaat;
- Vanaf de Lodderdijk tot aan de huidige Molenbroekseloop wordt een nieuw tracé van 100 meter aangelegd;
- Vanuit de stedelijke wateropgave (rapportage 9T7519 van 18 juni 2009) en de memo herberekening wateropgave Lodderdijk na inmeting Molenbroekseloop (d.d. 31 juli 2009) is er een bergingsopgave van 5.500 m³ waarbij na uitvoering van de omlegging er geen knelpunt meer is.

De benodigde berging wordt berekend aan de hand van richtlijnen van het waterschap:

- Bui T = 10 + 10 % (40,04 mm in 4 uur);
- Bui T = 100 + 10 % (57,64 mm in 4 uur);
- De benodigde waterberging binnen plangebied bij T = 10 + 10 % bedraagt circa 600 m³;

- De benodigde waterberging binnen plangebied bij $T = 100 + 10\%$ bedraagt circa 865 m^3 ;
- De benodigde waterberging vanuit Stedelijke Wateropgave bij $T = 100$ bedraagt 5500 m^3 waarbij na uitvoering van de omlegging er geen knelpunt meer is.

In het park Groeskuilen wordt een verlaging in het maaiveld aangebracht. Hierdoor wordt ruimte voor water gecreëerd. Het basisprofiel van de Molenbroekseloop wordt circa 6 meter breed en beslaat een oppervlak van 3000 m^2 tot aan de aansluiting met de bestaande loop nabij Doonheide.

Door het toepassen van accoladeprofielen ontstaat nog meer bufferruimte waardoor de effectiviteit van de oplossingsrichting zal toenemen. Door toepassing van een accoladeprofiel is er in het park 9700 m^2 extra ruimte voor water.

Voor de Molenbroekse loop onder de Lodderdijk doorgaat komt een stuw, gelijk aan de stuwhoogte van de huidige stuw 252CC, te weten 15,85 meter + NAP te staan. Het maaiveld ligt ongeveer op 17,5 meter. Daarna duikt de Molenbroekseloop onder de Lodderdijk door met een duiker die een doorstroom breedte heeft van 2 meter en een hoogte van 1,2 meter. Dit is gelijk aan de duiker 2510395 en zou voldoende zijn om het water verder te laten afstromen. Na de Lodderdijk wordt een kopsloot op de omlegging aangesloten die komt vanaf BBB Lodderdijk.

Voor de aansluiting van de omlegging met de huidige Molenbroekseloop ligt een fietspad. Dit wordt in de vorm van een brug uitgevoerd. De afmetingen worden in een later stadium nog bepaald. De huidige krappe duiker vanaf de overstortslot naar de Molenbroekseloop komt hiermee te vervallen. Dit omdat een gedeelte van de overstortslot onderdeel wordt van de Molenbroekse loop. Ter hoogte van het fietspad wordt een brug aangelegd i.p.v. de bestaande duiker die dit knelpunt verminderd.

Met het basispeil van de stuw op 15,85 meter + NAP en een maaiveld van 17,50 meter + NAP is een peilstijging mogelijk. Circa 0,70 meter stijging van het water in het park bij extreme neerslag geeft geen problemen ten aanzien van het maaiveld. Voor dit oppervlak kan in totaal 7850 m^2 ($9700/2 + 3000$) onder water lopen. Hierin kan dan 5500 m^3 berging worden gerealiseerd. Dit is ruim voldoende om ook het knelpunt van de stedelijke wateropgave op te lossen.

De stedelijke wateropgave bepaald dat er ruimte nodig is voor het water. In het park kan deze ruimte worden gecreëerd. Naast de gemeente staat ook het waterschap aan de lat om bij te dragen aan oplossingen in de stedelijke wateropgave.

Waterbergingsplan uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein

Uitgangspunten

- Totale oppervlakte plangebied: 36,17 hectare;
- Totale verhard oppervlak binnen plangebied: 24,3 hectare;
- De landbouwkundige afvoer is 1,08 l/s/ha.

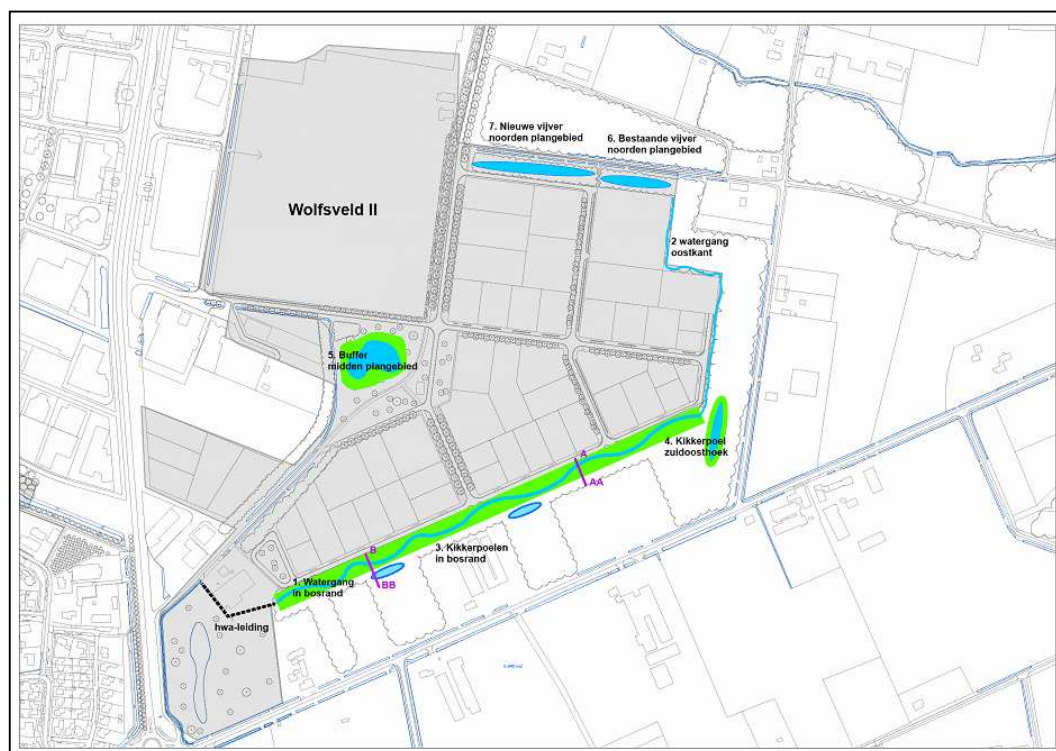
De benodigde berging wordt berekend aan de hand richtlijnen van het waterschap:

- Bui T = 10 + 10 % (40,04 mm in 4 uur);
- Bui T = 100 + 10 % (57,64 mm in 4 uur);
- De benodigde waterberging binnen plangebied bij T = 10 + 10 % is 9730 m³;
- De benodigde waterberging binnen plangebied bij T = 100 + 10 % is 14.006 m³;

De bosrand ten zuiden van het plangebied is op enkele plaatsen verbreed, van deze ruimte wordt geen gebruikt gemaakt voor de waterberging. De bosrand vormt een visuele buffer tussen het bedrijventerrein en de woningen ten zuiden van het terrein en deze functie dient behouden te blijven.

Benodigde waterberging

De benodigde waterberging hangt samen met het totaal verharde oppervlak. Dit is berekend op 24,3 ha.



Afbeelding 42. Waterbergingsplan uitbreiding Wolfsveld II.

Bergingsopgave bij T = 10 + 10 %

Overeenkomstig met de richtlijnen van Waterschap Aa en Maas is de regenwaterretentie berekend op een bui met een herhalingstijd van 1 maal per 10 jaar (40,04 mm in 4 uur). Een bui van T = 10 + 10 % moet volgende richtlijnen van het waterschap binnen het plangebied geborgen worden. De landbouwkundige afvoer ter plaatse van het plangebied is 1,08 l/s/ha. De totale hoeveelheid neerslag minus de landbouwkundige afvoer minus de 'first flush' naar het verbeterd gescheiden stelsel bepaalt de benodigde regenwaterberging; 9730 m³.

Bergingsopgave bij T = 100 + 10 %

Een bui van T = 100 + 10 % mag volgens de richtlijnen van het waterschap eveneens geen overlast veroorzaken. De totale hoeveelheid neerslag minus de landbouwkundige afvoer minus de 'first flush' naar het verbeterd gescheiden stelsel bepaalt de bergingsopgave bij T = 100 + 10 %; 14.006 m³.

Oplossingsrichting waterberging

Binnen het plangebied is gekeken waar mogelijkheden zijn voor de berging van hemelwater. Zie onderstaande kaart voor deze locaties.

In volgende tabel is de bergingscapaciteit weergegeven. In totaal is de bergingscapaciteit binnen de oostelijke uitbreiding van Wolfsveld 9749 m³.

	Locatie	Bergingscapaciteit
1.	Watergang in de bosrand, 1 ^e niveau	1.320,0 m ³
	Watergang in de bosrand 2 ^e niveau	2.420,0 m ³
	Versmalde watergang langs poelen	436,0 m ³
2.	Watergang oostkant plangebied	440,0 m ³
3.	Kikkerpoelen in de bosrand	400,0 m ³
4.	Kikkerpoel zuidoosthoek plangebied, 1 ^e niveau	1.000,3 m ³
	Kikkerpoel zuidoosthoek plangebied, 2 ^e niveau	400,0 m ³
5.	Buffer midden plangebied, 1 ^e niveau	800,7 m ³
	Buffer midden plangebied, 2 niveau	1.200,0 m ³
6.	Bestaande vijver noorden plangebied	552,0 m ³
7.	Nieuw aan te leggen vijver noorden plangebied	780,0 m ³
	Totale bergingscapaciteit	9749 m³

Tabel 2: Waterbergingscapaciteit op oostelijke uitbreiding Wolfsveld

Uitvoering van bovenstaande bergingsvoorzieningen voldoet aan de vereiste bergingscapaciteit voor bij T=10 + 10%. Een bergingscapaciteit van 9730 m³ is vereist, het plan voorziet in een bergingscapaciteit van 9749m³.

Een bui van T = 100 + 10 % heeft een bergingsopgave van 14.006 m³. Een volume van 4257 m³ (14006 m³-9749 m³) kan niet binnen de buffervoorzieningen geborgen worden. Dit volume kan wel binnen de naast de buffers gelegen groenvoorzienin-

gen geborgen worden.

De oppervlakte van het groen en de buffervoorzieningen binnen het plangebied (de bosrand en de groenvoorziening rond de bestaande buffer) is 61991 m². Over deze oppervlakte kan met een waterschijf van 7 cm de overige 2984 m³ geborgen worden.

Conclusie

Door het toepassen van een waterloop door het bosgebied en enkele poelen is het mogelijk het uitgeefbare oppervlak te laten toenemen.

In het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening, zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het Waterschap AA en Maas.

5.6 Kabels en leidingen

Aanwezige leidingen

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn binnen het plangebied geen planologisch relevante leidingen gelegen. Ook uit de kaarten van de Gasunie blijkt dat er geen gastransportleidingen binnen het plangebied gelegen zijn.

5.7 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Deze wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij

werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.

- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, toetst de provincie Noord-Brabant niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).



Afbeelding 43. Indicatieve archeologische verwachtingskaart (IKAW).

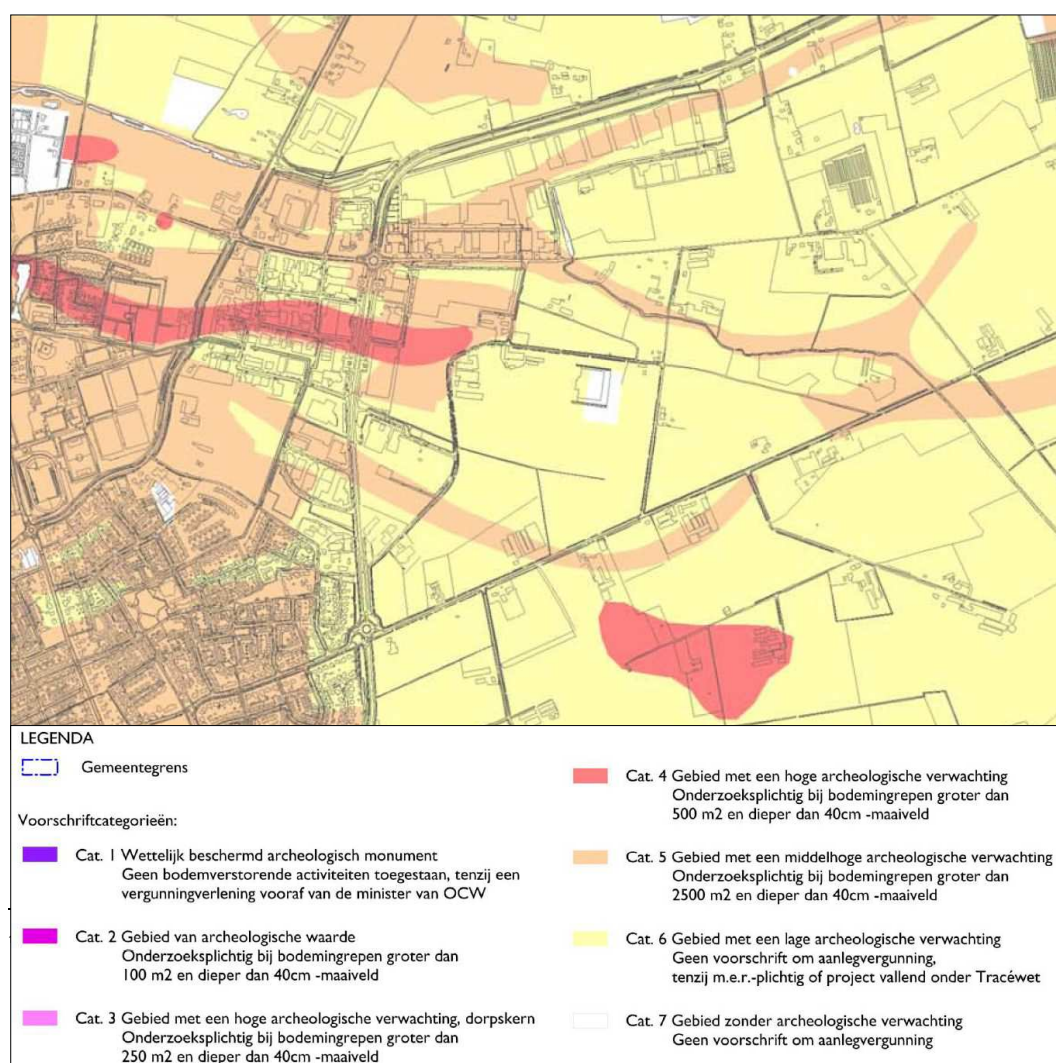
Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. Indien dit beleid nog niet voorhanden is, kan teruggevallen

worden op de provinciale richtlijnen zoals verwoord in de uitvoeringsnotitie Zorgen voor Archeologisch Erfgoed¹⁹.

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid met de daarbij behorende archeologiebeleidskaart vastgesteld. Deze archeologiebeleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke kaart is tot stand gekomen op basis van recente onderzoeken van cultuurhistorische waarden en verwachtingen en is daardoor recenter en meer gedetailleerd.

Op grond van de gemeentelijke archeologiebeleidskaart vallen delen van het plangebied in gebieden met een hoge archeologische verwachting (categorie 4) en gebieden met een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5).

Deze gebieden zijn op de verbeelding aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Dit betekent dat alvorens grondbewerkingen dieper dan 40 cm onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden en een rapport moet worden overlegd waarin de archeologische waarde van de bedoelde gronden afdoende is vastgesteld.



Afbeelding 44. Uitsnede archeologiebeleidskaart gemeente Gemert-Bakel.

