

Bestemmingsplan 'Bemmer IV'

Gemeente Laarbeek



Bestemmingsplan 'Bemmer IV'

Gemeente Laarbeek

Rapportnummer:	211x03453.053282_1
Datum:	september 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer J. van Wetten
Projectteam BRO:	Gijs Nouwens, Chantal Zegers, Wiebe Smid
Concept:	juli 2009
Voorontwerp:	oktober 2009
Ontwerp:	november 2009
Vaststelling:	16 september 2010
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, bedrijventerrein, Bemmer IV, gemeente Laarbeek
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 5
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. PLANOPZET EN VERANTWOORDING	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Ruimtelijk-functionele gebiedsbeschrijving	5
2.3 Behoeftte-onderbouwing nieuw bedrijventerrein	6
2.4 Beoogde ontwikkeling Bemmer IV	9
2.5 Beleidsaspecten	11
2.5.1 Rijksbeleid	11
2.5.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
2.5.3 Gemeentelijk beleid	15
2.6 Programmatische en milieukundige effecten	16
2.6.1 Verkeerskundige aspecten	16
2.6.2 Bedrijven en milieuzonering	17
2.6.3 Bodem	18
2.6.4 Geluid	19
2.6.5 Externe veiligheid	20
2.6.6 Luchtkwaliteit	23
2.6.7 Waterhuishouding	24
2.6.8 Flora en Fauna	31
2.6.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	33
2.6.10 Kabels en leidingen	36
2.6.11 Geurhinder	36
3. JURIDISCHE TOELICHTING	39
3.1 Inleiding	39
3.2 Systematiek van de regels	39
3.2.1 Inleidende regels	39
3.2.2 Bestemmingsregels	39
3.2.3 Algemene regels	42
3.2.4 Overgangs- en slotregels	42
3.2.5 Bestemmingen	43

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
5. INSPRAAK EN PROCEDURE	47
5.1 Inleiding	47
5.2 Inspraak	47
5.3 Wettelijk (voor)overleg	47
5.4 Vaststellingsprocedure	48

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Laarbeek is voornemens aan de noordoostzijde van de kern Beek en Donk een grootschalig bedrijventerrein, Bemmer IV, te ontwikkelen. Dit terrein heeft een bruto oppervlak van 28,5 hectare.

De gemeent is voornemens de aanwezige behoefte aan een nieuwe bovenlokaal bedrijventerrein te concentreren op de locatie Bemmer IV. Als bovenlokaal bedrijventerrein zal het bedrijventerrein voorzien in de behoefte van bedrijven uit zowel de gemeente Laarbeek als de gemeente Gemert-Bakel. Tevens zijn er, naast bedrijven die zelf een uitbreidings- of verplaatsingsbehoefte kennen, in de gemeente enkele (transport)bedrijven gevestigd op locaties waar zij eigenlijk niet thuishoren en hinder (voor omwonenden) veroorzaken.

Majeur knelpunt voor de ontwikkeling van Bemmer IV is de aanwezigheid van een nertsenhoudery in het plangebied. Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen dient deze nertsenhoudery onteigend te worden. Om een eventuele onteigening te kunnen ondersteunen is een bestemmingsplan als juridische grondslag noodzakelijk.

Om in de toekomst toch flexibel te kunnen inspelen op de wijzigende omstandigheden, heeft de gemeente Laarbeek gekozen om een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting op te stellen. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Bemmer IV is gelegen in de gemeente Laarbeek, net ten noorden van de kern Beek en Donk. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan het bestaande bedrijventerrein Bemmer. Aan de west/ noord-westzijde is het plangebied begrensd door de provinciale weg N 279 ('s-Hertogenbosch – Helmond). Aan de westzijde grenst het plangebied aan het bebouwingslint van de Bemmerstraat, alwaar agrarische bedrijvigheid aanwezig is.

Het plangebied bestaat voor het overgrote deel uit landbouwgronden. Centraal in het plangebied is een nertsenfokkerij gelegen. Aan de zuidzijde van het plangebied is de Vonderweg gelegen. Ten noorden van plangebied ligt de N279. Binnen de grenzen van het plangebied is een tweetal doodlopende wegen gelegen, namelijk de Leekweg en de Boerdonkseweg.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het overgrote deel van het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied, dat is vastgesteld door de gemeente op 21 juli 1998 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 maart 1999. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied een tweetal bestemmingen, te weten:

- 'Agrarisch gebied';
- 'Agrarisch gebied met landschappelijke/ cultuurhistorische en/of abiotische waarden'.

Het gebied kent ook een aantal medebestemmingen, waaronder een drietal agrarische bedrijven, met elk 1 of 2 bedrijfswoningen. Een van deze bedrijfswoningen is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Daarnaast is er een bloemhandel met bedrijfswoning aanwezig. Aan de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke/cultuurhistorische en/of abiotische waarden' is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden.

Het bestemmingsplan "Buitengebied" wordt herzien middels onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Bemmer IV" is een globaal bestemmingsplan, met uitwerkingsverplichting. De uitwerkingsverplichting houdt in dat de gemeente binnen 10 jaar het plan uit moet werken in een uitwerkingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met planregels en gaat vergezeld van een toelichting.

De toelichting is als volgt opgebouwd. Het tweede hoofdstuk gaat in op het plangebied waarbij wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- een beschrijving van de ruimtelijke, functionele en verkeerskundige aspecten;
- de kwaliteiten en aandachtspunten;
- de fysieke en beleidsmatige randvoorwaarden;
- de visie binnen deze randvoorwaarden;
- de gemaakte keuzes in het onderhavige bestemmingsplan rekening houdend met deze randvoorwaarden;
- de effecten die onderzocht zijn.

In het derde hoofdstuk wordt de juridische opzet van het plan toegelicht. In het vierde en vijfde hoofdstuk worden respectievelijk de financiële haalbaarheid en de resultaten van inspraak en vooroverleg weergegeven.

2. PLANOPZET EN VERANTWOORDING

2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan "Bemmer IV" is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting. De keuze voor een dergelijk plan komt voort uit het feit dat een centraal in het plangebied gelegen nertsenhouderij onteigend dient te worden. Om de onteigening van deze nertsenhouderij te ondersteunen is een vastgesteld bestemmingsplan als juridische grondslag noodzakelijk.

