

Mark 16, Gemert

Ruimtelijke onderbouwing – gemeente Gemert-Bakel



Gegevens over het plan:

Plannaam: Mark 16, Gemert
Datum: 23 januari 2026
Projectnummer Buro SRO: 32.50.21

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Bouwkundig Tekenburo 
Betrokken gemeente: Gemert-Bakel

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres vestiging Arnhem Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem

Telefoon:
E-mail:
Internet:



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het initiatief	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	19
4.1 Milieu	19
4.2 Water	24
4.3 Ecologie	27
4.4 Verkeer	27
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	29
4.6 Economische uitvoerbaarheid	30
Hoofdstuk 5 Procedure	31
5.1 Inspraak en overleg	31
5.2 Van ontwerp naar vaststelling	31
Bijlagen	32
Bijlage 1 Bodemonderzoek	34
Bijlage 2 Voortoets stikstofdepositie	40

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

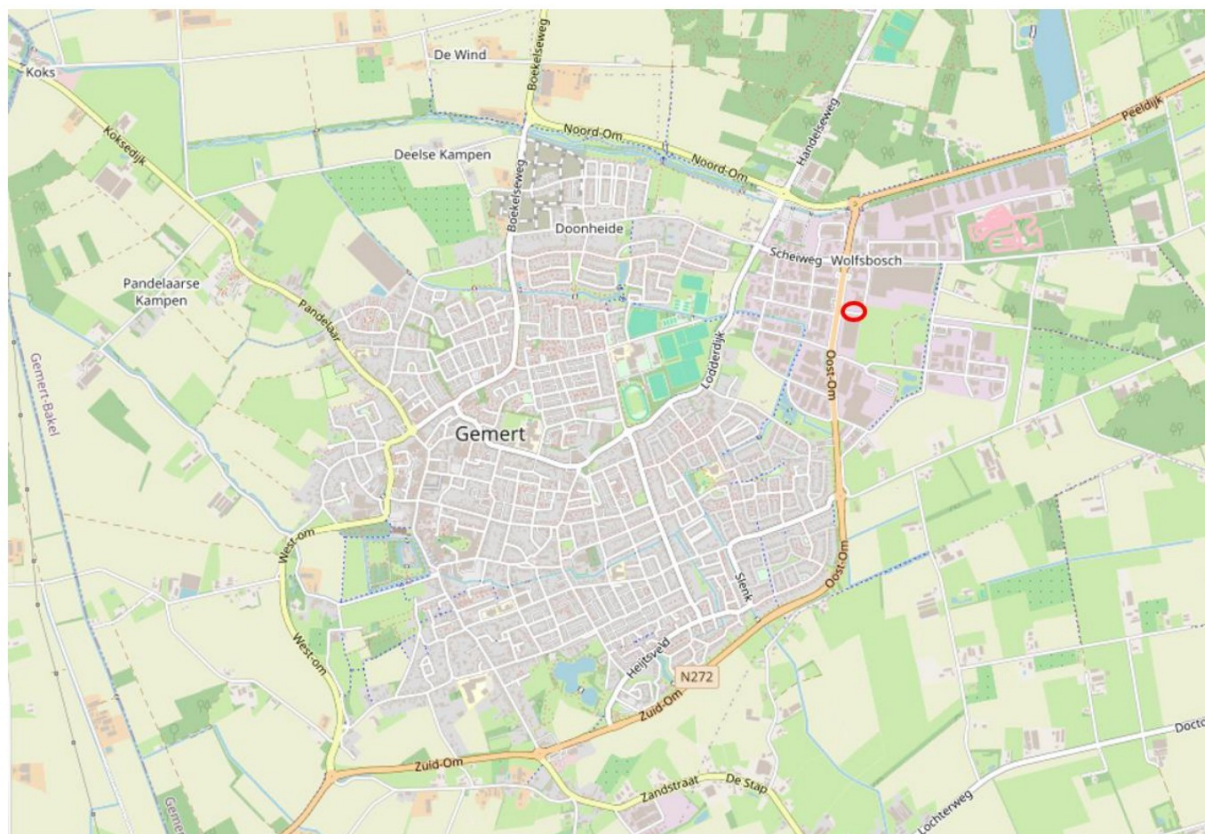
1.1 Aanleiding voor het initiatief

De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de Mark 16 te Gemert, op het bedrijventerrein Wolfsveld, een winkel gericht op tuin- en dierartikelen (Welkoop) te realiseren. Deze ontwikkeling is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief gewenst is en passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan deze ontwikkeling. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In dit document zijn nog verwijzingen opgenomen naar regelgeving onder de Wro, omdat de aanvraag vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend en daarmee onder het overgangsrecht van de Wabo valt. Hoewel inmiddels de Omgevingswet en de bijbehorende besluiten (Bkl, Bal, Bbl) van kracht zijn, blijft de juridische beoordeling van dit initiatief formeel plaatsvinden op basis van de Wabo.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Mark 16 te Gemert, op het bedrijventerrein Wolfsveld aan de oostkant van de kern. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging projectgebied in omgeving (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van overleg en zienswijzen zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