Vooronderzoek

In het kader van de geconstateerde verwachtingswaarden voor delen van het plangebied is door onderzoeksbureau RAAP een archeologisch vooronderzoek²⁰ uitgevoerd om inzicht te krijgen in de verwachte archeologische waarden en aanbevelingen te doen over eventueel archeologisch vervolgonderzoek. Het vooronderzoek heeft betrekking op zowel Wolfsveld en De Fuik. Onderstaand wordt uitsluitend ingegaan op de conclusies en aanbevelingen die betrekking hebben op het plangebied voor het bedrijventerrein Wolfsveld.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied ligt op de Peelhorst. Het gebied wordt doorsneden door breuken. Als gevolg van de opheffing die dit gebied heeft gekend, liggen oude afzettingen dicht aan het oppervlak en hebben winden watererosie grote invloed gehad op de vorm van het landschap. In en rond het plangebied zijn op deze wijze droogdalen en dekzandruggen gevormd.

Op basis van de IKAW, CHW en de resultaten van het bureauonderzoek, geldt voor een aantal zones in het westen en midden van het plangebied Wolfsveld een middelhoge en hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden uit de landbouwperiode. Hier dient voorafgaande aan de planuitvoering archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voor de overige delen van het plangebied geldt volgens de IKAW en CHW een lage kans op het aantreffen van archeologische waarden. Hier is op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek een aantal zones aan te wijzen waaraan een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van jagerverzamelaars is toegekend. Verder bevindt zich in het centrum van het plangebied een dekzandrug waar de aanwezigheid van resten van grafvelden en andere lokale resten niet kan worden uitgesloten. Aanbevolen wordt ook in deze zones voorafgaand aan de werkzaamheden een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van de resultaten uit het door RAAP uitgevoerde vooronderzoek is door BAAC voor de deelgebieden Groeskuilen, Lodderdijk en Raam een inventariserend veldonderzoek²¹ door middel van proefsleuven uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek worden onderstaand kort samengevat. De volledige rapportage wordt als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd.

Per deelgebied wordt kort omschreven in hoeverre tijdens het inventariserend veldonderzoek sporen zijn aangetroffen en welke aanbevelingen BAAC op basis van de al dan niet aangetroffen sporen doet.

²⁰ RAAP, *Plangebieden Wolfsveld en de Fuik, Gemeente Gemert-Bakel; Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en visuele inspectie; RAAP-NOTITIE 1890*, oktober 2006.

²¹ BAAC, *Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven, Gemert, Wolfsveld, Deelgebieden Groeskuilen, Lodderdijk en Raam, BAAC rapport A-09.0307*, december 2009.

- *Groeskuilen*

Bij beleving gaat het om zichtbare monumenten waarbij het criterium herinnering gebruikt wordt. Vanwege het ontbreken van sporen is hiervan is geen sprake. Het gehele terrein is verstoord door 'bakhappen', wat resulteert in een lage score voor gaafheid en conservering. De inhoudelijk kwaliteit van de vindplaats scoort om deze reden op de diverse punten eveneens laag.

- *Lodderdijk*

Enkele oude perceelsgrenzen zijn te herkennen in de huidige topografie. Aangezien het terrein in ieder geval vóór het midden van de 19de eeuw, waarschijnlijk in de late middeleeuwen of het begin van de nieuwe tijd is ontgonnen, is van herinneringswaarde echter geen sprake. Het terrein is plaatselijk verstoord. Het esdek en tevens het oorspronkelijke (pre) historische vegetatie- en/of looppniveau is in de recente bouwvoor opgenomen.

Daarom scoort gaafheid laag. In het dekzand zijn enkele greppels zichtbaar. In de zandgrond zijn organische materialen weliswaar niet bewaard gebleven, maar dat is normaal voor de archeoregio. De conservering wordt om deze redenen middelhoog gewaardeerd. De inhoudelijk kwaliteit van de vindplaats scoort laag: ontginningssporen en greppels worden overal in Nederland opgegraven en zijn niet zeldzaam. De informatiewaarde is hierdoor ook niet hoog. Aangezien de ontginningssporen deel uitmaken van een groter systeem aan ontginningen, is sprake van een hoge ensemblewaarde.

- *Raam*

Het terrein lijkt kort geleden omgezet te zijn, daarnaast is het noordelijk deel verstoord. Om deze reden scoort gaafheid laag. Ondanks dat nog enkele greppels kunnen worden waargenomen scoren gaafheid en conservering laag. In het dekzand zijn enkele greppels zichtbaar. In de zandgrond zijn organische materialen weliswaar niet bewaard gebleven, maar dat is normaal voor de archeoregio. De conservering wordt om deze redenen middelhoog gewaardeerd. De inhoudelijk kwaliteit van de vindplaats scoort laag: ontginningssporen en greppels worden overal in Nederland opgegraven en zijn niet zeldzaam.

De informatiewaarde is hierdoor ook niet hoog. Aangezien de ontginningssporen deel uitmaken van een groter systeem aan ontginningen, is sprake van een hoge ensemblewaarde.

Door BAAC wordt op basis van de onderzoeksresultaten geconcludeerd dat het onderzoek weinig archeologische waarden heeft opgeleverd. De enkele aanwezige sporen betreffen ontginningssporen. Zowel de fysieke kwaliteit als de zeldzaamheid en informatiewaarde van de deelgebieden scoren dermate laag dat volgens BAAC een vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Onderzoek locatie Verhagen Ramen

Voor het perceel, waar inmiddels door toepassing van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO het bedrijf Verhagen Ramen is gevestigd, is door RAAP een archeologisch onderzoek²² uitgevoerd.

In de rapportage van het onderzoek wordt geconcludeerd dat, afgezien van enkele fragmenten aardewerk uit de Nieuwe tijd (die duiden op ontginning in die periode), geen archeologische indicatoren binnen het onderzoeksgebied zijn aangetroffen die de aanwezigheid van een archeologische vindplaats doen vermoeden.

Door RAAP is op grond van het ontbreken van (duidelijke) aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten, dan ook aanbevolen om geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Archeologisch programma van eisen

Door de SRE Milieudienst is inmiddels een archeologisch programma van eisen opgesteld. Daarin wordt gesteld dat Wolfsveld bestaat uit een drietal deelgebieden:

- Wolfsveld deelgebied A; Hoge, middelhoge en lage verwachting;
- Wolfsveld deelgebied B: middelhoge en lage verwachting;
- Wolfsveld deelgebied C: middelhoge en lage verwachting.

Besloten is om op grond van de middelhoge en hoge verwachting een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek in de drie genoemde deelgebieden te laten uitvoeren op basis van een puttenplan.

Voor de deelgebieden Lodderdijk, Raam en Groeskuilen, alwaar archeologisch onderzoek heeft plaatsgehad, hebben burgemeester en wethouders inmiddels een negatief selectiebesluit genomen. Dit betekent dat deze gebieden en omliggende percelen zijn vrijgegeven voor (toekomstige) ontwikkelingen. De kans op archeologische vindplaatsen is dermate laag dat vervolgonderzoek niet nodig wordt geacht.

Conclusie

Gezien de resultaten van de bovengenoemde onderzoeken, bestaan er derhalve geen belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

Tot slot is van belang dat indien er tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht geldt bij het bevoegd gezag, de gemeente Gemert-Bakel.

²² RAAP, *Plangebied Wolfbosscheweg, gemeente Gemert-Bakel; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek; RAAP-NOTITIE 1878, oktober 2006.*

5.8 Beschermd en beeldbepalende elementen

Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Wel is ten westen van het plangebied de historische laan van Gemert naar Handel (Handelseweg) gelegen. Op de kennisbank (www.kich.nl) wordt verder geen melding gemaakt van waardevolle historische landschapselementen binnen of in de directe omgeving van het plangebied. In het plangebied zijn tevens geen 'Monumenten Inventarisatie Project' (MIP)-objecten gelegen.

5.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

De uitbreiding van Wolfsveld II genereert circa 4540 motorvoertuigen per werkdaggetmaal, waarvan 20% vrachtverkeer is. Deze gegevens zijn gebaseerd op de CROW publicatie 256 'verkeersgeneratie woon- en werkgebieden'. De wegen op de Wolfsveld II vallen onder de categorie erftoegangswegen en hebben een maximumsnelheid van 30 km/h. Het CROW hanteert voor dergelijke wegen binnen de bebouwde kom een grenswaarde van 5.000 a 6.000 motorvoertuigen per etmaal.

Het CROW hanteert ook de richtlijn dat vanaf 4.000 a 5.000 motorvoertuigen/etmaal, het aan te raden is om vrijliggende fietspaden te hanteren. De hoofdontsluiting van Wolfsveld II is dan ook voorzien van vrijliggende fietspaden.

Doordat het aandeel vrachtverkeer hoog is, is het noodzakelijk dat twee vrachtwagens elkaar kunnen passeren. Een rijloper van 6,50 meter biedt deze mogelijkheid.

Parkeren

Voor wat betreft parkeren is het uitgangspunt dat bedrijven zorgen voor voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein. Door de aanwezigheid van een parkeerstrook wordt daarnaast niet op de rijbaan geparkeerd, waardoor de doorgang voor vrachtverkeer gewaarborgd blijft.

Voor wat betreft de parkeernormen wordt aangesloten bij de publicatie 'Parkeercijfers; basis voor parkeernormering' uit het ASVV 2008 van het CROW. Hierbij dient voor wat betreft de categorie 'stedelijkheid' uitgegaan te worden van de categorie 'niet stedelijk'.

5.10 Radarverstoringgebied

Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communi-

catieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringgebied dient voor ieder obstakel hoger dan 65 meter boven NAP te worden berekend of er verstoring van de radar zou kunnen optreden. Middels voorliggend bestemmingsplan worden echter geen obstakels met een hoogte van meer dan 65 meter mogelijk gemaakt.

6. JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de regeling van de bestaande situatie en de gewenste ontwikkeling zoals beschreven in dit bestemmingsplan, juridisch zijn vertaald. Deze paragraaf vormt de inleiding, daarna zal worden ingegaan op de bestemmingsregeling en de beschrijving per bestemming.

Het bestemmingsplan "Bedrijven terrein Wolfsveld 2010" is vervat in de planstukken bestaande uit:

- de verbeelding, schaal 1:1000
- de regels
- de toelichting

Het juridisch deel van een bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (voorheen: plankaart) en de regels (voorheen: voorschriften). De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding (schaal 1:1000) vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan bezit in belangrijke mate een beheersgericht en conserverend karakter waarin bestaande functies merendeels worden beschermd. Voor wat betreft het uitbreidingsdeel ten oosten en zuidwesten van het bestaande bedrijventerrein, worden kaders geboden waarbinnen nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Centraal uitgangspunt voor de planinrichting is dat de bestaande situatie op een adequate wijze in een nieuw actueel bestemmingsplan met een flexibele bestemmingsregeling wordt opgenomen. Dat houdt in dat het plan in een zodanige vorm gegoten wordt dat het kan dienen voor een op het plangebied toegesneden ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan omvat de volgende hoofdbestemmingen:

- Bedrijf
- Bedrijf – 1
- Bedrijf – 2
- Bedrijf – 3
- Bedrijf – 4
- Bedrijf – 5
- Bedrijf – Uit te werken 1
- Bedrijf – Uit te werken 2
- Bos
- Groen
- Horeca
- Natuur
- Recreatie
- Verkeer
- Water
- Waarde – Archeologie
- Waterstaat - Waterlopen

6.2 De bestemmingsregeling

Leeswijzer bij de regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor bedrijventerrein Wolfsveld. In de regels wordt het gebruik van de gronden geregeld, er worden bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing gegeven en er worden regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bouwwerken gegeven. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

- artikel 1 geeft de betekenis aan van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- artikel 2 geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat bepalingen welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;

- bouwregels; regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz.. De bouwregels geven aan welke bouwwerken 'als recht' mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de in de bestemming opgenomen doeleinden;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning;
- sloopvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Het derde hoofdstuk van de regels bevat algemene regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Hierin zijn de algemene bouwregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en procedureregels opgenomen. De ontheffingsregel is opgenomen om enigszins te kunnen afwijken van de geplande indeling zoals weergegeven in de bouwgrenzen, maten en normen en de profielen. De wijzigingsregels zijn opgenomen voor geringe wijzigingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit laatste hoofdstuk is een regel opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht. Hierin is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. Als laatste regel is de slotregel opgenomen.

6.3 Beschrijving per bestemming

De bestemming Bedrijf heeft betrekking op het (nog) te ontwikkelen gedeelte van het bedrijventerrein. De bestemmingen Bedrijf 1 t/m 5 hebben betrekking op de bestaande situatie en sluiten aan bij het vigerende bestemmingsplan. Tevens zijn de bestemmingen 'Bedrijf – Uit te werken 1' en 'Bedrijf – Uit te werken 2' opgenomen, met bijbehorende uitwerkingsregels.

De overige bestemmingen sluiten aan bij het vigerende bestemmingsplan en hebben betrekking op de bestaande situatie, met dien verstande dat er een nieuwe bestemming is toegevoegd: Waarde – Archeologie.

Alle bestemmingen bevatten een bestemmingsomschrijving, waarin wordt aangegeven wat er op de gronden is toegestaan. De regulering van de gebouwen en bouw-

werken geen gebouwen zijnde vindt plaats door middel van de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. Daarnaast zijn burgemeester en wethouders bevoegd om nadere eisen te stellen en om ontheffing te verlenen van de bouwregels en de gebruiksregels.

In bepaalde bestemmingen is een vergunningstelsel opgenomen om de waarden van deze gronden te beschermen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn naast de meer standaard algemene regels, tevens bepalingen opgenomen voor ondergronds bouwen. Voor ondergrondse bouwwerken geldt een maximale diepte van 4 meter onder peil.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is opgenomen dat bij de inrichting en de maatvoering van de percelen op het uitbreidingsdeel moet worden voldaan aan de dwarsprofielen zoals deze zijn opgenomen op de verbeelding. De dwarsprofielen komen voort uit het verkavelingsplan zoals dat voor de uitbreidingsdelen van bedrijventerrein Wolfsveld is opgesteld, waarbij tevens is ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit voor het betreffende gebied.

In de algemene aanduidingsregels is een Wijzigingsgebied opgenomen en een Geluidzone – industrie.

7. VOOROVERLEG

In het kader van voorliggend bestemmingsplan heeft de gemeente Gemert-Bakel het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), ter advisering aangeboden aan de diverse betrokken instanties. Het vooroverleg heeft geleid tot enkele aanpassingen in het voorontwerp bestemmingsplan.

Naar aanleiding van het vooroverleg werden reacties ontvangen van:

1. Waterschap AA en Maas, brief d.d. 08 maart 2010, kenmerk 2010/3288;
2. VROM-Inspectie, Directie Uitvoering Regionale Afdeling Zuid, brief d.d. 16 maart 2010, kenmerk 20100016219-KRI-Z;
3. SRE, brief d.d. 26 maart 2010, kenmerk 18894\19917\HMEVBE;
4. Provincie Noord Brabant, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, brief d.d. 7 april 2010, kenmerk 1638329;

De ontvangen reacties in het kader van het vooroverleg worden hierna kort samengevat, waarbij na elk onderwerp het gemeentelijke standpunt is verwoord.

Ad 1. Waterschap AA en Maas

De Peelse loop

Opmerking Waterschap AA en Maas

Om beekherstel mogelijk te maken was reeds op de verbeelding een 'wro-zone – wijzigingsgebied' opgenomen. Hiervan kan bij het 'zichtbaar' maken van de Peelse loop gebruik worden gemaakt. Verzocht wordt om op de verbeelding de onderkluizing als functieaanduiding op te nemen.

Standpunt gemeente

Aan dit verzoek wordt voldaan in die zin dat de onderkluizing op de verbeelding als functieaanduiding wordt aangeduid.

De Molenbroekse loop

Opmerking Waterschap AA en Maas

Gewezen wordt op het feit dat ontwikkelingen binnen het plangebied onlosmakelijk verbonden zijn met andere plannen. De omlegging van de Molenbroekse loop is

hierin een belangrijke ontwikkeling. Op de verbeelding wordt rekening gehouden met de omlegging.

Standpunt gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. Een omlegging van de Molenbroekse Loop kan worden gerealiseerd binnen de regels van de bestemming.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Opmerking Waterschap AA en Maas

Binnen het plangebied zijn maatregelen opgenomen om hemelwaterberging mogelijk te maken. Op de verbeelding is het niet geheel duidelijk hoe bepaalde voorzieningen op elkaar zijn aangesloten. Verzocht wordt om op de verbeelding eveneens de onderkluizing (als functieaanduiding) weer te geven.