Voor het plangebied wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie. De beleidsmatige en fysieke randvoorwaarden worden geschetst op basis van de ontwikkelingsvisie die is opgesteld voor het project. De visie komt voort uit deze randvoorwaarden en is doorvertaald in het bestemmingsplan. De onderzochte effecten bepalen de haalbaarheid van het plan.

2.2 Ruimtelijk-functionele gebiedsbeschrijving

De gemeente Laarbeek is gesitueerd in oostelijk Noord-Brabant en maakt deel uit van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). Naast de kerkdorpen Beek en Donk, die door voortschrijdende nieuwbouw met elkaar vergroeid zijn, bestaat de kern van oorsprong uit enkele buurtschappen met verspreide agrarische bebouwing; Heereind, Donkersvoort, Bemmer en Broekkant. De kern Beek en Donk telt circa 10.000 inwoners. Het dorp is gelegen aan de Zuid-Willemsvaart en aan het Wilhelminalkanaal. Beek en Donk heeft een oppervlakte van circa 1678 hectare.

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Beek en Donk. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de N279 en aan de zuidzijde door de Vonderweg. Ten zuiden van de Vonderweg is het bestaande bedrijventerrein Bemmer gelegen. De westgrens van het plangebied wordt gevormd door de achterste perceelsgrenzen aan de Bemmerstraat.

Het plangebied Bemmer IV is in de huidige situatie voor het overgrote deel in gebruik als landbouwgrond. Het gaat hierbij zowel om weidebouw- als akkerbouwgronden. In het vigerende bestemmingsplan buitengebied zijn de percelen in het plangebied vooral bestemd voor agrarische doeleinden en ook dusdanig in gebruik. De agrarische gronden zijn deels wel, deels niet verbonden aan een in het plangebied gelegen bedrijfswoning. Langs de Bemmerstraat is een aantal karakteristieke boerderijen gesitueerd.

Centraal in het plangebied is aan de Boerdonkseweg 11 een nertsenhoudery gevestigd. Aan de Bemmerstraat 2 is een bloemenhandel gevestigd. Op zeer geringe afstand buiten het plangebied is een champignonmestveredelingsbedrijf gevestigd.

Het (huidige) grondeigendom van de percelen binnen het plangebied is verdeeld over maar liefst 19 rechtspersonen. De gemeente Laarbeek heeft met het oog op de beoogde ontwikkelingen reeds diverse percelen verworven. De reeds verworven percelen omvatten circa de helft van het oppervlak van het plangebied Bemmer IV.

2.3 Behoeftte-onderbouwing nieuw bedrijventerrein

Uit een lokaal behoefte-onderzoek - uitgevoerd in januari 2009 - is gebleken dat bij 125 Laarbeekse bedrijven een ruimtebehoefte dan wel verplaatsingsbehoefte bestaat. De totale ruimtevraag is 39,5 hectare. Voor acht bedrijven zal in verband met aard, schaal en functie van de bedrijvigheid in Bemmer IV geen bedrijfsperceel beschikbaar worden gesteld. Hiertoe behoren transportbedrijven welke een te beperkte bijdrage leveren aan de werkgelegenheid. De werkgelegenheidsfactor per hectare bedrijventerrein is namelijk de laagste in de gehele Peelregio. De ruimtebehoefte van een in Laarbeek gesitueerd grondverzetbedrijf kan op bedrijventerrein Bemmer IV vanwege de schaalomvang niet worden ingewilligd.

Vraag naar bedrijventerrein in m² (per januari 2009)	
Aantal bedrijven	Vraag in m ²
125	395.000 m ²
Waarvan 7 transportbedrijven	45.000 m ²
Waarvan 1 grootschalig grondverzetbedrijf	100.000 m ²
Totaal: 117	250.000 m ²
Beschikbaar uitgeefbaar bedrijventerrein	2.000 m ²

Indien we deze behoefte afzetten tegen de huidige voorraad aan uitgeefbaar bedrijventerrein (2.000 m² op bedrijventerrein Beekseweg-Zuid), dan is de mismatch schrijnend. Deze situatie is te meer zorgelijk indien wordt gerealiseerd dat enkele 'autochtone' bedrijven in verband met het ontbreken van uitgeefbare bedrijfskavels in Laarbeek, inmiddels voor vestiging in een andere gemeente hebben gekozen.

De bovenlokale functie van Bemmer IV voor de opvang van bedrijven uit Laarbeek en Gemert-Bakel is omschreven in het Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven en het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant, vastgesteld en goedgekeurd in december 2004 respectievelijk maart 2005. Op pagina 261 is bedrijventerrein Bemmer aangeduid als een lokaal project met een regionale uitstraling. Mochten de gemeenten Laarbeek en Gemert-Bakel inderdaad tot overeenstemming kunnen ko-

men over een bovenlokale samenwerking in dezen, dan zal de onderbouwing op grond van de SER-ladder in het uitwerkingsplan worden vervat.

Ook in de Regionale Agenda Bedrijventerreinen 2008 - vastgesteld door de Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) op 20 november 2008 - is geconstateerd dat regio De Peel tot en met 2020 circa 160 ha netto extra ruimtebehoefte heeft voor economische activiteiten op bedrijventerreinen. In kwantitatief opzicht is het beoogde aanbod in de Peel (w.o. Bemmer IV) in evenwicht met de vraag. Het harde aanbod is met circa 20% van het totale aanbod echter beperkt. Zaak dus om het harde aanbod aan onherroepelijke bestemmingsplannen regionaal zo spoedig mogelijk te verhogen. Met 28,5 hectare bruto oppervlak heeft Bemmer IV een substantieel aandeel in de regionale behoefte.

In dit verband is een nadere toelichting op het traject Ruimteplanner en het bedrijventerreinen- en uitgiftebeleid van de gemeente Laarbeek in relatie tot de ontwikkeling van bedrijventerrein Bemmer IV van belang.

Bij de planning van bedrijventerreinen wordt steeds meer de SER-ladder als vertrekpunt gehanteerd. Essentie van die ladder is dat eerst wordt gekeken op welke wijze bestaand bedrijventerrein beter kan worden benut, alvorens nieuw bedrijventerrein ontwikkeld wordt.