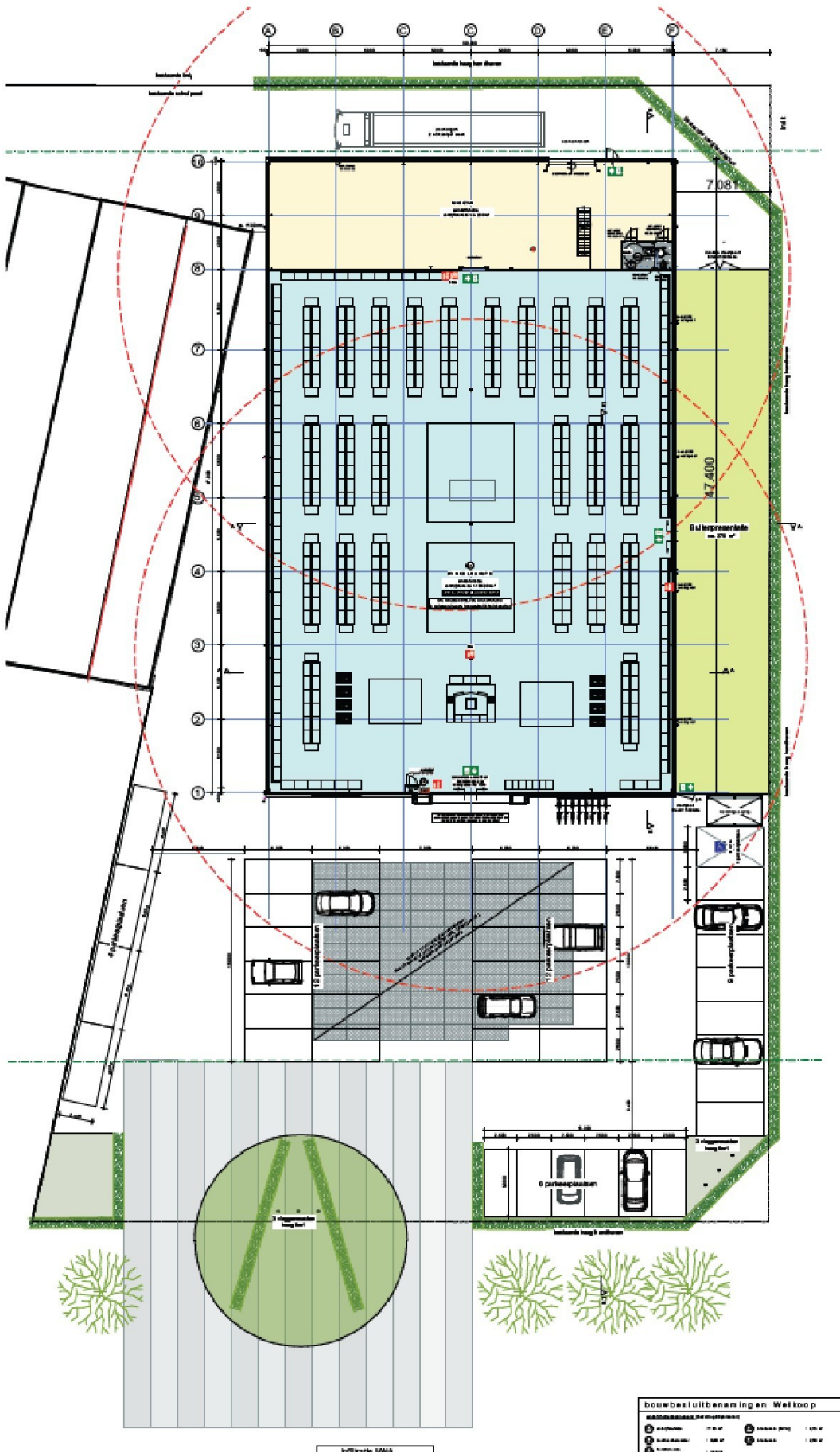
Het projectgebied bevindt zich op bedrijventerrein Wolfsveld, aan de Mark 16. In de huidige situatie betreft het projectgebied grotendeels een onbebouwd grasveld, dat onderdeel uitmaakt van het terrein van de bestaande handelsonderneming aan de Oost-Om 55. Alleen in het meest oostelijke deel van het projectgebied is een gedeelte van het terrein verhard. Rondom het projectgebied bevinden zich enkel andere bedrijven of leegstaande kavels waarop bedrijven zich kunnen vestigen. Het projectgebied wordt ontsloten door de Oost-Om aan de westkant en de Mark aan zuid- en oostzijde. Navolgende afbeelding geeft de bestaande situatie weer middels een luchtfoto.



Luchtfoto projectgebied (bron: kadastralekaart.com)

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief voorziet in het mogelijk maken van een nieuw bedrijfsgebouw waar de beoogde Welkoop zich in kan vestigen. Het bedrijfsgebouw is voorzien ten zuiden van de bestaande handelsonderneming en is georiënteerd op de Mark. Aan de voorzijde van het gebouw wordt het terrein ingericht ten behoeve van parkeren. Laden en lossen vindt plaats aan de achterzijde van het gebouw, via de bestaande inrit. Aan de voorzijde van het gebouw wordt parkeergelegenheid gecreëerd. De bestaande haag rond het terrein blijft behouden. Navolgende afbeelding toont een impressie van de toekomstige inrichting van het terrein.



Toekomstige inrichting projectgebied (ontwerp: Bouwkundig Tekenburgureau [redacted])

Het beoogde gebouw krijgt 1 à 2 bouwlagen met een dakhoogte van circa 8 meter. Daarnaast bedraagt het vloeroppervlak van het gebouw circa 1400 m². De buitenruimte aan de zuidzijde, bedoeld voor buitenpresentatie, is circa 275 m² groot en kent een representatieve uitstraling. Navolgende afbeelding geeft een impressie van het toekomstige gebouw.