Standpunt gemeente

De ligging van de onderkluizing(en) is (nog) niet geheel duidelijk. Algemene waterhuishoudkundige voorzieningen zijn echter zowel onder- als bovengrond reeds binnen de diverse bestemmingen toegestaan. Dit betekent dat ook de onderkluizing(en) zijn toegestaan.

Ad. 2. VROM-inspectie Regio Zuid

Opmerkingen VROM-inspectie Regio Zuid

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Ad. 3. SRE

Opmerkingen SRE

- 1) Aangegeven wordt dat in het voorontwerp bestemmingsplan geen afweging heeft plaatsgevonden op basis van de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in de Regionale Agenda Bedrijventerreinen. Geadviseerd wordt om in het vastgestelde bestemmingsplan hiermee een duidelijke koppeling te maken;
- 2) Daarnaast wordt geattendeerd op het traject van de 'Ruimteplanner bedrijventerreinen'. Hierin kan nadrukkelijk een relatie gelegd worden met het benutten van de bestaande bedrijventerreinenvoorraad en de uitbreiding van Wolfsveld. Met dit traject kan naar verwachting worden voldaan aan de wen-

sen van het rijk ten aanzien van het toepassen van de SER-ladder. Ook kan meer duidelijk gegeven worden op de concreet aanwezige behoefte aan nieuw bedrijventerrein.

Standpunten gemeente

1+2) In de gemeente Gemert-Bakel is reeds gestart met een Ruimteplannertraject. De uitkomsten hiervan zullen waarschijnlijk eind mei beschikbaar zijn. Bij de Ruimteplanner is de relatie tussen nieuw terrein (lees: Wolfsveld, maar ook de uitbreiding van het bedrijventerrein in Bakel) en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen meegenomen.

Voor het traject van de ruimteplanner en het bestemmingsplan is gekozen voor een bottom-up benadering. Er is gekeken naar de behoeftes van de ondernemers, met als doel deze goed te faciliteren. Hierbij is onder andere gekeken naar intensiveringsmogelijkheden. Een voorbeeld hiervan is de nieuwbouw van Unidek. Middels het bouwen in twee lagen zal dit bedrijf ongeveer de helft van de huidige bedrijfsruimte gaan innemen. Voor de herstructurering van de vrijkomende delen van de gronden waarop Unidek gevestigd is, wordt eerst gekeken naar invulling door verplaatsers. Pas daarna krijgen deze ruimte aangeboden op eventuele nieuwe terreinen.

Het bovenstaande is geheel in lijn met de Regionale Agenda Bedrijventerreinen, waarin een bottom-up benadering, het nadrukkelijk betrekken van de ondernemers en het streven naar intensivering wordt nagestreefd. Tevens wordt hiermee aangesloten bij de wens van het rijk om de SER-ladder (zie o.a. intensiveringsmogelijkheden) toe te passen.

De Ruimteplanner komt tevens aan bod in het regionaal planningsoverleg wat wordt geïnitieerd door de provincie. Hierbij zijn zowel alle gemeenten uit de Peel-regio aanwezig, alsmede het SRE. Tijdens het regionaal planningsoverleg wordt het beleid in de regio op elkaar afgestemd.

Ad. 4. Provincie Noord Brabant

Opmerkingen provincie Noord Brabant

Door de provincie wordt erop aangedrongen dat de relevante regels uit de (ontwerp-) Verordening Ruimte m.b.t. de onderstaande onderwerpen strikt worden gevolgd.

De provincie geeft aan dat voor wat betreft het thema 'Werken en voorzieningen' de provinciale belangen onvoldoende gewaarborgd zijn:

Thema 'Werken en voorzieningen'

Het provinciaal belang behelst een goed functionerende (regionale) markt voor bedrijventerreinen en een gedifferentieerde voorzieningenstructuur. Dit uit zich volgens de provincie in twee doelen:

- het voorzien in een kwantitatief en kwalitatief op de behoefte aansluitend aanbod van bedrijventerreinen en een gedifferentieerde voorzieningenstructuur.
- Het realiseren van zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen en het bevorderen van herstructurering van verouderde terreinen.

Voor wat betreft de landelijke regio's, waartoe de gemeente Gemert-Bakel behoort, wordt een maximale kavelomvang van 5000 m² gehanteerd.

1) *Behoeftte-onderbouwing en regionale afstemming*

- a. In het voorontwerp bestemmingsplan is niet aangegeven of en hoe de SER-ladder gebruikt is in het plan. Een gedegen afweging ten aanzien van het bereiken van de bovengenoemde doelen hangt nauw samen met de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. Om deze afweging te maken dient gebruik gemaakt te worden van de SER-ladder.
- b. In de toelichting wordt aangegeven dat het bedrijventerrein Wolfsveld ook voorziet in de behoefte van bedrijven met een kavelomvang >5000 m². Bij een vergroting van een bedrijfskavel groter dan 5000 m² hanteert de provincie als uitgangspunt dat een nadere regionale afweging plaatsvindt. Zonder regionale afstemming wordt niet voldaan aan het afwegingscriterium en is onduidelijk of de initiatieven zich verhouden met het provinciaal belang.

2) *Kantoren, detailhandel en bedrijfswoningen*

Aangegeven wordt dat in de regels de vestiging van zelfstandige kantoren mogelijk wordt gemaakt, wat zich niet verdraagt met het provinciaal beleid, waarbinnen zelfstandige kantoren over het algemeen geweerd worden van een bedrijventerrein.

Voor detailhandel en bedrijfswoningen is het volgens de provincie onduidelijk of deze mogelijk gemaakt worden voor het uit te breiden deel van het bedrijventerrein of slechts voor het bestaande deel. Tevens corresponderen de regels onderling, maar ook ten aanzien van de plankaart niet altijd.

Standpunten gemeente

1) *Behoeftte-onderbouwing en regionale afstemming*

- a. De toelichting wordt hierop aangepast. Tevens zal vermeld worden dat de gemeente Gemert-Bakel reeds gestart is met een Ruimteplannertraject. Bij de Ruimteplanner is de relatie tussen nieuw terrein en herstruc-

turering van bestaand terrein meegenomen. Geheel in lijn met de SER-ladder is hierbij gezocht naar mogelijkheden voor intensivering.

- b. Voor wat betreft de maximale kavelmaat geldt dat voor het bestaande deel van het bedrijventerrein is aangesloten bij de vigerende regeling en de bestaande situatie van Wolfsveld. Op basis van precedentes is overwogen om voor het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein Wolfsveld, voor wat betreft de kavelmaten, niet teveel af te wijken van de regeling voor het bestaande deel.

2) *Kantoren, detailhandel en bedrijfswoningen*

Nieuwe zelfstandige kantoren zijn zowel binnen het bestaande deel als het uitbreidingsdeel van bedrijventerrein Wolfsveld niet toegestaan. Ondergeschikte kantoorfuncties ten behoeve van ter plaatse gelegen bedrijven zijn wel toegestaan.

Binnen zowel het uitbreidingsdeel als het bestaande deel van het bedrijventerrein Wolfsveld, worden nieuwe zelfstandige detailhandelsvestigingen en nieuwe bedrijfswoningen niet toegestaan. Bestaande zelfstandige detailhandelsvestigingen en bedrijfswoningen worden positief bestemd conform de bestaande situatie.

De vestiging van nieuwe in pandige bedrijfswoningen, waaraan blijkens de verzoeken van ondernemers behoefte blijkt te bestaan, wordt uitsluitend toegestaan middels een ontheffing en vanwege milieutechnische redenen tevens uitsluitend binnen de bestemmingen 'Bedrijf - 1' en 'Bedrijf - 2'.

8. PROCEDURE

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

In de Wro is de bestemmingsplanprocedure sterk verkort. Gedachte hierachter is dat gemeenten beter kunnen inspelen op nieuwe initiatieven.

De procedure ziet er als volgt uit:

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

Bijlage 1
Bedrijvenlijst

Straat	Nr.	Bedrijfsnaam	Soort bedrijf	Milieuca- tegorie
Amer	5	Schoonings, Timmerwerken	timmerwerken	2
Amer	6	Verstegen, Meubelstoffeerderij	meubelstoffering	2
Amer	7	Prokant kantoorinrichters	kantoorartikelen	2
Amer	8	Vogels Tuinmachines	tuinmachines en farmequipment	3
Amer	9	Havel Holland Racing products	autosport producten	2
Amer	9a	Vilé Tegel- en natuursteenwerken	tegelwerken	2
Amer	9b	Thijs Harkx	schilderswerkplaats	
Amer	11	P.J.M. vd Nieuwenhof	opslag kozijnen, kleine timmer- werkzaamheden	2
Amer	12	Houthandel Gemert	houthandel, schaven en zagen	3
Amer	13	Vogels Metaalbewerking	metaalbewerking	3
Amer	17	Autobedrijf Schmidt	autobedrijf	2
Amer	18	STBO Sterk in Bouwen	bouwbedrijf	2
Amer	21	Fitnessport Gemert BV	opslag en distributie fitnessappa- ratuur	2
Amer	22	Fa. E de Wild en André School Tuiniers en on- derhoud	bestratingen	2
Amer	23	A. Janssen	metaalbewerking, draaien, fre- sen	3
Amer	26	A. Jans Oliehandel	op- en overslag van o.a. smeer- olie en vetten	3
Amer	27	Herlings-van Kaathoven	opslag en koeling van groente en fruit	2
Amer	31	Donkers Tegelwerken VOF	Tegelwerken	2
Amer	37	Crossfit Gymert	Fitnesscentrum	2
Amer	39	Interpoint	Computers en randapparatuur	2
Amer	41	Klussenbedrijf Herman Straatman	Klussenbedrijf	2
Beerze	4	Donkers Tegelwerken + Exclusive schilderwerken en wandafwerking	stucwerk Tegelwerken	2
Beerze	6	Leegstaand	n.n.b.	n.n.b.
Beerze	8	Leegstaand	n.n.b.	n.n.b.
Beerze	10	Leegstaand	n.n.b.	n.n.b.
Beerze	12	Martens dakdekkingen BV	Dakdekkersbedrijf	3
Dieze	5	Europet Benelux BV	Dierenbenodigdheden	2
Dieze	8	Eurobad	installatiebedrijf, toonzaal en groothandel	2
Dieze	9	Geeku Wood v.o.f.	Dakdekkersbedrijf	3
Dieze	13	Schayk Dak- en Montagewerken, Gebr. van	Dakdekkersbedrijf	3
Dieze	13a	MvE metaal	Metaalbewerking CNC draaien & frezen	3
Dieze	14	Cor Segers kaashandel BV	Opslag, verwerking, ver-aankoop kaasproducten, aan- en afvoer	2
Dieze	15	Daniëls Kozijnen	Vervaardiging dakkapellen en montage kozijnen	3
Dintel	4	Replace Direct	Webwinkel mobiele apparatuur	2
Dintel	5	Abemec BV	Verkoop en onderhoud land-	2

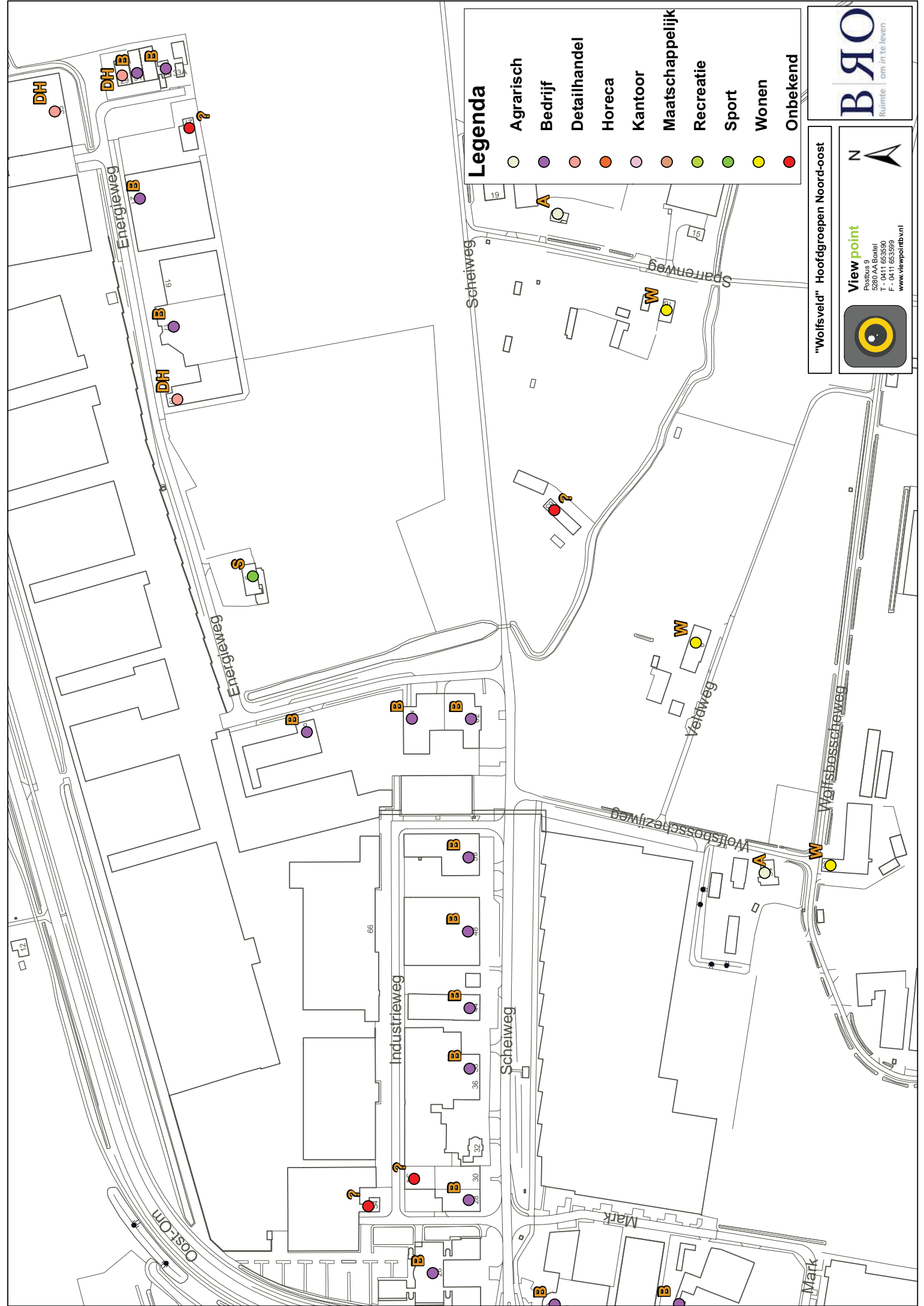
Dintel	6	Unitech BV	bouwmachines Installatiebedrijf lucht- en wa- terbeheersystemen	3
Dommel	7	DSA Koeling	Verkoop en montage airco- installaties	3
Dommel	9	Rob de Jager Auto's	Autogarage/verkoop	3
Dommel	11	Bome Installaties	Installatiebedrijf	2
Dommel	15	Sanders Transportbedrijf BV	Transportbedrijf	2
Dommel	21	Spitters Automobielrestauratie, Toon	Automobielrestauratie	2
Dommel	22	Raaijmakers VOF (Tegels en sanitair)	Tegels en sanitair	2
Dommel	25	G.J.J. van Berlo	Montagebedrijf systeempla- fonds	3
Dommel	26	V en T hekwerken	Vervaardiging metalen hekwer- ken	3
Dommel	29	Protekta	Bedrijf voor bedrijfshygiene en materiaalbescherming	3
Dommel	33a	Van Rijsouw,	Inzameling metalen	3
Dommel	35	Heugten, W.Y. van	Transportbedrijf	2
Dommel	36	Vos Drukkerij	Drukkerij	3
Dommel	41	Kunststof centrale Nederland	Kunststoffabricage	3
Dommel	43	IFG Industrial Foam Grutters	Bewerking van kunststofschuim	4
Dommel	44	Leegstaand	Niet bekend	N.v.t.
Dommel	47	Harrie Haverkort Transporten	Transportbedrijf met wasstraat en tankcleaning	2
Dommel	55	Van de Laar Siergrind BV	Groothandel in vijver- en aquari- umproducten en siergrind	2
Dommel	57	HLB Nederland Accountants en Belastingadvi- seurs BV	Accountantskantoor	1
Energieweg	2	Bouwbedrijf Hendriks Gemert B.V.		3
Energieweg	8	Van der Vleuten kunststofindustrie	Recycling plastic afval en spuit- gieten	4
Energieweg	9	Motorclubs Wolfsbosch circuit	Trainingscircuit crossmotoren	5
Energieweg	15	Autohandel de Lina	Autohandel	3
Energieweg	17	Peter van de Laar Schadeauto's	Autoschadebedrijf	3
Energieweg	21	Smits Isolatieglas	Productie isolatieglas	3
Energieweg	29	Art World 't Handeltje	Kunstenaar/requisieten	2
Energieweg	31	Fa. Verhoeven	Opslag metalen t.b.v. bedrijf	2
Energieweg	33	M.A.F. van de Vossenbergh	Oud ijzer en rioolreiniging	3
Energieweg	35	Europet Bernina Internationaal (EBI)	Groothandel dierenaccessoires	2
Handelseweg	11	Time Out Uitgaanscentrum	Horeca	3
Handelseweg	43	Smits Gemert BV	Metalen en kunststof ramen	3
Industrieweg	34	Fa. Vermeulen	Niet bekend	n.b.
Industrieweg	59	Handelsonderneming Topscore v.o.f.	Bedrijfs- en promotiemateriaal	2
Leije	5	Elzen & Zn, J. van de	Afvalop- en overslag	3
Leije	6	Kringloopwinkel Gemert-Bakel	Kringloopwinkel	3
Leije	7	Razob NV	Overslag van afvalstoffen	3
Leije	8	Gemeentewerf Gemert-Bakel	Gemeentewerf opslag bouwma- terialen	3