Een goede uitvoering van de SER-ladder vraagt dus nadrukkelijk om een bottom up-aanpak. Zonder een goed inzicht in de, in de gemeente aanwezige bedrijvigheid en de knelpunten en mogelijkheden voor deze bedrijven op de bestaande terreinen is het niet goed mogelijk uitspraken te doen over de noodzaak van nieuwe terreinen. De Kamer van Koophandel Brabant heeft door BRO een Ruimteplanner laten opstellen, die concrete handreikingen biedt om op deze wijze de planning van nieuw bedrijventerrein vorm te geven. Deze Ruimteplanner is ook door SER-Brabant omarmd en als nuttig instrumentarium aangeboden aan de provincie en de gemeenten. Inmiddels is de Kamer van Koophandel, samen met een aantal gemeenten, een aantal pilots gestart om ervaring op te doen met de concrete toepassing van de Ruimteplanner. Laarbeek is een van de pilotgemeenten.

In het kader van de pilot zijn alle bedrijventerreinen in Laarbeek geschouwd. Samen met het bedrijfsleven is per bedrijventerrein bekeken welke acties moeten worden ondernomen om deze bestaande terreinen beter en duurzaam te benutten. Daarbij is het vertrekpunt gehanteerd: op welke wijze blijft het betreffende terrein voor het bedrijfsleven interessant om te investeren in nieuwe bedrijfsgebouwen en in de kwaliteit van de erfinrichting. Deze ruimteplanner is op 15 oktober 2009 door de raad vastgesteld. De strategie heeft het karakter van een ingroeimodel voor de lange termijn. Een belangrijke voorwaarde is het creëren van schuifruimte op bestaande terreinen zodat bedrijven ook fysiek in staat zijn om bestaande kavels te herontwikkelen, omdat alleen een vrije kavel echt herontwikkeld kan worden.

Daarnaast zijn binnen het traject Ruimteplanner bestaande bedrijventerreinen aangewezen alwaar de ruimtelijke en milieusituatie voor de bedrijven zo beperkend is dat aanleiding bestaat om tot een geleidelijke transformatie naar andere functies over te gaan. Dit zou een transformatie naar zorg, leisure of recreatie kunnen zijn, en zelfs naar wonen mits het woningbouwprogramma dit in de toekomst mogelijk maakt. Deze geleidelijke transformatie is in beeld bij de bedrijventerreinen Papenhoef (Lieshout) en de noordzijde van Beekerheide (Beek en Donk). Deze terreinen worden op termijn aan de voorraad onttrokken. De nu aanwezige bedrijven moeten wel de gelegenheid krijgen om zich elders binnen Laarbeek te vestigen. Ook hiervoor is extra schuifruimte noodzakelijk, bijvoorbeeld op Bemmer IV.

Vanuit dit inzicht heeft de raad op 15 oktober 2009 een strategie bedrijventerreinontwikkeling in Laarbeek vastgesteld dat vorm moet geven aan:

- het optimaal benutten van bestaande terreinen;
- het afwegen van het herbenutten van solitaire locaties in de bebouwde kom en het buitengebied;
- het realiseren van nieuw terrein dat de punten 1 en 2 fysiek mogelijk moet maken.

De gemeente Laarbeek is van mening dat zij daarmee volledig in de pas loopt met de doelstellingen van de SER-ladder.

Om de noodzakelijke dynamiek op bestaande terreinen optimaal te kunnen inzetten zal de gemeente met name in staat moeten zijn grotere bedrijven die nu op de bestaande terreinen zijn gevestigd, goed te faciliteren. Daarvoor zal de gemeente bij de uitwerking van de bestemmingsplannen moeten gaan afwijken van een aantal uitgangspunten zoals die in het verleden gebruik zijn geweest. Om grotere bedrijven die willen verplaatsen te kunnen behouden voor de gemeente is in bestemmingsplan Bemmer IV de ontheffingsmogelijkheid opgenomen (artikel 3.2 lid h) om af te wijken van de bovengrens van 5.000 m² per kavel.

Herstructurering van bestaande terreinen leidt tot intensiever gebruik en veelal tot herindeling van grotere kavels. Bedrijven die een kleinere kavel zoeken zullen primair op bestaande terreinen een plek moeten kunnen vinden. De minimumgrens voor nieuw uit te geven kavels ligt daarom bij 1.000 m².

Onderstaand is de ruimtebehoefte weergegeven van de 125 Laarbeekse bedrijven bij wie een ruimtebehoefte dan wel een verplaatsingsbehoefte bestaat.

Ruimtebehoefte gemeente Laarbeek (per 1 januari 2009)	
Gevraagd kaveloppervlak	Percentage bedrijven
< 1.000 m ²	25 %
1.000 – 1.999 m ²	23 %
2.000 – 4.999 m ²	30 %
5.000 – 9.999 m ²	9 %
> 1 hectare	13 %

Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft voor het oostelijk deel van de stedelijke regio Helmond/Eindhoven vooruitgekeken tot 2030 naar de behoefte aan woningbouw en bedrijventerreinen. Hierbij is gebleken dat in de periode tussen 2015 en 2030 behoefte is aan nieuwe grootschalige woon- en werklocaties in en rondom Helmond. Er is een milieueffectrapport (MER) opgesteld, waarmee milieu-informatie beschikbaar is gekomen die als basis kan dienen bij de te maken locatiekeuzes. Het project is MEROS genoemd, dit staat voor MER oostelijke deel van de stedelijke regio. Het MER gaat over de keuze tussen locaties rondom Helmond, in de gemeenten Asten, Geldrop-Mierlo, Helmond, Laarbeek, Deurne en Someren. Bemmer IV is in deze studie afgezet tegen locaties elders in de regio, waaronder Scheepstal in Aarle-Rixtel/Helmond en Deense Hoek in Lieshout. Deensehoek is in deze regionale afweging te licht bevonden, met name in verband met de perifere ligging ten opzichte van de ontwikkelingsas N279. Scheepstal heeft ten opzichte van de overige locaties het onderspit moeten delven in verband met de aantasting van diverse waarden, w.o. natuurwaarden. Kortheidshalve wordt in dezen verwezen naar de inhoud van de MEROS-studie. Voor Laarbeek zijn de uitkomsten positief. In het MEROS-rapport wordt voorgesteld om de bedrijvenlocatie Bemmer met extra 20 hectare netto uit te breiden. Verder komen de locaties Scheepstal en Deense Hoek niet in aanmerking om als bedrijventerrein ontwikkeld te worden. Laarbeek heeft zich altijd verzet tegen de ontwikkeling van de nieuwe bedrijventerreinen op Scheepstal en Deense Hoek. Dit is ook vastgelegd in een regionaal akkoord dat in 2007 is gesloten. Nu heeft de MEROS-studie dit nadrukkelijk bevestigd.