Impressie toekomstige situatie (ontwerp: Bouwkundig Tekenburo)



Impressie westgevel toekomstige bebouwing (ontwerp: Bouwkundig Tekenburo)

Beeldkwaliteit

Voor het plangebied geldt het beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010'. De beeldkwaliteitseisen zijn integraal verwerkt in het ontwerp. Het gebouw is zodanig gepositioneerd dat het aansluit bij de vaste rooilijnen en de oriëntatie op de openbare ruimte, met representatieve gevels aan de straatzijde. De bestaande haag wordt gehandhaafd. Laden en lossen worden uit het zicht van de openbare ruimte georganiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de kernuitgangspunten van het beeldkwaliteitbeleid.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per februari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden en heeft geen directe uitwerking op de fysieke leefomgeving. Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in een Omgevingsplan of bij het vergunnen van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit moeten de verschillende instructieregels en geformuleerde omgevingswaarden in acht genomen worden.

Het gaat hierbij over de instructieregels met het oog op:

- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Het behoud van werelderfgoed en cultureel erfgoed;
- Natuurbescherming.

Daarnaast gaat het om de volgende omgevingswaarden

- Veiligheid primaire waterkeringen;
- Veiligheid andere dan primaire waterkeringen in beheer bij het Rijk;
- Kwaliteit van de buitenlucht;
- Waterkwaliteit;
- Kwaliteit van de zwemlocatie.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ook onderdeel van de Bkl. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken. Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI of het Bkl. Het initiatief raakt op voorhand geen rijksbelangen.

Ladder duurzame verstedelijking

Ter plaatse van het plangebied is reeds een bedrijfsbestemming met bouwvlak gelegen. Onderhavige ontwikkeling vindt hierbinnen plaats en leidt daarmee niet tot nieuw ruimtebeslag. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet van toepassing. Een nadere toetsing is niet nodig.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Met de Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' hebben provinciale staten in december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. De visie bevat de opgaven die er liggen voor de nabije toekomst, welke ambities en concrete doelen de provincie zichzelf heeft gesteld en hoe zij hieraan wil werken.

De provincie gelooft dat men met elkaar moet zorgen voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving en dat zij dat kunnen bereiken met een nieuwe manier van (samen)werken. Dat door het juiste samenspel – waarbij zij streven naar synergie en meerwaarde - de kwaliteit van leven hier en nu goed samengaat met de kwaliteit van leven elders en later.

Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien en stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De provincie heeft vier hoofdopgaven opgesteld. Aan de basis van deze hoofdopgaven liggen veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit.

1. Werken aan de Brabantse energietransitie
2. Werken aan een klimaatproof Brabant
3. Werken aan de slimme netwerkstad
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Planspecifiek

De provincie zet in op het versterken van een concurrerende en duurzame economie en het realiseren van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Het plan draagt hieraan bij door een bedrijvigheid ter plaatse van een bestaand bedrijventerrein te benutten, door economische activiteiten te concentreren op een daartoe aangewezen locatie en door zorg te dragen voor een representatieve inrichting. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij de provinciale ambitie om economische vernieuwing te combineren met kwaliteit van de leefomgeving en ruimte te bieden aan dergelijke initiatieven.

Het initiatief is passend binnen de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. Deze is in werking vanaf 20 september 2025. Het is een verplicht instrument op grond van de Omgevingswet (in werking sinds 1 januari 2024) en vormt de juridisch bindende uitwerking van de Brabantse Omgevingsvisie “De kwaliteit van Brabant”, met als doel een veilige, gezonde en kwalitatief hoogwaardige leefomgeving te behouden en te versterken.

De verordening bevat zowel rechtstreeks werkende regels voor activiteiten als omgevingswaarden, instructieregels en informatieplichten voor gemeenten en waterschappen. Bij het opstellen en wijzigen van dit omgevingsplan moet worden voldaan aan deze provinciale regels, zodat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de provinciale belangen en de doorwerking van de omgevingsvisie in het omgevingsplan is geborgd.

Planspecifiek

Navolgend worden de relevante thema’s uit het provinciale beleid toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant volgt dat de provincie inzet op zorgvuldig ruimtegebruik van bedrijventerreinen, onder meer door het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken. Het gaat hierbij om bedrijven die gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden of voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden. Het assortiment van Welkoop bestaat uit tuin- en dierbenodigdheden, agrarische artikelen en andere volumineuze goederen. Dit type detailhandel vraagt daarbij om ruime uitstalling en opslag en is daarmee niet inpasbaar in een regulier centrumgebied. Ook verschilt een Welkoop, door de omvang, uitstraling, opslag en logistiek van andere type bedrijvigheid dat in een gemengd gebied met wonen te verwachten is.

De gemeente Gemert-Bakel heeft beleid opgesteld ten aanzien van perifere detailhandelslocaties (zie paragraaf 3.3.2). Hierin is bedrijventerrein Wolfsveld expliciet opgenomen als enige PDV-zone in de gemeente. Het beleid is er daarbij op gericht volumineuze detailhandel te clusteren op deze locatie en verspreiding over andere bedrijventerreinen te voorkomen. Door deze voorwaarden wordt invulling gegeven aan het provinciale uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik en wordt voorkomen dat er sprake is van een ontwikkeling die een effectief gebruik van het bedrijventerrein (of dat van andere bedrijventerreinen) beperkt. De wens te clusteren voorkomt versnippering van perifere detailhandel, wat op andere locaties tot milieuhinder of onzorgvuldig ruimtegebruik kan leiden. De publieke ruimte en infrastructuur kunnen door clustering efficiënt ingericht worden op consumentenverkeer. Daarnaast is in de Detailhandelvisie opgenomen dat op het bedrijventerrein Wolfsveld nog voldoende ruimte beschikbaar is voor nieuwe detailhandelsvestigingen. Daarmee kan geconcludeerd worden dat het plan niet leidt tot het toevoegen van een functie die het gebruik van het bedrijventerrein negatief beperkt. Het plan is hiermee in overeenstemming met de provinciale regels voor zorgvuldig ruimtegebruik op een bedrijventerrein.