Lodderdijk	41	Croy, Wegenbouw	Wegenbouwbedrijf	2
Mark	4	Enexis	Energienetwerkbeheerder	2
Mark	8	Havadi BV	Assemblage van sandwichpane- len	3
Oost-Om	0	Obragas N.V.	Gasdrukregelstation	N.v.t.
Oost-Om	33	Haval BV	Kunststof bewerkingen, spuitgie- ten	4
Oost-Om	36	P.J. Peeters, Autobedrijf	Autobedrijf	2
Oost-Om	40	Artop Reclame	Reclame-objecten/belettering	2
Oost-Om	45	J.A. Raymakers en co NV kon. textielfabriek	Weverij	3
Oost-Om	48	Van Asten BV Tweewielergroothandel	Groothandel	2
Oost-Om	54	European Custom Manufacturing (E.C.M.)	Handel en productie van medi- sche hulpmiddelen	3
Oost-Om	55	Las- en Constructiebedrijf Vossenber	Constructiebedrijf	3
Oost-Om	59	Uni-beheer, Uni-goed, Uni-com, Uni-bouw, Havadi, balanshal.nl	Diversen	3
Oost-Om	60	Cor Segers Groep	Opslag, verwerking, ver-aankoop kaasproducten, aan- en afvoer	2
Oost-Om	65	Bouw Totaal onderhoud	Schilderswerkplaats	2
Raam	10	Thans Plastics	Recycling en opslag plastic afval	4
Raam	16	Hendriks Installatietechniek en Distech Controls	Installatiebedrijf	2
Raam	18	Albert van der Meijs	Schilderwerken	2
Raam	20	Raaijmakers VOF, Tegelzetterbedrijf	Tegels en sanitair	2
Roer	1	Leeg kavel		n.n.b.
Roer	2	Van Lankveld keuken en interieurbouw	Keukens & interieurbouw	2
Roer	3	De Wit Reizen	Touringcarbedrijf	2
Roer	4	Geerts, Installatiebedrijf	Installatiebedrijf	2
Roer	6	Van Leur	Installatiebedrijf	2
Scheiweg	1	Bouwbedrijf A. van Schijndel	Bouwbedrijf assemblage kan- toorunits (werkplaats)	2
Scheiweg	3	Bouwbedrijf A. van Schijndel	Bouwbedrijf assemblage kan- toorunits (kantoor)	1
Scheiweg	5	Staadegaard Automotive BV	Groothandel automaterialen	2
Scheiweg	6	H. van Happen, Foodfotografie	Fotostudio, fotograferen voedsel	2
Scheiweg	8	Opheij verhuur	Verhuur gereedschap en materi- eel	2
Scheiweg	9	Autoservice Gemert (ASG)	Garage voor onderhoud auto's	2
Scheiweg	11	Pneumatics, ASG	Verkoop automaterialen en pneumatiek	2
Scheiweg	17	Symbouw BV	Bouwbedrijf met houtbewerking	2
Scheiweg	21	Aluberg aluminium	Montagebedrijf van aluminium ramen, deuren en kozijnen	2
Scheiweg	26	Unidek	Productie polystyreenisolatiepla- ten	4
Scheiweg	27	Mastermate Willemsen	Groothandel in gereedschappen en ijzerwaren	3
Scheiweg	28	Fruent-Strous CV	Lederwaren en confectie indu- strie	3

Scheiweg	38	Fa. Vermeulen	Fabricage diverse bevestigings- middelen	3
Scheiweg	44	Mary Verbrugge	Aluminium kozijnen en serres	3
Scheiweg	48	Windsor Gemert BV	Meubelfabriek	3
Scheiweg	58	BITCO	Metaalbewerking	3
Scheiweg	58a	Handelsonderneming Topscore vof		2
Scheiweg	62	Bouwbedrijf Hendriks Gemert B.V.	Aannemersbedrijf met machinale timmerwerkplaats	3
Scheiweg	63	Onbekend	Onbekend	n.b.
Sparrenweg	19	Boerderij en bedrijf	Agrarisch bedrijf	N.v.t.
Vliet	0	D.J.A. Coolen	Stratenmakersbedrijf	2
Vliet	5	Jessib Bewegingscentrum	Bewegings- en paramedisch centrum	2
Vliet	7	Ronnie Roijackers Dakdekkingen	Dakdekkersbedrijf	2
Vliet	9	JMH Metaalbewerkingen	n.v.t.	2
Vliet	11	Hans Otten Staal	Groothandel in staal, buizen, RVS en non ferro	3
Vliet	15	M. Verstegen	Reclame/belettering	2
Vliet	17	R en R Energieverdieners	Vervaardigen kunststof elemen- ten t.b.v. koelsystemen	3
Vliet	19	Combinatie Gemert Ltd, Bouw	Bouwbedrijf	2
Vliet	24	Beheersmij Van Helvoort BV	Drukkerij annex kantoorgebouw	3
Weerijis	19	Back to back	Reclamestudio	2
Weerijis	21	Heftruck Service Gemert	Heftrucks	2
Weerijis	22	Van Grinsven BV	Verkoop en onderhoud van agrarische benodigdheden	2
Weerijis	23	Van der Velden Stucadoorsbedrijf	Stucadoorsbedrijf	2
Weerijis	23a	Van den Heuvel, Schilderwerken	Schildersbedrijf	2
Weerijis	24	Thans Plastics	Recycling en opslag plastic	4
Weerijis	25	Smets Zeefdrukkerij	Zeefdrukkerij	3
Weerijis	28	Van Aa Electro	Installatiebedrijf	2
Wolfsbos- scheweg	0	Groencompostering Gemert-Bakel	Open kompostering van groen- afval	5
Wolfsbos- scheweg	11	Donkers Champignonkwekerij	Champignonkwekerij	N.v.t.
Wolfsbos- scheweg	29	Wolfsbosch b.v.	Veehouderij, akker en / of tuin- bouw	N.v.t.
Wolfsbos- scheweg	34	Donkers	Akker en / of tuinbouw	N.v.t.
Wolfsbos- scheweg	35	Pol b.v.	Veehouderij	N.v.t.
Wolfsbos- scheweg	50	Simtrec bv	Logistiek en transportmanage- ment	2

Tabel. Bedrijvenlijst bedrijventerrein Wolfsveld (per juli 2009).

Bijlage 2
Overzichten Inventarisatie



Legenda

- Agrarisch
- Bedrijf
- Detailhandel
- Horeca
- Kantoor
- Maatschappelijk
- Recreatie
- Sport
- Vrouwen
- Onbekend

"Wolfsveld" Hoofdgroepen Noord-oost

View point
 Postbus 9
 5280 AA Boxtel
 T - 0411 653590
 F - 0411 653599
 www.viewpointbv.nl

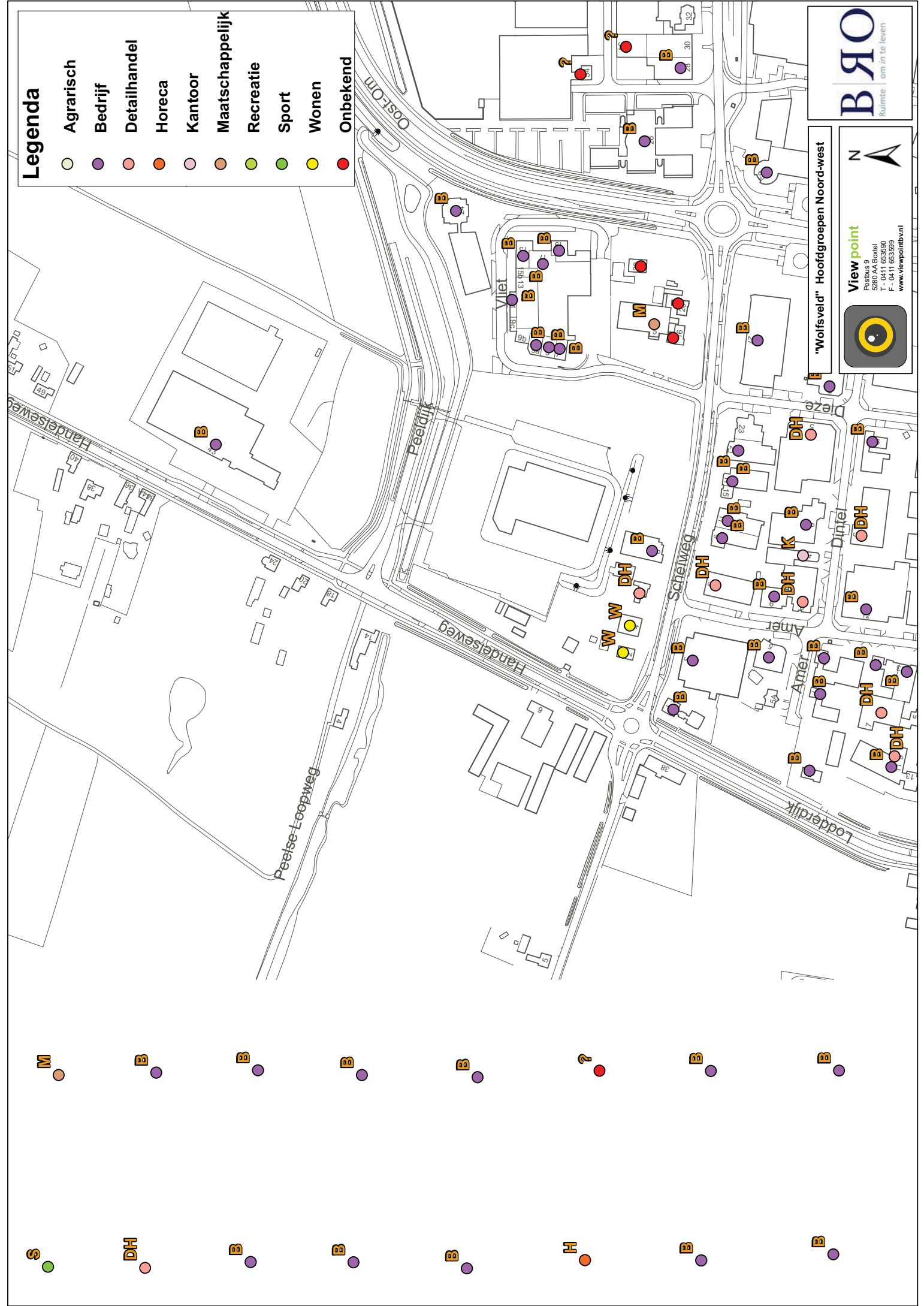


BPO
 Ruimte | om in te leven



Legenda

- Agrarisch
- Bedrijf
- Detailhandel
- Horeca
- Kantoor
- Maatschappelijk
- Recreatie
- Sport
- Wonen
- Onbekend



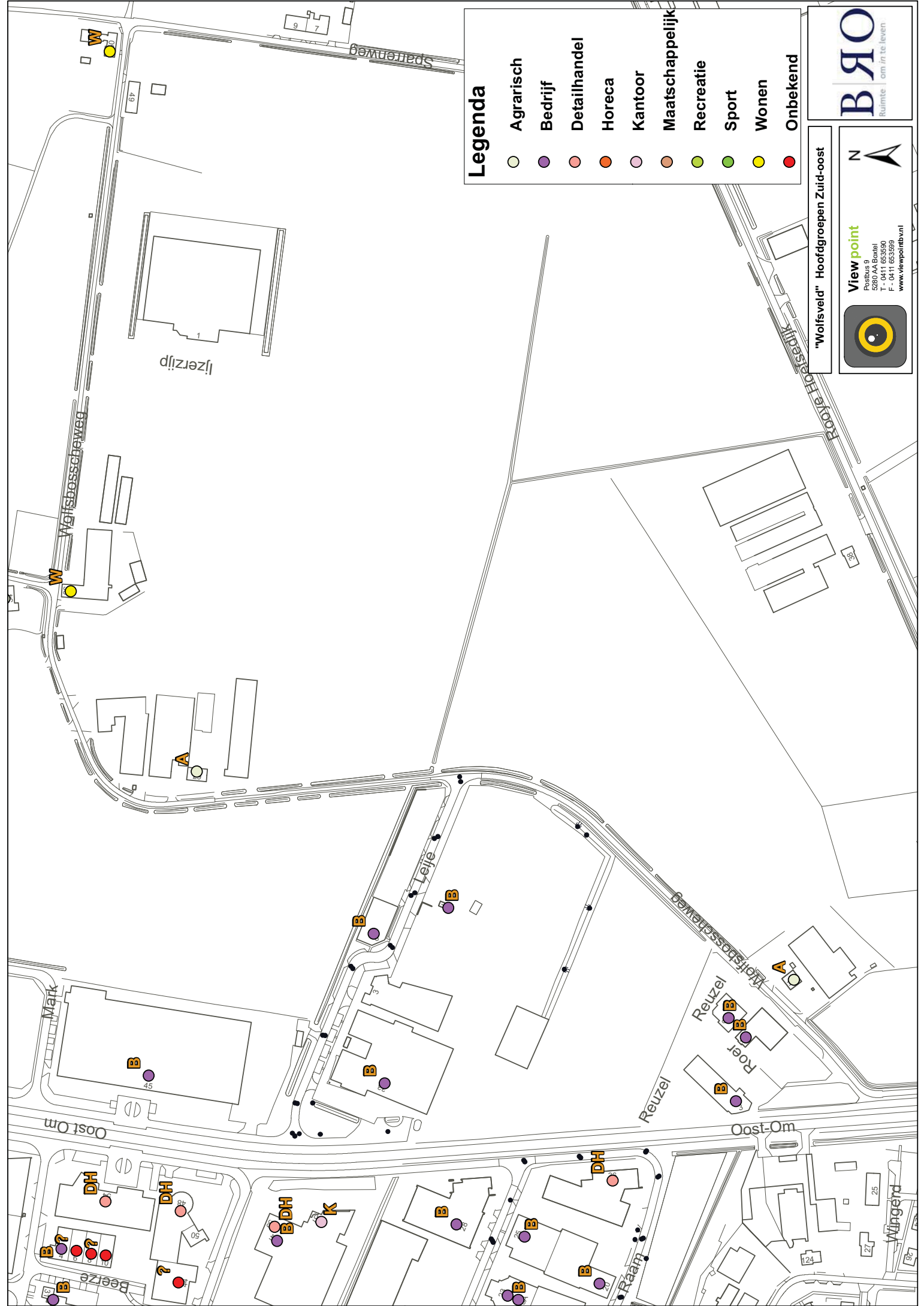
"Wolfsveld" Hoofdgroepen Noord-west

View point
Postbus 9
5280 AA Boxtel
T - 0411 653590
F - 0411 653599
www.viewpointbv.nl