2.4 Beoogde ontwikkeling Bemmer IV

Onderhavig bestemmingsplan betreft een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting. De concrete invulling van het uiteindelijke bedrijventerrein is daardoor nog niet bekend. In het 'Ambitieprogramma ontwikkeling bedrijventerrein Bemmer IV'.¹ Dit ambitieprogramma is als separate bijlage bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.

De ambities van de gemeente voor Bemmer IV kunnen op hoofdlijnen als volgt worden omschreven:

- Bemmer IV zal worden gerealiseerd als een gemengd bedrijventerrein met een beperkte bovenlokale functie, onder meer voor de overloop van 5.000 m² + bedrijvigheid uit de gemeenten Laarbeek en Gemert-Bakel. Het bedrijventerrein wordt niet specifiek gelabeld als hoogwaardig bedrijvenpark of distributiepark;
- Het bedrijventerrein dient een visitekaartje voor Laarbeek te zijn en zal prima bereikbaar zijn via de N279. Het watersysteem krijgt in het bedrijvenpark een nadrukkelijke plaats. Op het bedrijventerrein is zuinig ruimtegebruik het speerpunt;

¹ Ambitieprogramma ontwikkeling bedrijventerrein Bemmer IV, gemeente Laarbeek, cpt versie d.d. 16 december 2008

- Op het bedrijventerrein worden uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 worden toegestaan. Er wordt een inwaartse zonerings toegepast;
- Op basis waarvan de locatiekeuze voor milieucategorieën zal worden bepaald. Bij de uitwerking zal eveneens strikt rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Bedrijven met veel transportbewegingen zullen worden gesitueerd nabij de hoofdontsluiting en niet in de 'buik' van het plangebied;
- Het functionele programma bestaat uit bedrijfsbebouwing van 1.000 tot 5.000 m², waarbij opvang van de overloop van bedrijven groter dan 5000 m² uit Laarbeek en Gemert-Bakel mogelijk is. Voor plaatsing van dergelijke grote bedrijven dient ontheffing te worden verleend door de gemeente. Zelfstandige kantoorruimten worden in beginsel niet toegelaten. Kantooractiviteiten die onlosmakelijk met de hoofdactiviteit van doen hebben worden wel toegelaten en zullen in pandig worden gerealiseerd. Op het bedrijventerrein worden geen bedrijfswoningen gerealiseerd. Detailhandel zal uitsluiten worden toegelaten indien het detailhandel in volumineuze goederen betreft;
- Het bebouwingspercentage dat zal worden nagestreefd bedraagt minimaal 70%. Het is daarbij van belang dat het juiste bedrijf op de juiste positie wordt geplaatst. Het bebouwingspercentage wordt daarom gecombineerd met een hoge ruimtelijke kwaliteit en voldoende ruimte voor een duurzaam watersysteem;
- De ontsluiting van Bemmer IV zal plaatsvinden op de N279, al dan niet direct vanaf de Vonderweg, of zoals in de huidige situatie via de Vonderweg – Bosscheweg – Broekdalerbaan. Het bedrijventerrein wordt uitgevoerd als 30 km/uur gebied, met uitzondering van de Bosscheweg (50 km/uur). Op het bedrijventerrein zal nadrukkelijk plaats zijn voor langzaam verkeer. De parkeernorm voor het bedrijventerrein zal worden bepaald aan de hand van de CROW normering. De parkeernorm is sterk afhankelijk van het uiteindelijke gebruik. Parkeervoorzieningen zullen geheel worden gerealiseerd op eigen terrein, in grondverkoopovereenkomsten zullen afspraken hierover worden vastgelegd met de uiteindelijke gebruikers.

2.5 Beleidsaspecten

2.5.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte² geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en;
- Borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het Rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte voor de realisatie van een goed vestigingsklimaat voor lokale en bovenlokale bedrijvigheid beschikbaar is. Het beoogde bedrijventerrein Bemmer IV voorziet in de behoefte aan een bovenlokaal bedrijventerrein dat is bestemd voor zowel bedrijven uit de gemeente Laarbeek als de gemeente Gemert-Bakel. Hiermee is de ontwikkeling van het bedrijventerrein in lijn met het door het Rijk gestelde beleid dat gemeenten de ruimte moeten krijgen om te voorzien in locaties voor lokale en bovenlokale bedrijvigheid.

Het projectgebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen in gebieden buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur samen met de provincie de gewenste ruimtelijk invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het Rijk stelt.

De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor *alle* ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en

² Deel 3 van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, VROM, april 2004 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 structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de wattertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stedelijke gebieden.

2.5.2 Provinciaal en regionaal beleid

Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de provincie is sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is vervat in de 'Interimstructuurvisie' en de 'Paraplunota'.

In de Interimstructuurvisie wordt ingegaan op de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en is het beleid in hoofdlijnen uitgewerkt. In de bijbehorende Uitvoeringsagenda 2008-2009 wordt beschreven hoe de doelen gerealiseerd gaan worden. De Interimstructuurvisie bevat het bestaande beleid zoals opgenomen in het ruimtelijk beleidsdocument 'Brabant in Balans', Streekplan Noord-Brabant 2002. De Paraplunota ruimtelijke ordening is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie en omvat alle beleidsdocumenten, zoals de uitwerkingsplannen.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