Stedelijk gebied

De ontwikkeling van een Welkoop betreft een stedelijke voorziening binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor artikel 5.55 (Duurzame stedelijke ontwikkeling) relevant is. De ontwikkeling van de Welkoop betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling omdat deze zorgvuldig ruimtegebruik bevordert door volumineuze detailhandel te concentreren op een specifiek daarvoor aangewezen PDV-locatie. Overige bepalingen voor stedelijk gebied (o.a. woningbouw, ruimte-voor-ruimte, veehouderij, windturbines) zijn niet relevant voor deze ontwikkeling. Van externe werking op NNB is geen sprake.

Aardkundige waarden

Het plangebied ligt deels binnen een zone met aardkundige waarden. De voorgenomen ontwikkeling betreft reguliere bouw- en inrichtingswerkzaamheden zonder diepe of grootschalige ontgrondingen, waardoor het provinciale ontgrondingsregime (art. 3.67) niet van toepassing is.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gemert-Bakel 2040

De Omgevingsvisie Gemert-Bakel 2040 – Samen slim de toekomst in! geeft richting aan de ontwikkeling van de leefomgeving op de lange termijn. De visie draait om twee kernopgaven: het vitaal houden van de kernen en het toekomstbestendig maken van het buitengebied. Vitale kernen betekenen dat inwoners in alle dorpen kunnen blijven wonen, werken en voorzien worden van de nodige dagelijkse en maatschappelijke functies. Het toekomstbestendige buitengebied vraagt om een balans tussen landbouw, natuur, recreatie en nieuwe economische activiteiten, met oog voor duurzaamheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De visie werkt met leidende principes zoals zorgvuldig ruimtegebruik, brede welvaart en het versterken van de identiteit van de gemeente. Daarmee biedt de Omgevingsvisie een breed kader voor initiatieven die bijdragen aan leefbare dorpen en een robuust buitengebied.

Planspecifiek

Het plan benut bestaand stedelijk gebied zorgvuldig en versterkt de lokale economie door het clusteren van volumineuze detailhandel op een aangewezen locatie. Daarmee draagt het initiatief bij aan de vitaliteit van Gemert als kern, doordat het een voorziening toevoegt die inspeelt op een consumentenvraag en daarnaast werkgelegenheid biedt. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie om de kernen vitaal te houden.

Het initiatief is passend binnen de Omgevingsvisie.