BVO
Ruimte | om in te leven





Legenda

- Agrarisch
- Bedrijf
- Detailhandel
- Horeca
- Kantoor
- Maatschappelijk
- Recreatie
- Sport
- Vrouwen
- Onbekend

"Wolfsveld" Hoofdgroepen Zuid-oost



Viewpoint
 Postbus 9
 5280 AA Boxtel
 T - 0411 653590
 F - 0411 653599
www.viewpointbv.nl

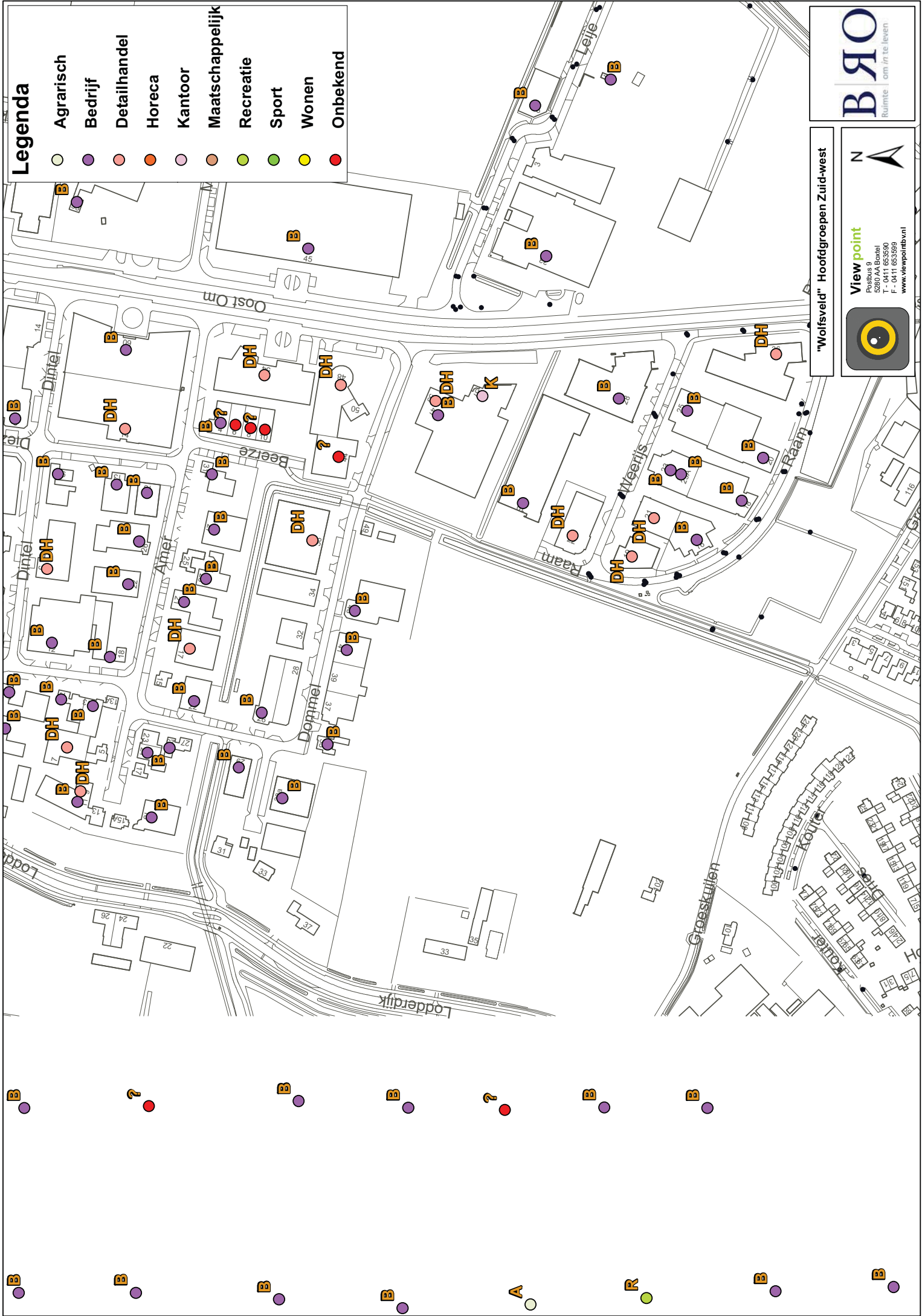


ruimte | om in te leven



Legenda

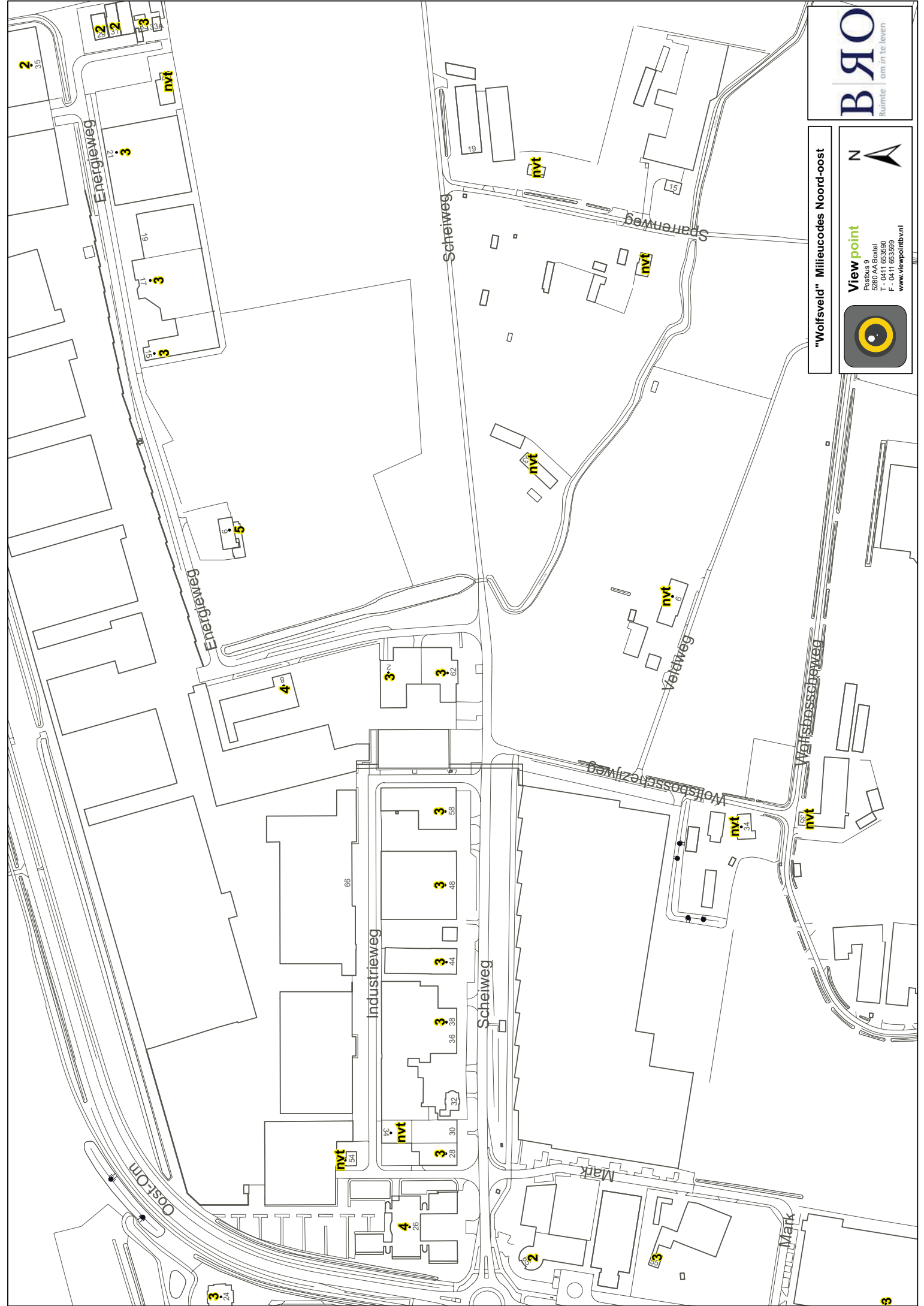
- Agrarisch
- Bedrijf
- Detailhandel
- Horeca
- Kantoor
- Maatschappelijk
- Recreatie
- Sport
- Wonen
- Onbekend



"Wolfsveld" Hoofdgroepen Zuid-west

View point
Postbus 9
5280 AA Boxtel
T - 0411 653590
F - 0411 653599
www.viewpointbv.nl





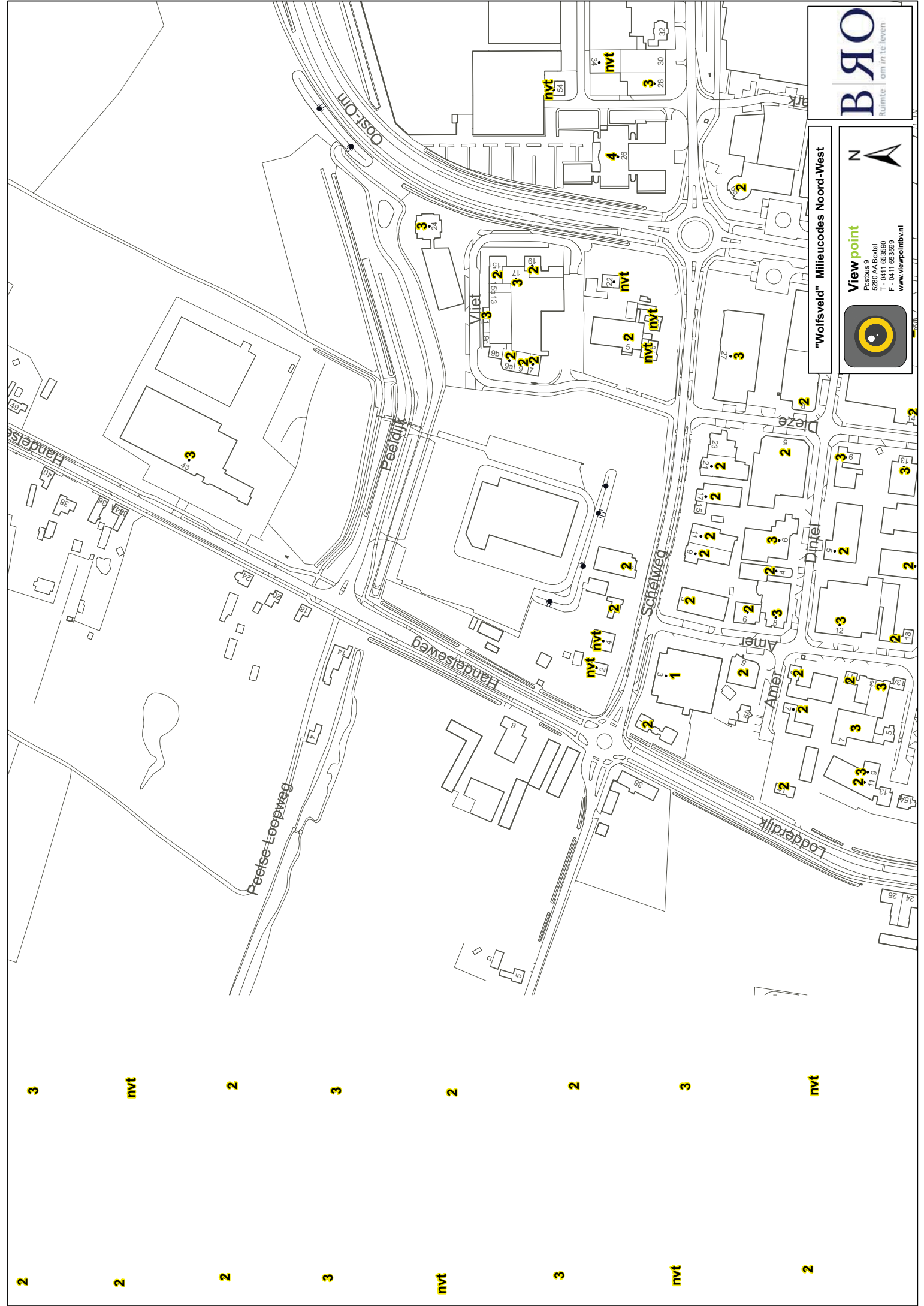
"Wolfsveld" Milieucodes Noord-oost



Viewpoint
 Postbus 9
 5280 AA Boxtel
 T - 0411 653590
 F - 0411 653599
 www.viewpointbv.nl



BRO
 Ruimte | om in te leven



"Wolfsveld" Milieucodes Noord-West

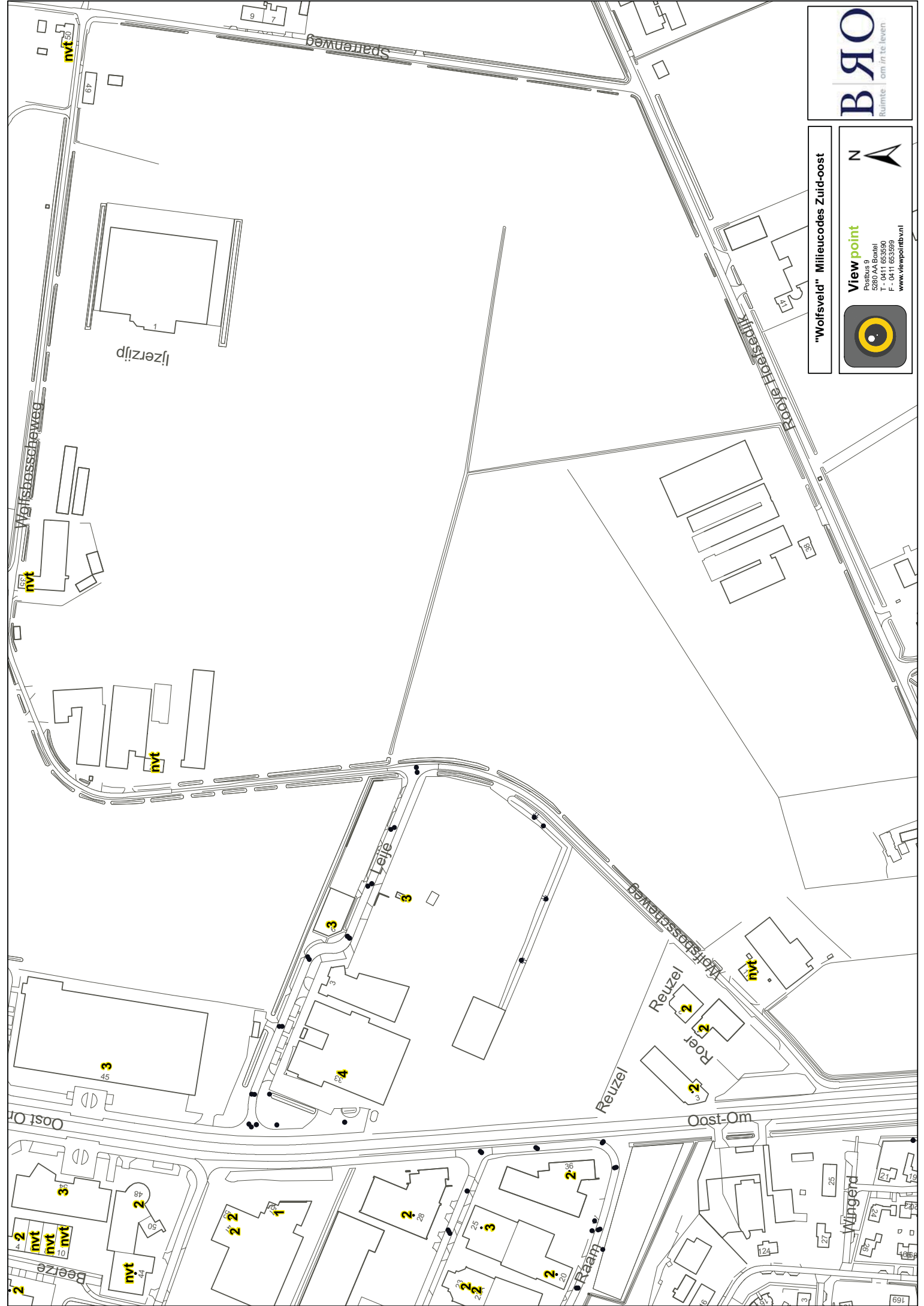
View point
 Postbus 9
 5280 AA Boxtel
 T - 0411 653590
 F - 0411 653599
 www.viewpointbv.nl