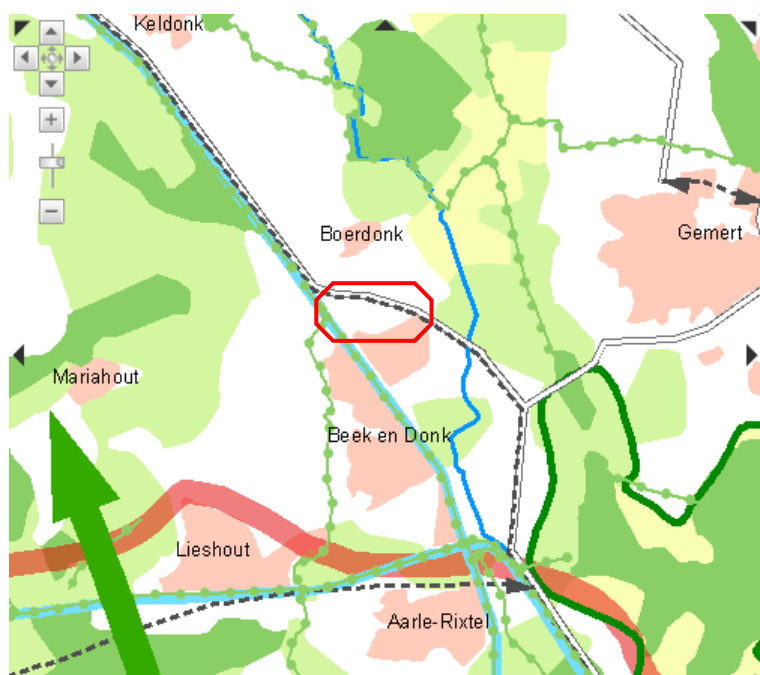
1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren.
4. zonerings van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Het plangebied is in de Interimstructuurvisie aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Voor dit deel is het beleid gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, wordt vanuit het provinciaal beleid sterk voorgestaan. Herstructurering en intensivering van bestaande bedrijventerreinen heeft sterk de voorkeur boven het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van de bedrijventerreinen en aangrenzende gebieden. In de Paraplunota is

het plangebied eveneens aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Hiervoor gelden dezelfde uitgangspunten zoals gesteld in de Interimstructuurvisie.

Het plangebied is gelegen zeer nabij de stedelijke regio Eindhoven. Het plangebied is dus gelegen in een landelijke regio.

Door locaties voor bedrijven van een omvang van 1.000 tot 5.000 m² te concentreren op één terrein wordt voorzien in de behoefte van de gemeente Laarbeek en (deels) Gemert-Bakel. Hiermee is het initiatief in lijn met het beleid uit de Interimstructuurvisie, wat zuinig ruimtegebruik en concentratie van stedelijke activiteiten voorstaat.



Uitsnede plankaart Interimstructuurvisie

Het plangebied wordt in de Interimstructuurvisie aangeduid als AHS landbouw. Deze gebieden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor agrarisch productiefuncties. In tegenstelling tot de AHS landschap en de GHS gelden hier geen beleidsmatige beperkingen tegen stedelijke uitbreiding.

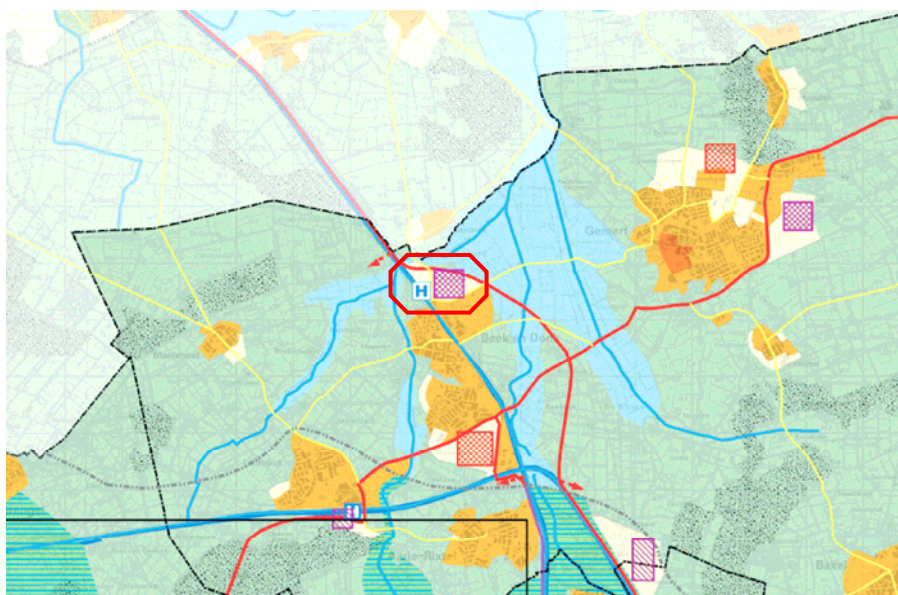
Het provinciaal beleid is dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (= rood-met-groen koppeling).

De achterliggende gedachte is dat de realisering van stedelijke functies in het buitengebied, zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, altijd ten koste gaat van (groen in) het buitengebied. Het ligt voor de hand om in ruil voor de aantasting

van het buitengebied een investering in de kwaliteit elders te eisen, door bijvoorbeeld landschapsonwikkeling en groenaanleg. In de gemeente Laarbeek is hieraan gestalte gegeven door het instellen van een Landschapsonwikkelingsfonds dat wordt gevoed bij de verkoop van bouwgrond (3 euro per vierkante meter).

Uitwerkingsplan Stedelijke Regio Eindhoven

Het uitwerkingsplan is een nadere uitwerking van het streekplan en vastgesteld door Gedeputeerde Staten in december 2004. Het plangebied is in het uitwerkingsplan gelegen buiten de stedelijke regio en aangeduid als te ontwikkelen bedrijventerrein. Hier is de plaatsing van een lokaal bedrijventerrein beoogd. Bemmer IV is een directe uitwerking van dit beleidstreven.



Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Stedelijke Regio Eindhoven

Ten aanzien van de omvang van bedrijven op lokale bedrijventerreinen is in het Uitwerkingsplan gesteld dat gemeenten een afweging kunnen maken om zonodig groeiende lokale bedrijven boven de 5.000 m² ruimte te blijven bieden op een regulier lokaal bedrijventerrein, danwel subregionaal terrein. Bemmer IV geeft hier invulling aan, aangezien ze ook plaats kan bieden aan dergelijke bedrijven uit de gemeente Laarbeek en Gemert-Bakel.

Handleiding voor ruimtelijke plannen provincie Noord-Brabant

In deze handleiding heeft de provincie vastgesteld aan welke voorwaarden bedrijventerreinen en zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen moeten voldoen, willen zij passen binnen het ruimtelijk beleid. Bedrijventerreinen dienen te worden ingepast in de omgeving en oneigenlijk gebruik dient te worden

voorkomen. De volgende activiteiten dienen volgens de provincie te worden geweerd van bedrijventerreinen:

- Bedrijven uit milieucategorie 1;
- Bedrijfswoningen;
- Zelfstandige kantooractiviteiten;
- Voorzieningen (inclusief detailhandel) voor zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein.