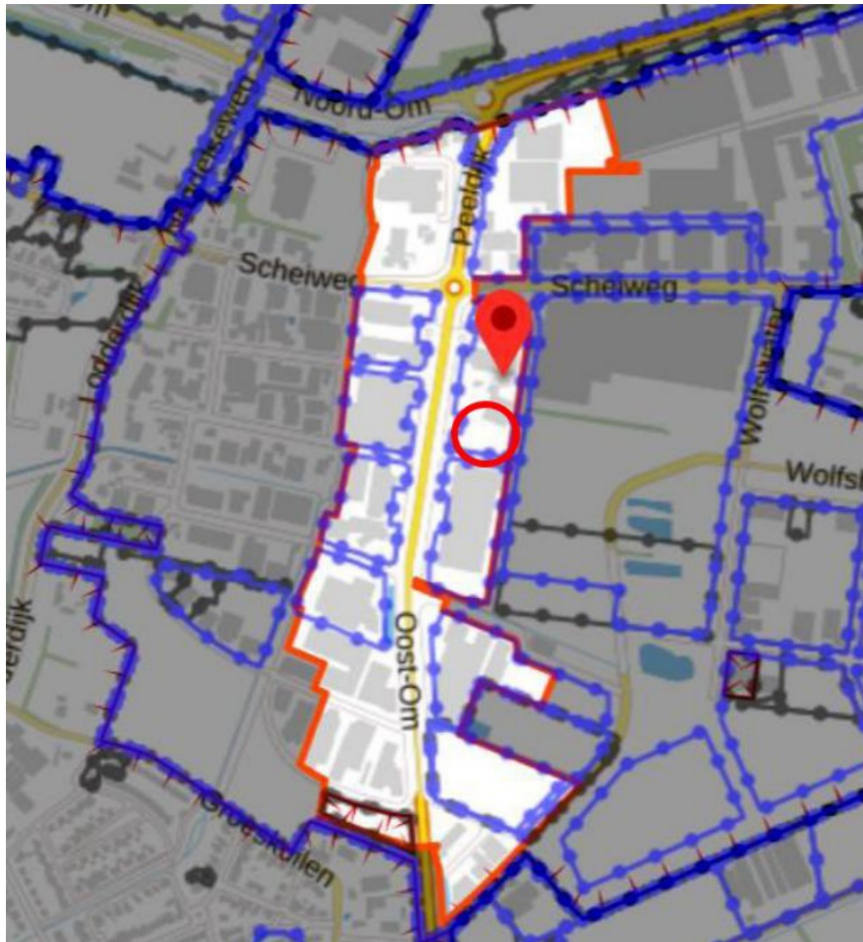
3.3.2 Detailhandelbeleid

Gemert-Bakel, visie op de detailhandelsstructuur

De gemeente Gemert-Bakel is in 2017 een proces gestart om interactief met stakeholders te komen tot een visie op de gewenste gemeentelijke detailhandelsstructuur. Uit dit proces is de beleidsvisie ‘Gemert-Bakel, visie op de detailhandelsstructuur’ tot stand gekomen, welke door de raad op 5 juli 2018 is vastgesteld. In deze visie is aangegeven dat ernaar gestreefd wordt de perifere detailhandel zo veel mogelijk te clusteren in de zones langs de N272, waaraan het bedrijventerrein Wolfsveld ook gelegen is.

Aanpak strijdig gebruik bedrijventerreinen in de gemeente Gemert-Bakel

In vervolg op het vastgestelde detailhandelsbeleid is in 2021 de rapportage ‘Aanpak strijdig gebruik bedrijventerreinen’ opgesteld. In deze rapportage zijn de beleidsuitgangspunten en het toetsingskader voor afwijkende functies op bedrijventerreinen vastgelegd. Daarbij is de PDV-zone op bedrijventerrein Wolfsveld expliciet ruimtelijk afgebakend, in directe aansluiting op het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Uit navolgende kaart blijkt dat deze zone zich beperkt tot een afgebakend deel van het bedrijventerrein, waarmee wordt gestuurd op clustering van perifere detailhandel en het behoud van ruimte voor reguliere bedrijvigheid. Onderhavig projectgebied maakt onderdeel uit van deze zone.



Funcieaanduiding grootschalige functies (waaronder grootschalige detailhandel)

Detailhandelsvisie Gemert-Bakel 2022

In de 'Visie detailhandelsstructuur 2022', vastgesteld op 17 februari 2022, heeft de gemeente Gemert-Bakel het detailhandelsbeleid uit 2018 geactualiseerd. In deze visie is de beleidsmatige concentratie van perifere detailhandel langs de N272 bevestigd en onderbouwd. De visie vormt het actuele toetsingskader voor nieuwe detailhandelsinitiatieven, met als doel het behouden van een toekomstbestendige en evenwichtige detailhandelsstructuur.

Planspecifiek

Op basis van het hiervoor beschreven detailhandelsbeleid en het bijbehorende toetsingskader is beoordeeld wat de effecten zijn van het voorliggende initiatief en in hoeverre dit past binnen de gewenste detailhandelsstructuur. Daarbij is gekeken naar de langetermijnpact van perifere detailhandel, de positionering binnen de PDV-zone en de regionale samenhang.

De impact van de PDV-zone op lange termijn is beperkt, omdat PDV-initiatieven zich slechts incidenteel voordoen en altijd worden beoordeeld in samenhang met regionale afstemming, waarin onder meer omvang, branchering en het totale PDV-aanbod worden meegewogen. Hierdoor is met onderhavig initiatief geen sprake van ongewenste schaalvergroting of versnippering van detailhandel.

De gemeente Gemert-Bakel heeft afgewogen dat de Welkoop passend is binnen het toetsingskader. De beoogde Welkoop betreft volumineuze, niet-alledaagse detailhandel die vanwege schaal, logistiek en buitenpresentatie niet passend is in centrumgebieden, maar juist thuishoort op een perifere locatie met goede bereikbaarheid. De ligging binnen de aangewezen PDV-zone langs de N272 is daarmee beleidsmatig logisch en consistent.

Daarnaast vervult Gemert een bovenlokale verzorgingsfunctie voor grootschalige voorzieningen. In de gemeente en omliggende kernen zijn de voormalige Boerenbond-winkels verdwenen en ontbreekt een vergelijkbare voorziening met een breed assortiment aan tuin-, dier- en agrarische artikelen. In een overwegend landelijke omgeving is de vestiging van een Welkoop daarom wenselijk en aanvullend, zonder afbreuk te doen aan het functioneren van het kernwinkelgebied. Het initiatief versterkt daarmee het voorzieningenniveau en sluit aan bij de gewenste detailhandelsstructuur.

Het initiatief is hiermee passend binnen het detailhandelbeleid.

3.3.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het in het Omgevingsplan opgenomen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' (vastgesteld op 30 september 2010) en de hierop volgende herzieningen). Op grond van dit bestemmingsplan gelden ter plaatse van het projectgebied de bestemming 'Bedrijf - 3' en 'Verkeer'. Ter plaatse van het bestemmingsvlak 'bedrijf' is een bouwvlak gelegen, dat verbonden is met het ten noorden gelegen perceel. Het maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 85% en tevens geldt een maximum bouwhoogte van 10 m. Voor het gehele projectgebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'geluidzone - industrie'.



Uitsnede vigerende planologische situatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Strijdigheid

Op grond van de vigerende planologische situatie is het niet mogelijk om een bedrijf voor de verkoop van dier- en tuinartikelen te vestigen ter plaatse van het plangebied. Wel is er al bouwrecht aanwezig voor het vestigen van andere types bedrijven. Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' kunnen gronden niet gebruikt worden ten behoeve van het bedrijf. De vestiging van een bedrijf voor de verkoop van dier- en tuinartikelen wordt met onderhavig initiatief mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Als gevolg van de ontwikkeling vindt er geen functiewijziging plaats. Met het oog op de bouw van het gebouw is een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). De resultaten van dit onderzoek bieden geen aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek. Daarmee zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het initiatief vanuit het aspect bodem.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' is het van belang te bepalen wat de bijdrage van het plan is aan die luchtkwaliteit.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Het dichtstbijzijnde toetspunt voor luchtkwaliteit bij het projectgebied is de receptor wegverkeer 17278718_17733573973301 aan de Oost-Om ten westen van het projectgebied. In de tabel hieronder zijn de totale concentraties van stikstofdioxide, fijnstof en de fijnere fractie van fijnstof weergegeven.