BDO
 Ruimte | om in te leven



2
 2
 2
 3
 2
 3
 2
 2
 3
 nvt
 2
 3
 nvt
 3
 nvt



"Wolfsveld" Milieucodes Zuid-oost

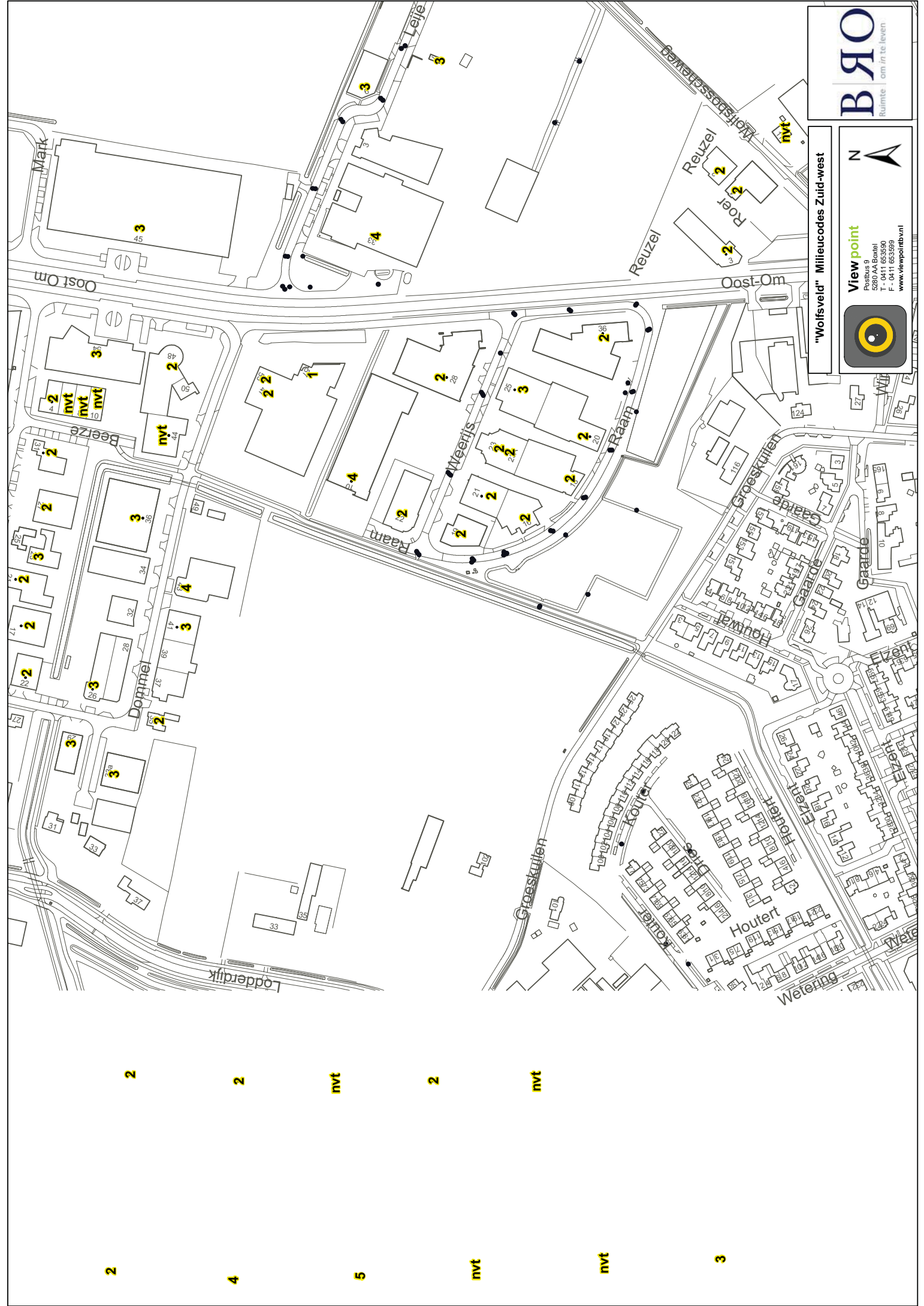


View point
 Postbus 9
 5280 AA Boxel
 T - 0411 653590
 F - 0411 653599
www.viewpointbv.nl



BRO
 Ruimte | om in te leven





View point
Postbus 9
5280 AA Boxel
T - 0411 653590
F - 0411 653599
www.viewpointbv.nl




2

4

5

nvt

nvt

3

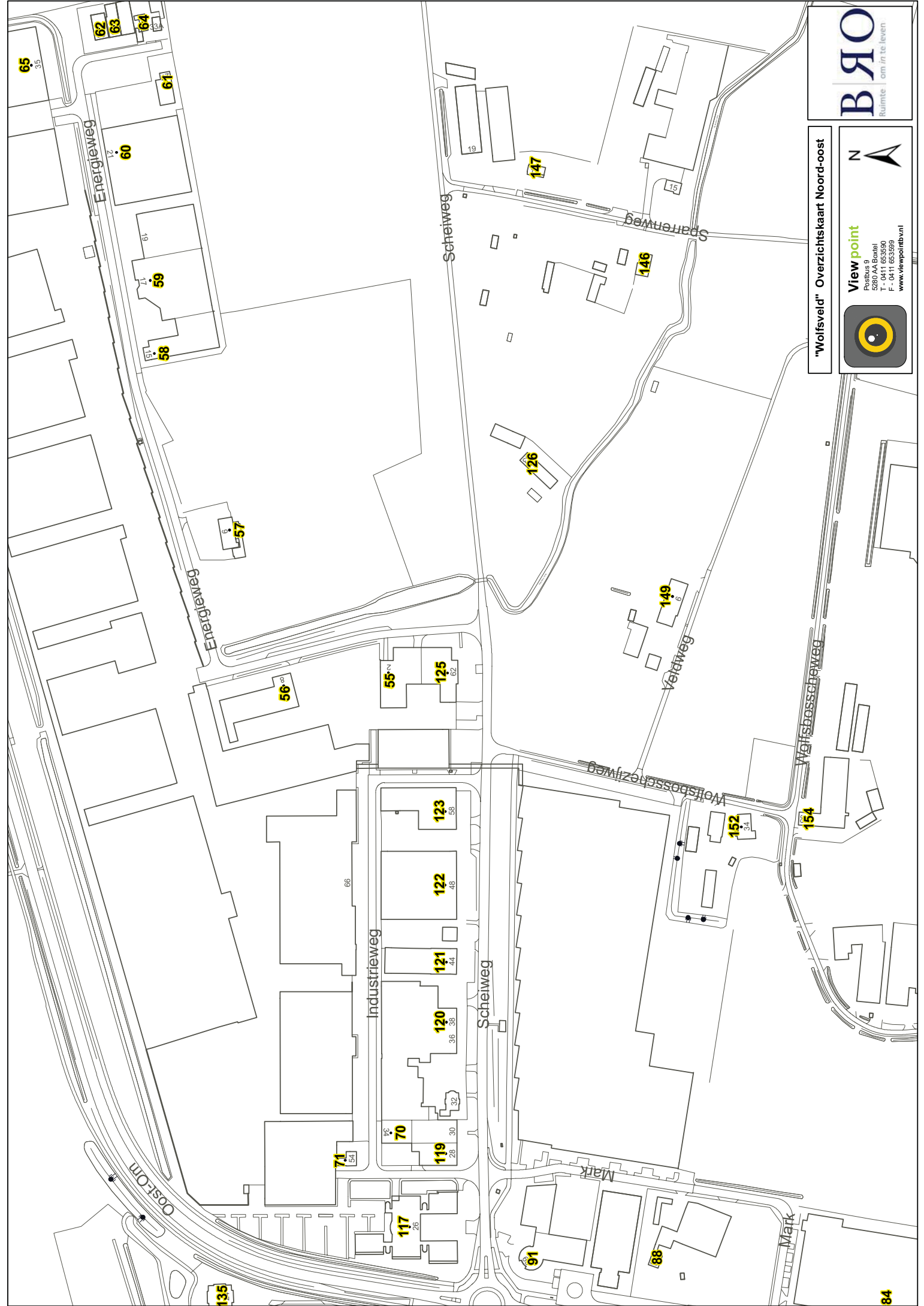
2

2

nvt

2

nvt

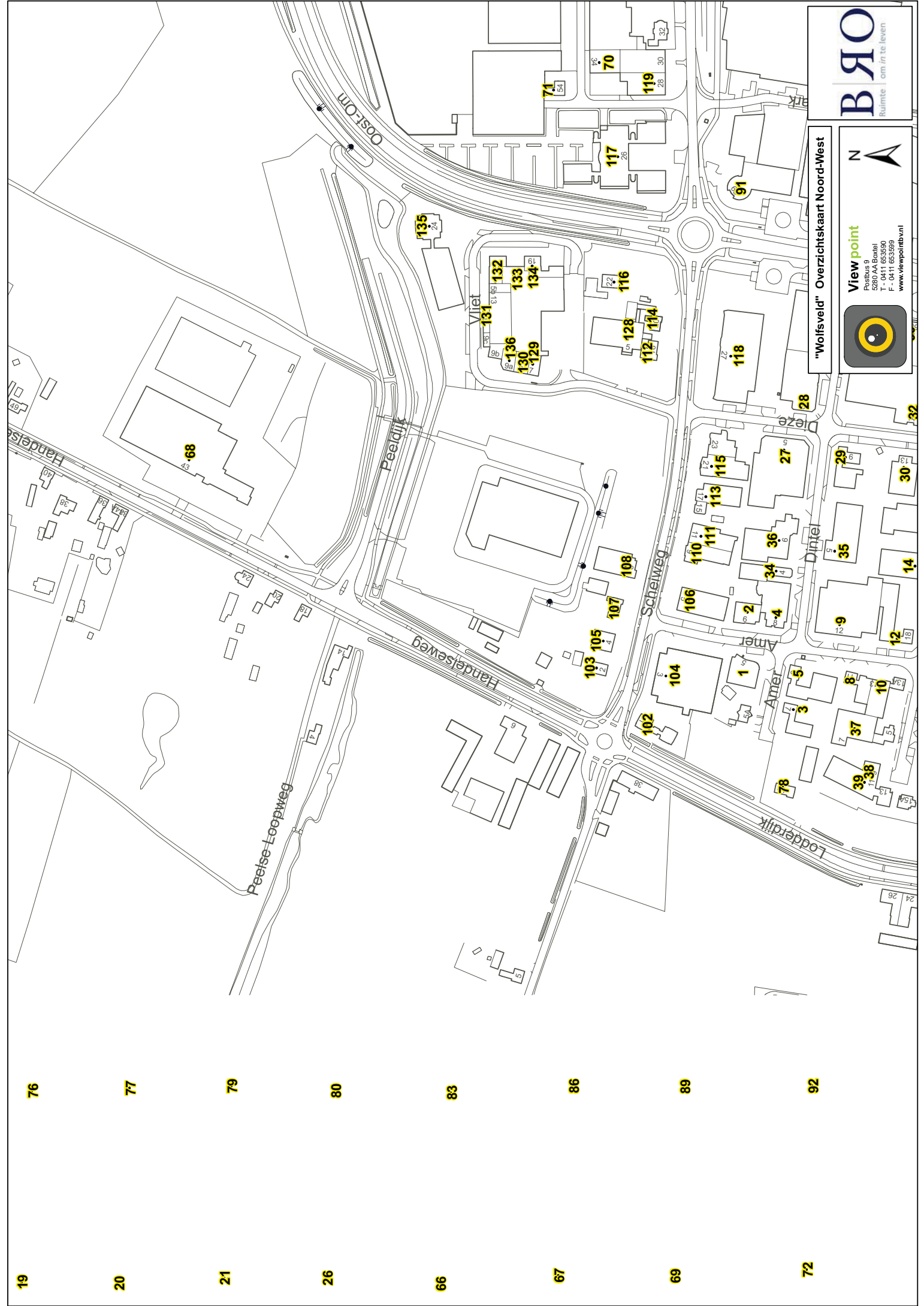


"Wolfsveld" Overzichtskaart Noord-oost



View point
 Postbus 9
 5280 AA Boxtel
 T - 0411 653590
 F - 0411 653599
 www.viewpointbv.nl





"Wolfsveld" Overzichtskaart Noord-West

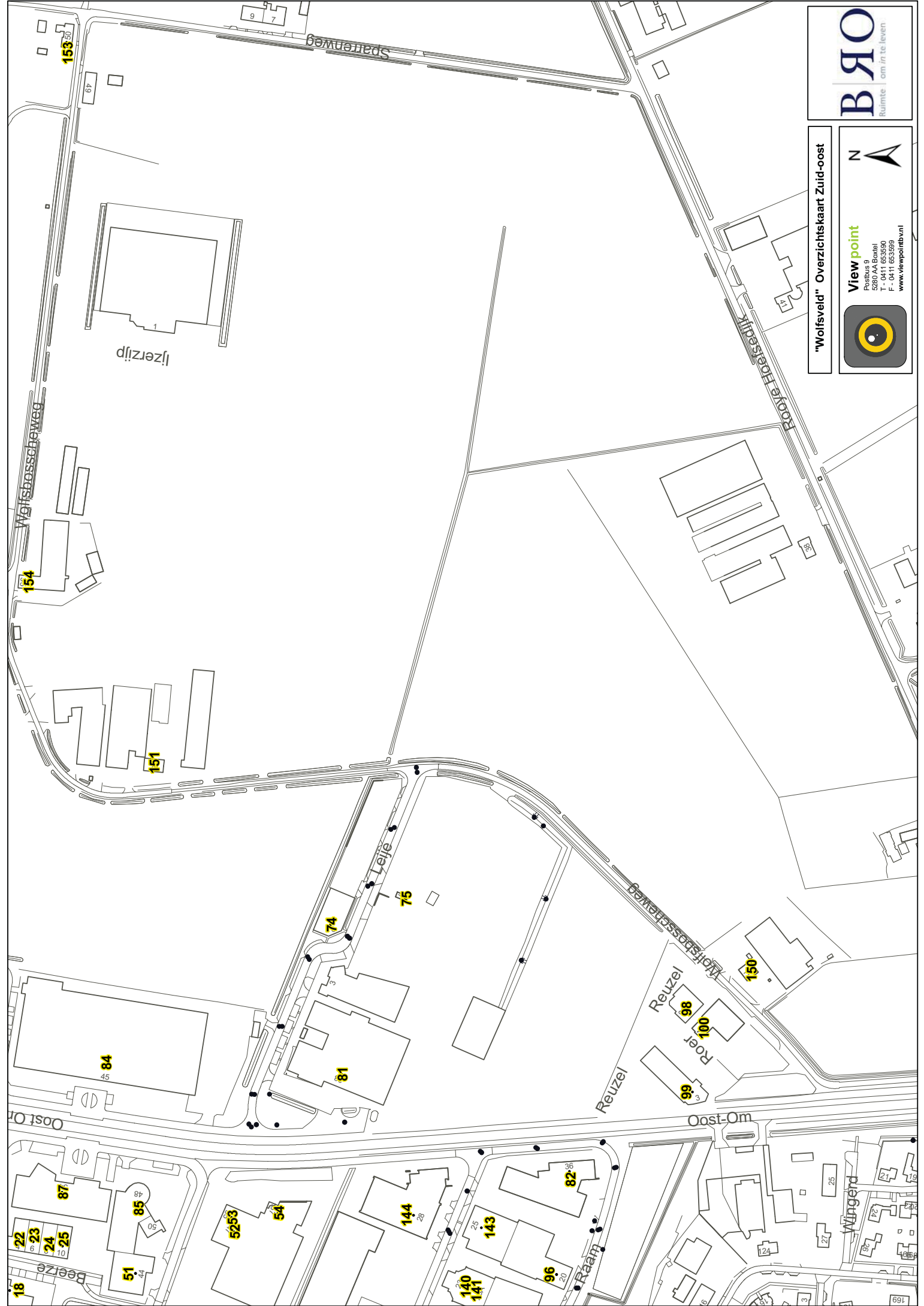


View point
 Postbus 9
 5280 AA Boxtel
 T - 0411 653590
 F - 0411 653599
 www.viewpointbv.nl