Daarnaast beoogt de provincie op bedrijventerreinen die een intensief ruimtegebruik kennen. Er moet worden voldaan aan minimale kavelgroottes van 1.000 m² en een minimaal bebouwingspercentage van 50%. Daarnaast gelden nog een aantal gebruikelijke randvoorwaarden met betrekking tot onder andere milieuzonering, parkeren en beeldkwaliteit.

In het bereikbaarheidsprogramma Zuidoostvleugel Brabantstad wordt de N279 als knelpunt aangeduid. Knelpunten zijn de capaciteit van de weg en problemen met aansluitingen bij aansluitende wegen. In het bereikbaarheidsprogramma wordt de N279 ontwikkeld tot een regionale-, economische en ontwikkelingsas. Fysiek betekent dit dat de N279 wordt opgewaardeerd tot een weg met 2x2 rijstroken. Deze ontwikkelingen zijn gunstig voor de ontwikkelingen van Bemmer IV gezien de ligging direct aan de N279.

2.5.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijke beleid bestaat uit de Structuurvisie plus, gemeente Laarbeek, het Economisch actieplan Laarbeek en het bestemmingsplan Buitengebied 1998. De laatste is reeds in hoofdstuk 1 aan de orde gekomen.

Structuurvisie plus, gemeente Laarbeek

De gemeente Laarbeek heeft in 2003 een structuurvisie plus opgesteld. Het gebied waar Bemmer IV is gepland is in de structuurvisie aangegeven als een relatief nat gebied en tevens als potentiële uitbreidingslocatie voor het huidige bedrijventerrein Bemmer. De realisatie zal zeer goed moeten worden afgestemd op de kwaliteiten van het landschap en het watersysteem. De visie staat een bedrijventerrein voor met een aantrekkelijk vestigingsmilieu, waar bedrijvigheid, watersysteem en ecologie samenkomen. Blijkend uit het ambitieniveau van Bemmer IV wordt deze visie geheel overgenomen. Het plan is dus op hoofdlijnen in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.

Economisch actieplan Laarbeek

In 2005 is het economisch actieplan van de gemeente Laarbeek opgesteld, om de negatieve spiraal waarin de lokale economie zich bevond te doorbreken. Om bestaande werkgelegenheid in de gemeente te behouden en op termijn mogelijk te vergroten is bepaald dat er ruimte voor economische activiteiten moet zijn. Bemmer

IV voorziet voor een zeer groot deel in deze ruimte voor economische activiteiten. Hiermee is Bemmer IV geheel in lijn met het economisch actieplan van de gemeente.

Bedrijventerrein Structuurvisie gemeente Laarbeek

In deze nog niet vastgestelde structuurvisie geeft de gemeente haar visie op de bedrijventerreinen in de gemeente. Ten aanzien van nieuwe bedrijventerreinen stelt de gemeente dat het voor bedrijven met een grotere areaalbehoefte en bedrijven in hogere milieucategorieën nagenoeg onmogelijk is om op bestaande bedrijventerreinen een nieuwe locatie te vinden. Nieuwe bedrijventerreinen zijn dan ook nodig om deze bedrijven te faciliteren en herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen mogelijk te maken.

Om de noodzakelijke dynamiek voor het goed functioneren van haar eigen bedrijventerreinen mogelijk te maken, heeft de gemeente de keuze gemaakt een specifiek bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven te ontwikkelen. Dit is Bemmer IV.

2.6 Programmatische en milieukundige effecten

Het bestemmingsplan gaat, waar relevant, in worden ingegaan op de eventuele effecten van het bestemmingsplan op de milieu- en/of gebiedswaarden.

2.6.1 Verkeerskundige aspecten

Voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein is inzicht in de verkeerskundige aspecten van groot belang. Voor bedrijven is het namelijk van belang dat de vestiging goed bereikbaar is en bereikbaar blijft. Tevens heeft een bedrijventerrein een sterke verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Wegen in de omgeving krijgen daardoor grotere verkeersstromen te verwerken. Beoordeeld dient te worden hoe groot de verkeerskundige gevolgen van het initiatief zijn en in hoeverre dit passend is in de omgeving.

Verkeersstructuur

Het plangebied Bemmer IV is begrensd door wegen, te weten de N279, Vonderweg en de achterste perceelsgrenzen van de percelen aan de Bemmerstraat. Met de komst van de N279 zijn enkele wegen in het plangebied doodlopend geworden. De N279 wordt in toekomst opgewaardeerd tot een 2x2-baansweg en aangemerkt als regionale, economische ontwikkelingsas. Dit is opgenomen in het Bereikbaarheidsprogramma Zuidoostvleugel Brabantstad. De vonderweg is voorzien van fietsstroken.

Voor wat betreft de ontsluiting zijn er twee mogelijkheden. Of er wordt vastgehouden aan de huidige ontsluiting Vonderweg - Bosscheweg - N279, of er wordt gekozen voor een nieuwe aansluiting van de Vonderweg (in oostelijke richting) rechtstreeks op de N279.

Verkeersintensiteiten

De gemiddelde verkeersintensiteit op de N279 ter hoogte van de kernen Boerdonk en Keldonk bedraagt circa 14.000 motorvoertuigen per etmaal op werkdagen en circa 9.300 motorvoertuigen per dag tijdens de weekeinden.

De Vonderweg kent een gemiddeld aantal van 1.575 motorvoertuigen per dag op een werkdag en bijna 700 motorvoertuigen per dag op een weekeinddag (tellingen gemeente 2006).

Als gevolg van de ontwikkelingen zullen de verkeersintensiteiten sterk toenemen. De verkeersgeneratie is bepaald met behulp van de 'rekentool verkeersgeneratie' van de CROW en Goudappel Coffeng. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie weergegeven voor verschillende typen bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein Bemmer IV zal worden ontwikkeld als gemengd bedrijventerrein. De te verwachten verkeersgeneratie als gevolg van het plan bedraagt bijna 4700 verkeersbewegingen op een werkdag.