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde (µg/m ³)	12,6 µg/m ³	16,1 µg/m ³	9,3 µg/m ³
Resultaatverplichting concentratie (µg/m ³) kalenderjaargemiddelde	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De concentraties stikstofdioxide en fijnstof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief aanwezig.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang (1 winkel) ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Ten aanzien van de ontwikkeling is de NIBM-tool doorlopen (zie bijlage 2). Hieruit valt te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Onderhavig projectgebied is gelegen in een 'geluidzone - industrie'. Hierbinnen zijn regels opgenomen voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen. Met onderhavig initiatief wordt geen geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt. Daarmee zijn regels met betrekking tot de geluidzone niet van toepassing en is een nadere onderbouwing van het aspect geluid voor onderhavig plan niet aan de orde. Tevens is in paragraaf 4.1.5 gemotiveerd dat het initiatief niet leidt tot geluidhinder in het kader van milieuzonering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek

Een bedrijfsgebouw voor detailhandel wordt in algemene zin niet aangemerkt als geurgevoelige bebouwing. Wel is het mogelijk dat personeel gedurende de daguren op de locatie aanwezig is. Het projectgebied is gelegen in de bebouwde kom op ruime afstand van veehouderijen (360 m). Het aspect heeft daarmee geen invloed op de ontwikkeling. Tevens maakt het plan geen veehouderijen mogelijk. Belemmeringen in het kader van geur zijn op voorhand uit te sluiten.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief worden geen milieugevoelige functies mogelijk gemaakt. Negatieve effecten vanuit omliggende bedrijvigheid kunnen daarmee op voorhand worden uitgesloten.

Wel wordt een winkel voor de verstrekking voor tuin- en dierartikelen mogelijk gemaakt. Dit betreft een bedrijf waarvoor milieucategorie 2 van toepassing is. Hierbij geldt een richtafstand van 30 m vanuit het aspect geluid. In de huidige situatie zijn bedrijven met een zwaardere milieucategorie reeds mogelijk op de locatie. Tevens bevinden zich binnen 30 m van de projectlocatie geen milieugevoelige gebouwen. Hinder als een gevolg van de ontwikkeling kan daarmee worden uitgesloten.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

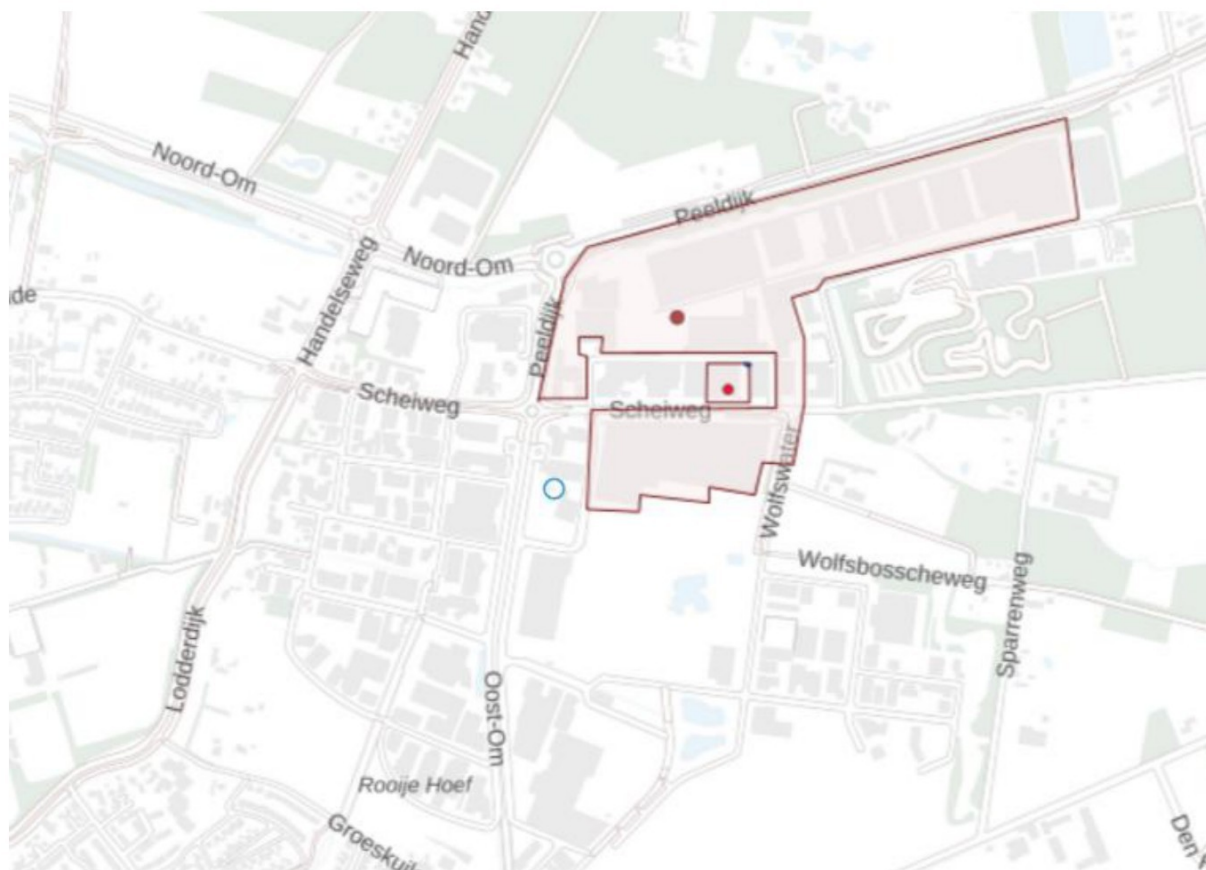
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6} -contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website. Het projectgebied is hierop aangegeven met de blauwe cirkel.



Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Uit voorgaande kaart is op te maken dat het projectgebied zich op voldoende afstand bevindt van relevante risicobronnen. Een nadere toets aan het groepsrisico is hiermee niet aan de orde. Belemmeringen vanuit externe veiligheid worden uitgesloten.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot externe veiligheid.

4.1.7 Gezondheid

Gezondheid is een belangrijk aspect bij het realiseren van een goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om een veilige, schone en leefbare omgeving, onder andere op het gebied van luchtkwaliteit, geluid, geur en externe veiligheid.

Planspecifiek

Het initiatief betreft de toevoeging van een detailhandelsfunctie op een bedrijventerrein, zonder toevoeging van gevoelige functies zoals woningen of scholen. De milieubelasting op de omgeving is beperkt. De ontwikkeling voldoet aan de normen voor luchtkwaliteit, geluid, geur en externe veiligheid. Tevens ligt het projectgebied niet in een endotoxinecontour of in de nabijheid van een hoogspanningsmast. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar en gezond verblijf- en werkklimaat.

4.1.8 Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) onderzoekt de milieugevolgen van een plan of project en de (milieuvriendelijkere) alternatieven. Een m.e.r. is verplicht bij grote ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van industriële complexen en aanleg van auto(snel)wegen maar een m.e.r. is bijvoorbeeld ook verplicht voor de aanleg van een golfbaan en bij bepaalde uitbreidingen van agrarische bedrijven. Het milieueffectrapport (MER) is onderdeel van de m.e.r.-procedure.

Of een project m.e.r.-plichtig is moet ten eerste worden getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlage C en D. In die twee bijlagen zijn de activiteiten aangewezen waarvoor een m.e.r. beoordelingsplicht geldt. Ten tweede kan de provinciale milieuverordening aanvullend op het Besluit m.e.r. nog meer activiteiten aanwijzen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht. Ten derde kan uit een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 ook een m.e.r.-plicht volgen.

Ook als de drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (duidelijk) niet gehaald worden dient aandacht uit te gaan naar de milieugevolgen van een plan of project. Die aandacht naar de milieugevolgen heet dan 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Een m.e.r. kan ook nodig zijn als de betreffende activiteit niet wordt genoemd in het Besluit m.e.r. en ook niet op andere wijze (bijvoorbeeld op grond van de provinciale milieuverordening) m.e.r.-plichtig is. Dit heet de onverplichte m.e.r.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief komt niet voor in kolom 1 van de C- en/of D-lijst van de bijlage van het besluit Milieueffectrapportage, waardoor voor onderhavig initiatief gesteld kan worden dat met onderhavig initiatief geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarmee niet nodig. Het plan is niet mer-plichtig.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Voor dit plan is het beleid van Waterschap Aa en Maas mede van belang. De volgende drie principes zijn richtinggevend bij de advisering over ruimtelijke plannen:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het Waterschap hanteert geen verplichting tot hemelwaterberging bij een toename van het verhard oppervlakte van minder dan 500 m². Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² kan de volgende rekenregel worden toegepast voor het berekenen van de benodigde compensatie:

Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06

De gevoeligheidsfactor zegt iets over de kenmerken van een gebied (droogte, kans op overstroming, ligging ten opzichte van natuurgebieden en bebouwde kom). De gevoeligheidsfactor is bepaald op de 'Kaart Algemene Regel afvoer regenwater door verhard oppervlak' van de waterschappen. Er zijn drie mogelijke waarden: laag (¼), gemiddeld (½) en hoog (1).

De factor 0,06 m vertegenwoordigt een maatgevende bui van 60 mm per uur (600 m³/ha).

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen

over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Algemeen

Onderhavig initiatief voorziet enkel in het toevoegen van een bedrijf ter plaatse van een bedrijventerrein. Voor het projectgebied is het niet mogelijk om wateradvies (voorheen: de watertoets) op te vragen middels hetwateradvies.nl. Ter plaatse van het projectgebied zijn geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/waterwegen aanwezig.

Hemelwater

Als gevolg van de ontwikkeling neemt de hoeveelheid verhard oppervlak ter plaatse van het projectgebied toe met 3.420 m². Op grond van het geldende beleid is hierop een bergingseis van 60 mm/m² van toepassing. Hieruit volgt dat voor het project voorzien dient te worden in een waterbergingsvoorziening van 205,2 m³ van benodigd is. Hiervoor worden infiltratiekratten toegevoegd (beoogde capaciteit 1,2 m³, waarvoor 171 kratten nodig zijn) onder de parkeerplaatsen. Uit de inrichtingstekeningen volgt dat ter plaatse van het projectgebied voldoende ruimte is om in de waterberging te voorzien met deze maatregelen.