BVO
 Ruimte | om in te leven

19 20 21 26 66 67 69 72 76 77 79 80 83 86 89 92

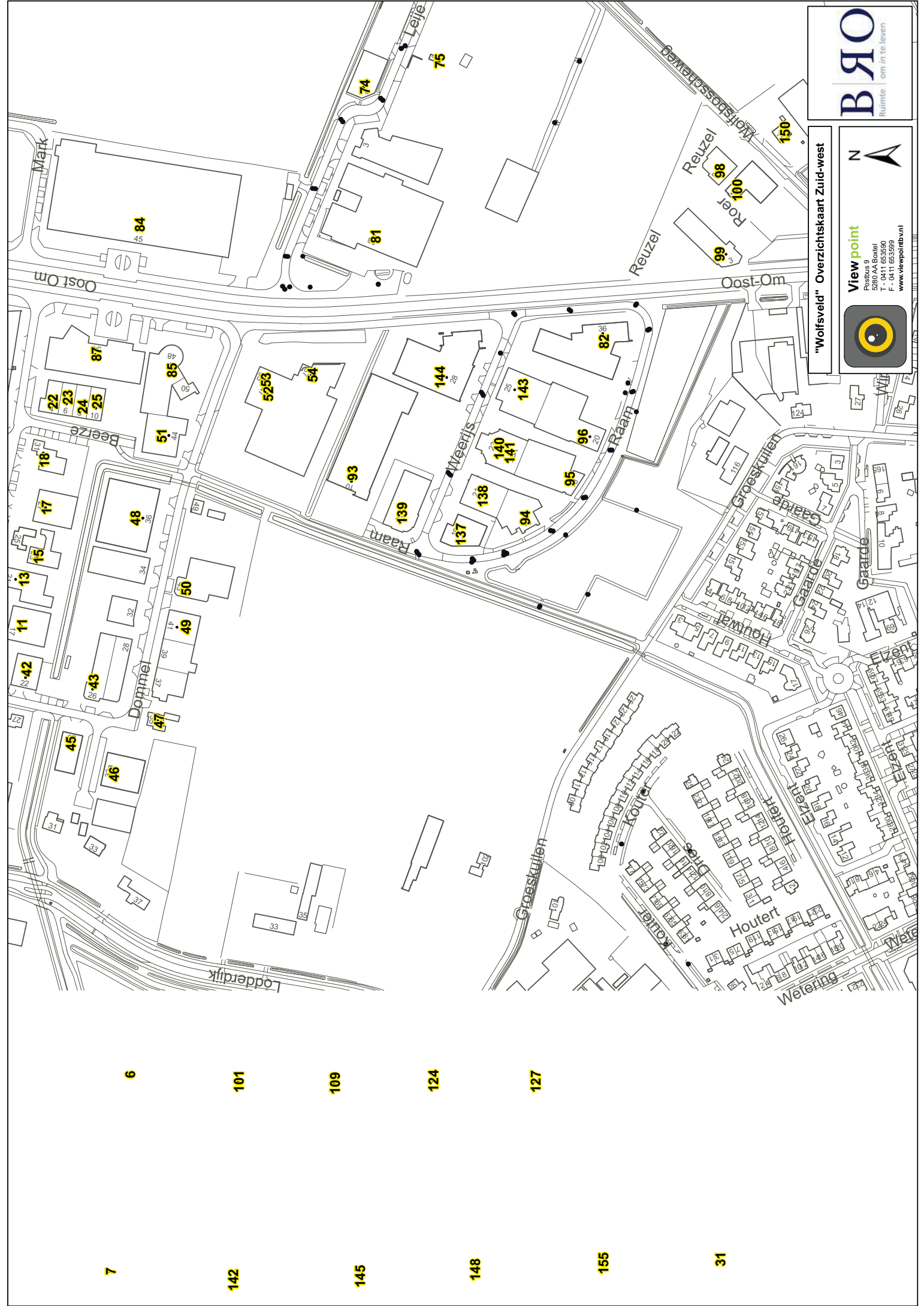


"Wolfsveld" Overzichtskaart Zuid-oost



View point
 Postbus 9
 5280 AA Boxtel
 T - 0411 653590
 F - 0411 653599
www.viewpointbv.nl





7

6

142

101

145

109

148

124

127

155

31

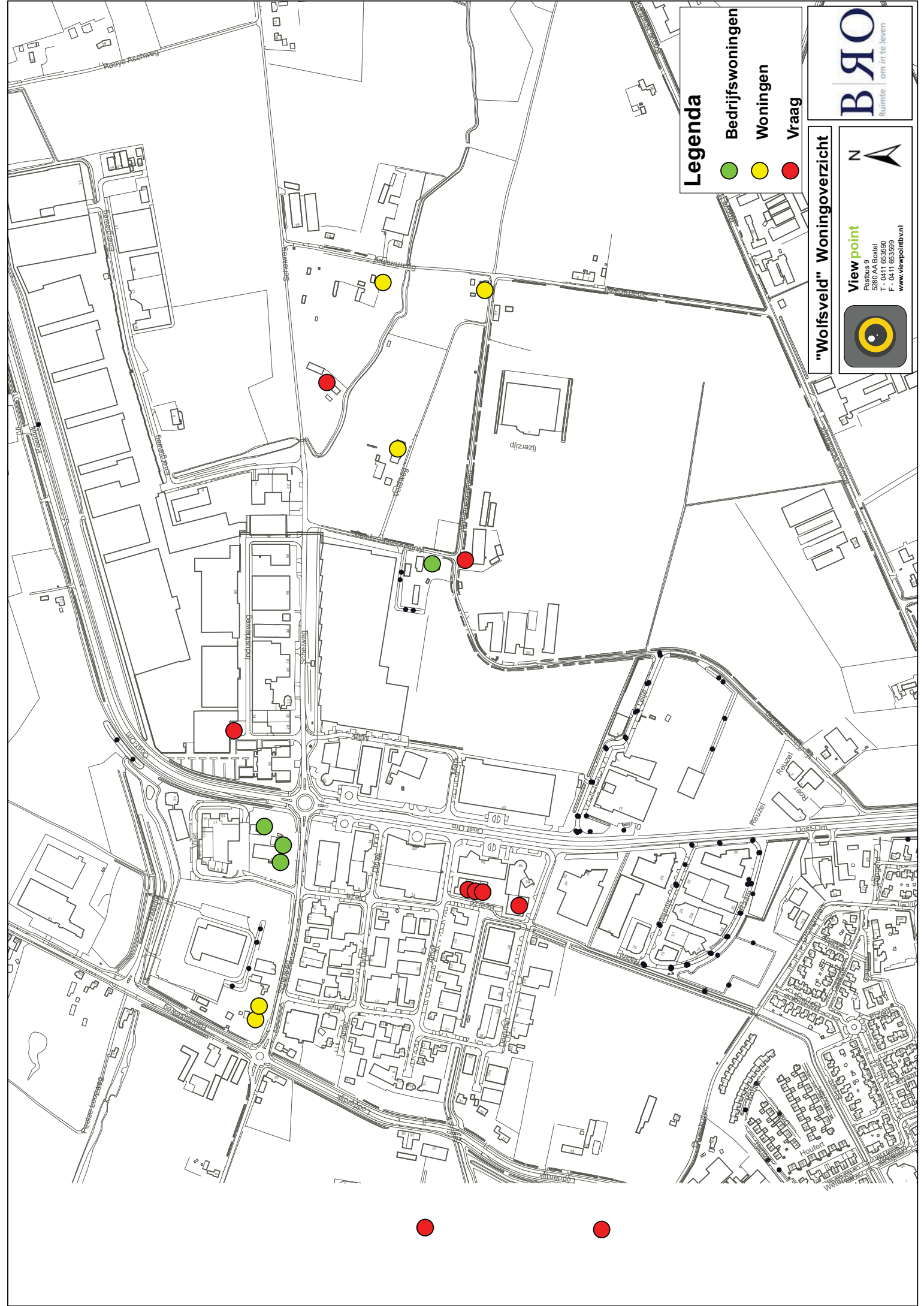
"Wolfsveld" Overzichtskaart Zuid-west



View point
 Postbus 9
 5280 AA Boxel
 T - 0411 653590
 F - 0411 653599
 www.viewpointbv.nl



BPO
 Ruimte | om in te leven



Legenda

- Bedrijfswoningen
- Woningen
- Vraag

"Wolfsveld" Woningoverzicht

View point
 Postbus 9
 5280 AA Boxtel
 T - 0411 653590
 F - 0411 653599
 www.viewpointbv.nl

BRO
 Ruimte | om in te leven



Bijlage 3
Memo geurbeleid

MEMO

Aan	Van
B&W	Nelleke Knipscheer
Afdeling	Kenmerk
RO/SPA	
Bijlage(n)	

Onderwerp	Datum
Aanpassen geurbeleid Wolfsveld	19 mei 2009

Aanleiding

Op 28 april 2009 heeft B&W de opdracht verleend om geurbeleid te ontwikkelen voor bedrijventerrein Wolfsveld.

Historie

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (verder genoemd wet) in werking getreden. Deze wet geeft de gemeente de ruimte om gebiedsgericht beleid op te stellen, waarin nadere eisen gesteld kunnen worden aan de geuremissie van een veehouderij.

Op 28 juni 2007 heeft de raad van de gemeente Gemert-Bakel de Nota gebiedsgericht agrarisch geurbeleid (verder genoemd geurbeleid) vastgesteld. Dankzij het geurbeleid dat is vastgesteld, worden alle vergunningaanvragen van de veehouderijen in het invloedsgebied van Elsendorp en De Rips getoetst op 1,5 odour units per kubieke meter lucht. Voor alle overige situaties wordt de wettelijke geurnorm (3,0 odour units per kubieke meter lucht op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en 14 odour units per kubieke meter lucht op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom) aangehouden.

Een geurgevoelig object wordt binnen de wet gezien als een 'gebouw, bestemd voor of blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, gebruikt wordt.' Uit recente uitspraken van de Raad van State blijkt dat hieronder ook alle gebouwen vallen waarin gewerkt kan worden.

Binnen de gemeente Gemert-Bakel is ervoor gekozen om de bebouwde kom te zien als een "op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing, bestemd voor menselijk wonen, waarbinnen een sociale en samenhangende structuur aanwezig is". Industrie- en bedrijventerreinen en sportkantines worden door Gemert-Bakel daarom gezien als gevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Voor het industrieterrein Wolfsveld telt dus dat alle gebouwen die erop gebouwd worden aangemerkt moeten worden als geurgevoelig object. Onder het huidige beleid zou

een norm van 14 odour units per kubieke meter lucht op een geurgevoelig object gelden. In de directe omgeving van het gebied zitten twee veehouderijen. Het bedrijf op de Rooye Hoefsedijk 38 vormt een belemmering voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Als het bedrijf alle mogelijke maatregelen treft om de geuremissie te reduceren, komt de geurcontour van 14 odour units per kubieke meter lucht over het grootste gedeelte van het te ontwikkelen gebied heen te liggen. Door de geurnorm te verhogen komt de geurcontour dicht bij het bedrijf te liggen, waardoor er meer ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

Gezondheidsrisico

De GGD hanteert een maximaal toelaatbare geurbelasting van 8 odour units per kubieke meter lucht. Een hogere belasting geeft volgens de GGD een ongewenste gezondheidsbelasting voor omwonenden. Uit de volwassenen monitor van Gemert-Bakel uit 2007 is gebleken dat één op de vijf volwassenen in Gemert-Bakel wordt gehinderd door geur van buitenaf (20%). Dit is meer dan in de regio (14%). 7% wordt hierdoor 'erg' gehinderd. Vooral geur afkomstig van landbouw wordt veel meer genoemd dan in de regio (11% versus 5%).

Sinds september 2007 is de gemeente in samenwerking met de GGD bezig met een gezondheidsonderzoek. In Elsendorp en De Rips heerst veel onrust rondom de ontwikkeling van de veehouderijen in het LOG. De huisarts van Elsendorp heeft daarom bij de gemeente en de GGD aan de bel getrokken. Hierbij heeft hij ook aangegeven dat er in zijn praktijk veel patiënten met luchtwegproblemen zijn. Naar zijn idee houdt dit verband met het werkzaam zijn in (of wonen dichtbij) gebieden met intensieve veehouderij. Volgens de berekeningen is de geurbelasting van alle veehouderijen rondom Elsendorp maximaal 12 odour units per kubieke meter lucht op de bebouwde kom. In De Rips is de geurbelasting 8 odour units per kubieke meter lucht op de bebouwde kom.

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden de geurbelasting van één bron als belastender en hindelijker ervaren dat dezelfde geurbelasting van meer bronnen. In Elsendorp, waar de geurbelasting maximaal 12 odour units per kubieke meter lucht is, wordt al regelmatig geklaagd over geuroverlast. Te verwachten is dus dat de overlast op Wolfsveld, waar de geurbelasting maximaal 35 odour units per kubieke meter lucht zal zijn, als erger ervaren wordt, omdat de belasting hoger is en er duidelijk één bron voor de overlast zorgt.

gezondheidsonderzoek

Uit het literatuurgezondheidsonderzoek van de GGD dat in 2008 heeft uitgevoerd, is gebleken dat er nog veel onduidelijkheid is over de invloed van veehouderijen op de gezondheid van omwonenden. Volgens het RIVM tonen verscheidene studies wel aan dat bepaalde symptomen vaker voorkomen bij omwonenden van intensieve veehouderijen dan bij de algemene bevolking. Het betreft luchtwegklachten, irritatie van de ogen, stress, hartkloppingen, hoofdpijn, misselijkheid, aantasting van de stemming. Verder rapporteren omwonenden een lagere kwaliteit van leven en/of welzijn dan vergelijkbare groepen. Allergische klachten komen juist minder voor dan bij de algemene bevolking.

In het literatuur onderzoek is niet alleen gekeken naar de geurbelasting, maar ook naar fijn stof, endotoxines en bacteriën zoals MRSA. Men verwacht dat deze stoffen invloed kunnen hebben op de gezondheid van de omwonenden, maar met zekerheid is dit nog niet te zeggen. De MRSA-bacterie is bijvoorbeeld op een afstand van 150 van een var-

kensstal nog aangetroffen in de lucht, maar of dit tot besmetting kan leiden van omwonenden is nog onbekend. In de Verenigde Staten zijn endotoxine metingen rond intensieve veehouderijen uitgevoerd, waarin benedenwinds endotoxine concentraties werden gevonden die in eerdere studies met gezondheidseffecten geassocieerd werden.

Om meer duidelijkheid te krijgen over de gezondheidsrisico's moet nader onderzoek uitgevoerd worden. De minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport heeft in zijn brief van 29 mei 2009 aangegeven dat er op dit moment gewerkt wordt aan een onderzoeksvoorstel. In dit onderzoek zal de blootstelling van omwonenden van intensieve veehouderij aan fijnstof, een aantal microbiële agentia (waaronder MRSA en *Coxiella Burnetii*) en endotoxinen onderzocht worden. Ook zullen in dit onderzoek de gezondheidsproblemen bij omwonenden in kaart gebracht worden. Hiervoor zullen registratiesystemen van huisartsenpraktijken in regio's met veel intensieve veehouderij vergeleken worden met registratiesystemen van huisartsenpraktijken in controleregio's. Vervolgens zal de mogelijke relatie tussen blootstelling en gezondheidsproblemen onderzocht worden.