Resultaten		
type terrein	verkeersgeneratie (mvt/etm)	
	weekdag	werkdag
gemengd terrein	3522	4696
hoogwaardig bedrijvenpark	4641	6188
distributierrein	3802	5039
zwaar industrieterrein	1646	2194

Op dit moment is nog niet bekend hoe de ontsluiting van het plangebied exact wordt gesitueerd. Zodra de ontsluiting van het plangebied bekend is, dient inzichtelijk te worden gemaakt in hoeverre de verkeersgeneratie passend is in de omgeving, waarbij Met name de aansluiting op de N279 van belang is.

2.6.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van

Bedrijfsactiviteiten³. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting. Voor het bepalen van de zonering voor de milieucategorieën 2 tot en met 4.2 wordt een inwaartse zonering toegepast, waarbij voldaan dient te worden aan de richtafstanden tot een (bedrijfs)woning. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden met vigerende rechten voor het realiseren van een bedrijfswoning. In de plangregels is dit als uitwerkingsregel opgenomen.

2.6.3 Bodem

In mei en oktober 2002 en juli 2003 heeft Kantersgroep Asten een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op respectievelijk een perceel van 5,5 ha op de hoek Vonderweg/ Boerdonkseweg en de overige percelen ten oosten van de Bemmerstraat (tussen Vonderweg en de N279). Hieruit is geconstateerd dat het gebied niet volledig schoon is:

- De grond uit de bovenlaag is langs de Leekweg en de Boerdonkseweg en de percelen F2388, F2294, F2245, plaatselijk matig tot sterk verontreinigd met koper, zink, lood, PAK, cadmium, nikkel en minerale olie;
- De resterende delen van de bovenlaag blijken plaatselijk licht verontreinigd te zijn;
- De grond uit de onderlaag van de resterende onderzochte terreindelen blijken zeer plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie en zink;
- Uit de analyse van de peilbuizen blijkt dat het grondwater op enkele plaatsen matig tot sterk verontreinigd is met zink, arseen en diverse zware metalen;
- De bodem ter plaatse van de Boerdonkseweg is verhard (geweest) met zinkslakken. De totale oppervlakte is circa 7500 m². De bodem kan homogeen verdacht worden beschouwd voor de componenten zware metalen;
- Het perceel 2388 is een locatie alwaar in totaal 600 m³ grond vermoedelijk sterk verontreinigd is met zink, ten gevolge van voormalige verhardingsmaterialen. Waarschijnlijk is door diepploegen de verontreiniging verspreid tot een diepte van circa 1,5 meter onder maaiveld. De verontreinigingen is perceelsgrensoverschrijdend. Sanering van dit geval van verontreiniging dient plaats te vinden volgens een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan.
- Uit het bodemonderzoek blijkt dat voor de overige percelen de bodemverontreiniging in de grond minder dan 25 m³ bedraagt en minder dan 100 m³ voor het grondwater bedraagt en dat er in die zin geen saneringsnoodzaak aanwezig is;

³ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

- De lichte bodemverontreinigingen met zware metalen en minerale olie in de grond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering. De aanwezigheid van de bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar;
- Handelingen met (licht) verontreinigende grond zijn aan regels gebonden. Indien bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten verontreinigende grond vrijkomt welke niet op de locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze conform de geldende regelgeving te worden afgevoerd;
- Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is, blijft het risico uit oogpunt van de volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt.

2.6.4 Geluid

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid).

Hiervan is geen sprake. Aangezien de ontwikkelingen naar verwachting een sterke verkeersaantrekkende werking zullen hebben is inzicht in de geluidsbelasting van het toekomstige verkeer op de bestaande bedrijfswoningen aan de zuidzijde van de Vonderweg wenselijk met het oog op een goede ruimtelijke ordeningen.

Voor de ontwikkeling van Bemmer IV is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁴. Hieronder zijn slechts de conclusies van dit onderzoek weergegeven. Voor een volledig inzicht in de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de separaat bijgevoegde bijlage.

Conclusies

De geluidsbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu versie 1.30.

⁴ Agel adviseurs, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 'bestemmingsplan Bemmer IV' te Beek en Donk, 8 oktober 2009

De etmaalintensiteiten van het wegverkeer zijn gebaseerd op de verkeersgegevens welke door de gemeente Laarbeek en de provincie Noord-Brabant ter beschikking zijn gesteld.

Uit de berekeningen op basis van de omschreven uitgangspunten blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling van Bemmer IV de geluidbelasting op de omgeving toe zal nemen. De toename ten gevolge van een toename van de verkeersintensiteit op de Vonderweg, de Bosscheweg en de N279 bedraagt maximaal 7 dB respectievelijk 4 dB en 1 dB. De gecumuleerde geluidbelasting (exclusief aftrek art. 110g Wgh) zal met maximaal 4 dB toenemen.

Gelet op de resultaten kunnen de criteria voor reconstructie van een weg een beperking van het plan tot gevolg hebben. Een definitieve conclusie hierover is pas mogelijk als definitieve gegevens inzake de indeling, ontsluiting en verkeersgeneratie van het plan bekend zijn.

2.6.5 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 stoffen⁵ 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.

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

⁵ 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.

afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze 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, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶.

Er is voor het plangebied een onderzoek Externe Veiligheid⁷ uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies hiervan weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage bijgevoegd.

Plangebied

Het nieuwe bestemmingsplan laat binnen het plangebied geen vestiging toe van beperkt dan wel kwetsbare objecten. Uitsluitend bedrijven tot milieucategorie 4.2 zijn toegestaan. Op basis hiervan is het ook mogelijk dat bedrijven zich kunnen vestigen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid milieubeheer. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een LPG tankstation, transportbedrijven met opslag, koelinstallaties gevuld met ammoniak e.d.

Uit de inventarisatie naar de aanwezige risicobronnen in de omgeving blijkt dat de navolgende risicobronnen voorkomen:

- Een viertal buisleidingen waarvan twee gasleidingen, een productenleiding en een ruwe olie leiding.
- Een drietal wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen in beperkte mate plaatsvindt.

Binnen de directe omgeving van het plangebied zijn thans geen Bevi-inrichtingen aanwezig. De meest nabij gelegen Bevi-inrichting betreft een LPG tankstation gelegen in de gemeente Veghel op een afstand van 1.000 meter van de perceelgrens.