De infiltratievoorziening wordt zodanig ontworpen dat de bodem van de voorziening zich boven de GHG bevindt. De maatgevende grondwaterstand (GHG) bedraagt op basis van bodemdata.nl circa 1,28 m onder maaiveld. Dergelijke infiltratievoorzieningen worden doorgaans op een diepte van circa 0,8 tot 1,2 meter aangelegd. Afgaande op voldoende vrije ruimte tot de GHG kan gesteld worden dat de voorzieningen boven de GHG kunnen worden aangelegd. De doorlatendheid van de bodem is vastgesteld middels een wateronderzoek (zie bijlage 3). Hieruit komt naar voren dat de doorlatendheid van de bodem voldoende is om te kunnen infiltreren.

Afvalwater

Afvalwater van huishoudelijke aard wordt niet op de hemelwatervoorziening geloosd, maar wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het aansluitpunt en de wijze van aansluiting worden nader afgestemd met de afdeling Openbaar Beheer.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is gelegen op ruime afstand (ca 11 km) van het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel', waarmee het optreden van de meeste effecten in het kader van gebiedsbescherming op voorhand uitgesloten kunnen worden. Enkel voor het aspect stikstof is, om de situatie te beoordelen, een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd (zie bijlage 4). Uit het onderzoek blijkt dat er, als gevolg van de ontwikkeling, geen bijdrage van stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha.j optreden. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve gevolgen op beschermde Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Met onderhavig initiatief worden er geen bouwmogelijkheden toegevoegd op een locatie waar dit niet al mogelijk was. Sloopwerkzaamheden maken geen onderdeel uit van het plan. Op basis hiervan kan uitgesloten worden dat het initiatief leidt tot negatieve effecten in het kader van soortenbescherming. Het uitvoeren van soortenonderzoek is niet nodig.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Verkeersgeneratie en ontsluiting

In de huidige situatie is het reeds mogelijk om ter plaatse van het projectgebied een bedrijf op te richten. Hieraan verandert als gevolg van het initiatief niets. Planologisch is een toename van het aantal verkeersbewegingen niet aan de orde. Tevens verandert er, op het toevoegen van een inrit na, niets aan de wegenstructuur. De omliggende wegen hebben ruimschoots voldoende capaciteit voor de beoogde functie.

Parkeren

Met het parapluplan 'Parkeren Gemert-Bakel' (vastgesteld op 23 januari 2018) zijn de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' planologisch vastgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel.

Het toe te voegen winkelpand heeft een bedrijfsvloeroppervlak inclusief buitenruimte van ca. 1730 m². Op de locatie zijn de normen voor het gebied 'Rest bebouwde kom Bakel en Gemert' van toepassing. Uit de Nota volgt dat de parkeernormen voor een tuincentrum met een bvo > 1250 m² een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo van toepassing is. Hieruit volgt een parkeerbehoefte van $2,4 * 17,3 = 41,51$ parkeerplaatsen (afgerond 42). Met het initiatief worden 43 parkeerplaatsen toegevoegd. Hiermee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan. Met het initiatief worden 43 parkeerplaatsen toegevoegd. Hiermee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot verkeer en parkeren.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Onderhavig initiatief vindt plaats op een bedrijventerrein binnen de bebouwde kom van Gemert. Ter plaatse van het projectgebied zijn geen cultuurhistorische waarden of objecten aanwezig. Ook is het projectgebied niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol landschap. Aantasting als gevolg van het initiatief is niet aan de orde.

Archeologie

Volgens de verwachtingskaart ligt het projectgebied in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachting is mede gebaseerd op de aanwezigheid van oude woningen in het plangebied rond 1830. Latere kaarten tonen ook bebouwing op het achtererf. Het plangebied heeft een waarde archeologie 4, waarvoor een onderzoeksgrens van 500 m² van toepassing is volgens het archeologiebeleid. Deze is niet in de vigerende planologische situatie opgenomen. Omdat met de ontwikkeling de onderzoeksgrens wordt overschreden, adviseert de gemeente Gemert-Bakel een archeologisch onderzoek uit te voeren. Hiertoe verbindt de gemeente bij het verlenen van de vergunning een voorwaarde, die stelt dat de voor de bouw benodigde bodemingrepen pas plaats kunnen vinden indien in voldoende mate vaststaat dat deze kunnen plaatsvinden zonder (onevenredige) schade aan eventuele archeologische resten toe te brengen. Hierbij wordt rekening gehouden met de mate waarin de bodem mogelijk eerder is verstoord of resultaten uit een archeologisch onderzoek. Gelet op deze voorwaarde, alsmede het gegeven dat geldende regels en beleid ten aanzien van archeologie behouden blijven, kan worden gesteld dat eventueel aanwezige archeologische resten met de ontwikkeling voldoende beschermd zijn.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Het initiatief is economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Inspraak

Gelet op de aard en omvang van het initiatief is het voeren van een formele inspraakprocedure voor onderhavig initiatief niet aan de orde.

Overleg

Onderhavig initiatief wordt in het kader van het wettelijk overleg voorgelegd aan de belanghebbende instanties.

5.2 Van ontwerp naar vaststelling

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan hierop zienswijzen indienen. Bij het vaststellingsbesluit wordt hierop nader ingegaan.

Bijlagen

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 NIBM-tool

Bijlage 3 Infiltratieonderzoek

Bijlage 4 Voortoets stikstofdepositie