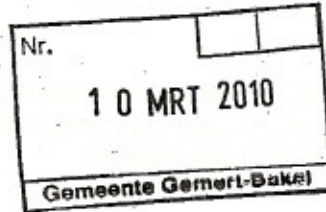
Conclusie

Door de geurnorm voor bedrijventerrein Wolfsveld te verhogen naar 35 odour units per kubieke meter lucht bestaat de kans dat de gebruikers van de bedrijfsgebouwen problemen krijgen met hun gezondheid en er ernstige geuroverlast zal plaatst vinden. Daarnaast kunnen fijn stof, endotoxines en bacteriën zoals MRSA voor gezondheidsproblemen gaan zorgen doordat de bedrijven op korte afstand van een varkenshouderij staan.

Bijlage 4
Reacties uit het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro



Waterschap
Aa en Maas



Pettelaarpark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA, 's-Hertogenbosch
T 073 615 66 66
F 073 615 66 00
E watertoets@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Gemeente Gemert-Bakel
T.a.v. mw. Knipscheer
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

- 8 MAART 2010

Datum	08-03-2010
Ons zaaknummer	2010/1338
Ons kenmerk	2010/3288
Uw kenmerk	
Doorkiesnr.	(073) 615 6857 / R. van Mol
Onderwerp	Reactie voorontwerp bestemmingplan "Wolfsveld 2010"

Geachte mevrouw Knipscheer,

Per brief heeft u ons op 27 januari 2010 gevraagd een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan "Wolfsveld 2010". Op 18 februari hebben wij van u (per e-mail) extra informatie ontvangen over dit plan. Op 3 maart heeft er een overleg plaatsgevonden tussen gemeente en het waterschap waarin het plan is besproken.

Het plan

Het plan is bedoeld om een planologisch kader te scheppen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld te Gemert zoals deze is voorzien in de Structuurvisie Wolfsveld - de Fuik en Masterplan Wolfsveld.

Ons advies

In hoofdstuk 5.5. van het concept ontwerp bp is de waterhuishouding beschreven hieronder volgenen aantal opmerkingen:

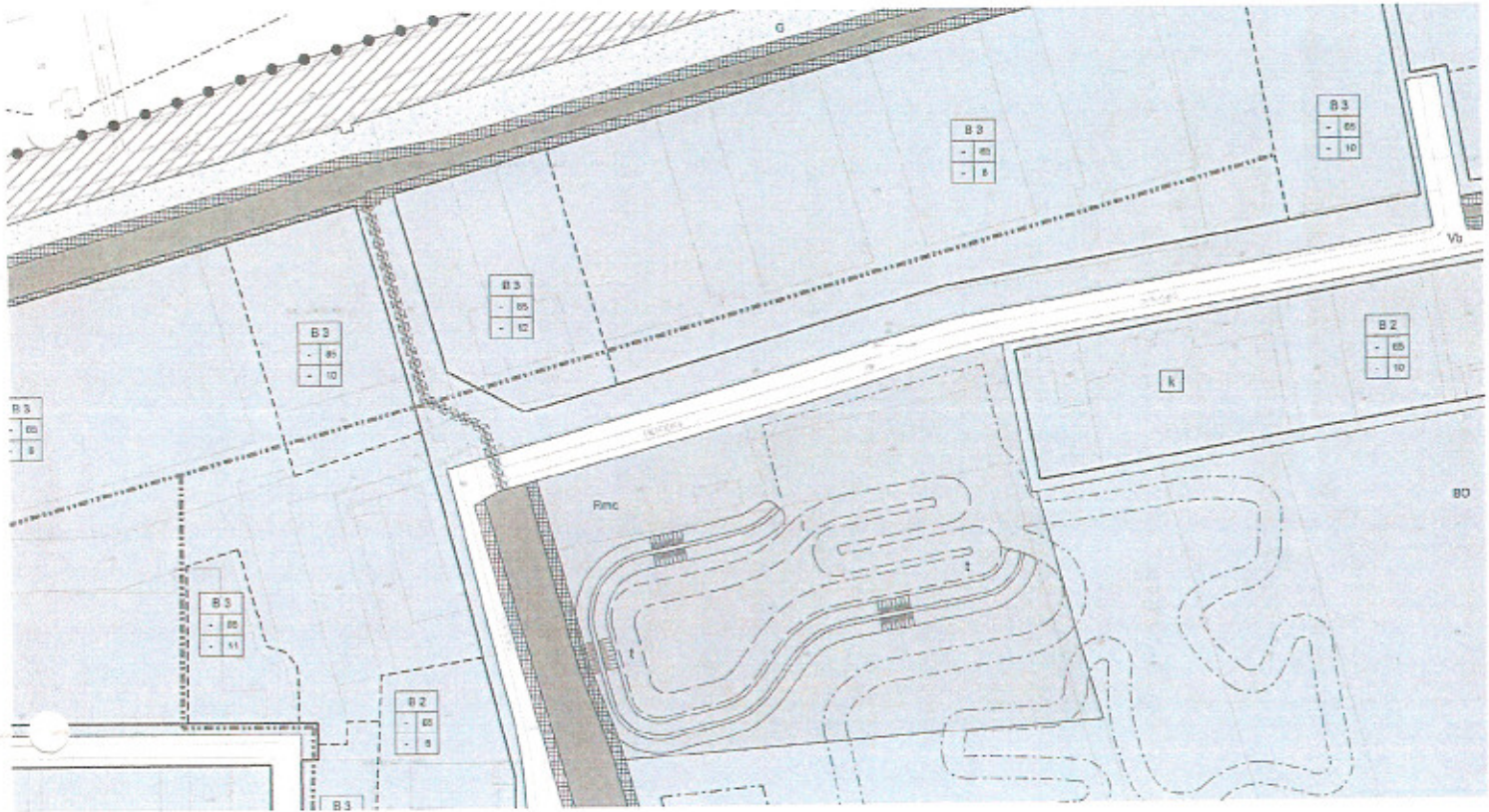
- *De Peelseloop*
Om beekherstel mogelijk te maken is op de verbeelding een Wro zone wijzinggebied opgenomen (planregels Artikel 21 onder 1). Hiervan kan bij "het zichtbaar maken" van de Peelse loop gebruik van worden gemaakt. Verzocht wordt om op de verbeelding de onderkluizing (zie bijlage 1) als functie aanduiding op te nemen.
- *De Molenbroekse loop*
Zoals in het plan aangegeven zijn de ontwikkelingen binnen het plangebied onlosmakelijk verbonden met andere plannen. De omleggingen van de Molenbroekse loop is hierin een belangrijke ontwikkeling. Op de verbeelding wordt rekening gehouden met de omlegging.
- *Hydrologisch neutraal ontwikkelen*
Binnen het plangebied zijn maatregelen opgenomen om hemelwaterberging mogelijk te maken (afbeelding 42 blz. 65 en tabel 2 op blz. 66). Op de verbeelding is het niet geheel duidelijk hoe bepaalde voorzieningen op elkaar zijn aangesloten. Verzocht wordt om op de verbeelding eveneens de onderkluizing (als functie aanduiding) weer te geven.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben over deze brief, kunt u contact opnemen met dhr. Raymond van Mol onder telefoonnummer 073 615 6857 of per e-mail rvanmol@aaenmaas.nl

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
namens deze,
hoofd afdeling Planadvies en Vergunningen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, connected strokes that form a stylized, elongated shape.

drs. T.J. Boer





> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA Gemert

227441

Nr.	
17 MRT 2010	
Gemeente Gemert-Bakel	

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regionale Afdeling Zuid
Kennedyplein 7-13
Postbus 850
5600 AW Eindhoven
www.vrom.nl

Contactpersoon
mevr. Ing. K. Rigterink
T 040 - 265 29 11
F 040 - 265 30 30
viz-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20100016219-KRI-Z

Kopie aan
GS van Noord-Brabant

Datum 16 maart 2010

Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Wolfsveld 2010" (H27441)

Geacht college,

Op 29 januari 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Wolfsveld 2010".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

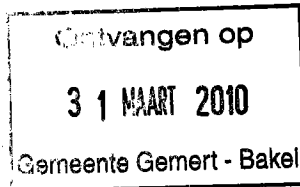
Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Zuid,

mw. ir. J.G. Robberse



Samenwerkingsverband
Regio Eindhoven



Keizer Karel V Singel 8
Postbus 985
5600 AZ Eindhoven
Tel: 040 2594594
Fax: 040 2594540
E-mail: info@sre.nl
Internet: www.sre.nl
KvK: 17245531
Bankrek.nr.: 67.89.12.084
Iban: NL03 INGB 0678 9120 84

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

VERZONDEN 30 MAART 2010

uw kenmerk RO/SPAN/NS/227441	uw brief van 27 januari 2010	ons kenmerk 18894\19917\HME\JBE	datum 26 maart 2010
onderwerp 'BP Wolsveld'		e-mailadres h.mertens@sre.nl	doorkiesnummer 040 259 45 87

Geacht college,

U heeft ons onlangs in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening het voorontwerp bestemmingsplan 'Wolsveld 2010' toegezonden. Het plangebied is gelegen binnen de zone die in het regionaal structuurplan is aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking, transformatie afweegbaar'. Wij kunnen instemmen met de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein op de geprojecteerde locatie.

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft echter geen afweging plaatsgevonden op basis van de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in de Regionale Agenda Bedrijventerreinen. Wij adviseren u in het vastgestelde bestemmingsplan een duidelijke koppeling met de afspraken uit de Regionale Agenda Bedrijventerreinen te maken. Hierbij zien wij graag de relatie met de andere plannen binnen de gemeente Gemert-Bakel voor de komende periode, zowel nieuwe ontwikkelingen als hoe de gemeente denkt om te gaan met de benutting van bestaande terreinen.

Daarnaast attenderen wij u op het traject van de 'Ruimteplanner bedrijventerreinen'. Hierin kan nadrukkelijk een relatie gelegd worden tussen het benutten van de bestaande bedrijventerreinenvoorraad en de uitbreiding van Wolsveld. Met het dit traject kan naar verwachting worden voldaan aan de wensen vanuit het rijk ten aanzien van het toepassen van de SER-ladder, zoals ook in het bestemmingsplan is vermeld bij punt 2.1.4. (pagina 11). Ook kan hierdoor meer duidelijkheid gegeven worden op de concreet aanwezige behoefte aan nieuw bedrijventerrein.



Samenwerkingsverband
Regio Eindhoven

Mocht u nog vragen hebben omtrent de planadvisering door het SRE, dan kunt u contact opnemen met Harm Mertens, beleidsadviseur Ruimte en Wonen. Hij is telefonisch bereikbaar op 040 -259 45 87 of per e-mail: h.mertens@sre.nl.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het Dagelijks Bestuur
van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven,



J.P. Kroese,
directielid.

Het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA Gemert

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp Bestemmingsplan ' BP Bedrijventerrein
Wolfsveld 2010 '

Datum

7 april 2010

Ons kenmerk

1638329

Uw kenmerk

Geacht college,

Contactpersoon

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp Bestemmingsplan ' BP Bedrijventerrein
Wolfsveld 2010 '.

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het Bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

Het plan

Het Bedrijventerrein is gelegen ten noordoosten van de kern Gemert in het noordwesten van Gemert-Bakel. Het betreft een gedeeltelijke actualisering van het bestemmingsplan en tevens een uitbreiding van ca. 22ha.

Provinciaal beleidskader

Gelet op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling vastgesteld, die per 1 juli 2008 het streekplan 2002 vervangt. Daarnaast hebben wij op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld, waarin een nadere uitwerking is opgenomen van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Beide documenten consolideren (inhoudelijk) grotendeels de beleidsuitgangspunten zoals neergelegd in het streekplan 2002. Op 24 augustus 2009 is de (ontwerp-) Verordening Ruimte ter visie gelegd. De directie dringt er op aan om de relevante regels in verband met de hieronder genoemde onderwerpen uit deze

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of

(ontwerp-) Verordening strikt te volgen.

Bij onze beoordeling van het bestemmingsplan hebben wij de hierboven genoemde documenten in aanmerking genomen.

Datum
7 april 2010
Ons kenmerk
1638329

Provinciale belangen

Om de provinciale belangen te definiëren zijn tien ruimtelijke thema's benoemd, die in belangen en doelen zijn uitgewerkt. Ten aanzien van het volgende thema zijn wij van mening dat de provinciale belangen in het plan onvoldoende geborgd worden. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Thema werken en voorzieningen

Het provinciaal belang behelst een goed functionerende (regionale) markt voor bedrijventerreinen en een gedifferentieerde voorzieningenstructuur.

Dit uit zich in de volgende twee doelen:

- het voorzien in een kwantitatief en kwalitatief op de behoefte aansluitend aanbod van bedrijventerreinen en een gedifferentieerde voorzieningenstructuur.
- het realiseren van zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen en het bevorderen van herstructurering van verouderde terreinen.

Voor wat betreft de landelijke regio's, waartoe gemeente Gemert-Bakel behoort, hanteren wij vanwege aard en schaal een kavelomvang van maximaal 5000 m². In onze beleidsbrief "*Handleiding ruimtelijke plannen; bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel*" is het beleid verder uitgewerkt. Deze beleidsbrief is grotendeels opgenomen in de (ontwerp-) Verordening.

Behoeftte-onderbouwing en regionale afstemming

In de regels, maar ook in de toelichting wordt uitgebreid gesproken over de SER-ladder en hoe deze werkt. Echter vervolgens wordt in het plan niet aangegeven of en hoe deze SER-ladder gebruikt is in het plan Wolfsveld 2010. Er is geen behoefte-onderbouwing gegeven voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld 2010. Een gedegen afweging ten aanzien van het bereiken van bovenstaande doelen hangt nauw samen met de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied. Om deze afweging te maken, dient onder andere gebruik gemaakt te worden van de SER-ladder.

De SER-ladder bevat het volgende redeneerschema:

1. Wat is de feitelijke (regionale) behoefte
2. Kan in deze behoefte worden voorzien in het bestaand stedelijk gebied, bijvoorbeeld door middel van herstructurering en of intensivering
3. Kan regionaal worden voorzien in de behoeftevraag.

In de toelichting wordt aangegeven dat het bedrijventerrein Wolfsveld 2010 ook voorziet in de behoefte van bedrijven met een kavelomvang >5000 m². Bij een vergroting van een bedrijfskavel groter dan 5000m² hanteren wij als uitgangspunt dat een nadere regionale afweging plaatsvindt. Nu er niet voldaan wordt aan het afwegingscriterium en er geen regionale afstemming heeft plaatsgevonden is het onduidelijk of de initiatieven zich verhouden met het provinciaal belang.

Datum
7 april 2010
Ons kenmerk
1638329

Kantoren, detailhandel en bedrijfswoningen

In de toelichting is aangegeven dat zelfstandige kantoorruimten in beginsel niet toegelaten zijn. In de regels wordt echter de vestiging van zelfstandige kantoren, mogelijk gemaakt. Echter deze ontwikkeling verdraagt zich niet met het provinciaal beleid. Zelfstandige kantoren zijn goed inpasbaar in een woonmilieu of gemengd milieu en worden in het algemeen geweerd van een bedrijventerrein. Voor zelfstandige kantoren dient primair naar locaties in bestaand stedelijk gebied gezocht te worden.

Voor detailhandel en bedrijfswoningen geldt dat het onduidelijk is, of deze mogelijk gemaakt worden voor het uit te breiden deel van het bedrijventerrein of slechts voor het bestaande deel. Ook corresponderen de regels onderling, maar ook ten aanzien van de plankaart niet iedere keer. Hiermee is het niet duidelijk of het provinciaal belang voldoende geborgd is.

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan zoals het nu in voorontwerp voorligt ten aanzien van de bovenstaande thema's en beleidsaspecten niet of onvoldoende in overeenstemming met de hierboven geformuleerde provinciale belangen. Wij vragen u het Bestemmingsplan aan te vullen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met het provinciale belang zoals hierboven verwoord

Wij gaan er van uit dat onze reactie voldoende duidelijk uiteengezet is. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant genomen besluit, namens deze,

..... ,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling ROZ

Datum
7 april 2010
Ons kenmerk
1638329