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

⁷ Agel adviseurs, Onderzoek Externe veiligheid 'bestemmingsplan Bemmer IV' te Beek en Donk, 8 oktober 2009

Van de nabij gelegen buisleidingen zijn drie leidingen gelegen in een leidingstrook ten noorden van het plangebied en is één gasleiding gelegen langs de Vonderweg. De leidingstrook bestaat uit een gasleiding, een productenleiding en een leiding voor ruwe olie. Alleen voor de productenleiding en de leiding voor ruwe olie sprake is van een PR 10-6 contour. Deze contour bedraagt maximaal 33 meter en is ruim gelegen buiten de perceelgrens van het plangebied. Ook het invloedsgebied van deze leidingen loopt niet over het plangebied. Van de gasleiding gelegen in de leidingstrook loop een klein deel over het plangebied. Voor dit deel binnen het plangebied dient een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijde van de leiding aangehouden te worden. Voor beide aanwezige gasleidingen is geen PR 10-6 contour vastgesteld. Het invloedsgebied van beide gasleidingen loopt over een deel van het plangebied. De breedte van het invloedsgebied bedraagt maximaal 40 meter.

Op basis van het feit dat er sprake is van een relatief kleine diameter van de gasleiding, maximaal 6,6 inch, is op basis van de vuistregels vastgesteld dat er geen sprake is van een kans op overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Over twee wegen direct grenzend aan het plangebied, Vonderweg en de provinciale weg N279, vindt in beperkte mate transport plaats van vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast vindt er vervoer plaats via de Bosscheweg. Deze weg is gelegen op een afstand van ca. 150 meter van het plangebied.

Het vervoer over de provinciale weg bedraagt naar schatting maximaal 3.000 transporten. Voor de Vonderweg wordt dit ingeschat op 1.000 transporten en voor de Bosscheweg op 500 transporten. Voor alle wegen kan vastgesteld worden dat er geen sprake is van een PR 10-6 contour. Uit de beoordeling van het aantal transporten aan de vuistregels voor het vervoer van gevaarlijke stoffen blijkt dat bij alle wegen de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.

Voor de nieuwvestiging van Bevi-bedrijven is met name bepalend het type Bevi-bedrijf dat zich wil vestigen alsmede de omvang van het bedrijf. De grootte van de PR 10-6 contour alsmede het invloedsgebied wordt hierdoor bepaald. Voor inrichtingen vallend onder de Regeling externe veiligheid inrichtingen is voor het plaatsgebonden risico sprake van een minimum afstand van 20 meter en een maximale afstand van 720 meter. Voor het invloedsgebied is sprake van een maximale afstand van 930 meter. Deze afstanden gelden van risicobron tot kwetsbaar dan wel beperkt kwetsbaar object. Bij kwetsbare objecten kan hier van afgeweken worden.

Vanwege de aanwezigheid van bedrijfswoningen langs Vonderweg en Bemmerstraat is de vestiging van nieuwe Bevi-inrichtingen niet geweest nabij deze wegen.

Geadviseerd wordt om de vestiging van Bevi-inrichtingen alleen toe te staan aan de noordzijde van het plangebied. Het voordeel hiervan is dat sprake is van een grotere afstand tot de aanwezige woonbebouwing. Daarnaast is sprake van een lagere per-

sonendichtheid omdat ter hoogte van de provinciale weg sprake is van een eenzijdige bebouwing. Dit heeft een positief effect op de berekening van het groepsrisico. Naast dit positieve effect heeft de vestiging aan de noordzijde het voordeel dat de locatie goed bereikbaar is voor hulpdiensten via deze weg en biedt het open gebied mogelijkheden om te vluchten in de richting vanaf de risicobron.

Voor de vestiging van een Bevi-inrichting zal een aanvraag milieuvergunning ingediend moeten worden. Op basis van deze vergunning aanvraag zal een beoordeling plaatsvinden of voldaan wordt aan de normstelling van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Tot slot wordt ten aanzien van externe veiligheid opgemerkt dat zodra de verkaveling van het beoogde bedrijventerrein in concept gereed is, een groepsrisicoberekening zal worden uitgevoerd.

2.6.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 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 bevoegdheid⁸:

- 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’ bij aan de luchtverontreiniging
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen

Voor de beoogde ontwikkeling is een onderzoek naar luchtkwaliteit⁹ uitgevoerd. Hieronder volgen slechts de conclusies van dit onderzoek. Voor een volledig inzicht in de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het onderzoek naar luchtkwaliteit dat als separate bijlage is bijgevoegd.

⁸ Iet wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

⁹ Agel adviseurs, Onderzoek Luchtkwaliteit ‘bestemmingsplan Bemmer IV’ te Beek en Donk, 8 oktober 2009

Conclusies

In het kader van de ruimtelijke ordening procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor luchtkwaliteit. Het doel van het onderzoek is het bepalen of het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling, valt onder de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM).

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De uitbreiding van het bedrijventerrein valt buiten de in de Regeling opgenomen categorieën van projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Indien gemotiveerd kan worden dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt of de 3% grens niet overschrijdt, is geen verdere toetsing nodig.

De woning valt wel binnen de genoemde categorieën van projecten van de Regeling NIBM en kan in principe zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling wel te worden bepaald waarbij voor de beoordeling dient te worden aangesloten bij de normstelling van de 'Wet luchtkwaliteit'.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat in 2009, 2011 en 2015 als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein de toename van de concentratie NO₂ de 3% grens overschrijdt langs de Vonderweg. Voor de N279 is in 2009 en 2011 een overschrijding van de concentratie NO₂ berekend. Voor PM₁₀ is als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein geen overschrijding van de 3% grens berekend.

Voor de Bosscheweg zijn als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein geen overschrijdingen berekend. Uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM volgt dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein IBM is. De ontwikkeling leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden zodat met toepassing van de a-grond van artikel 5.16, eerste lid, Wm, luchtkwaliteit geen beperkte factor is voor de ontwikkeling van industrieterrein Bemmer IV te Beek en Donk.

2.6.7 Waterhuishouding

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van waterschap Aa en

Maas, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water.

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de bovengenoemde drietrapsstrategieën.

Provincie Noord-Brabant: Waterhuishoudingsplan 2003-2006

Het provinciale beleid richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Waterschap Aa & Maas

Waterschap Aa & Maas is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater. Van belang voor de ontwikkelingen in Bemmer IV zijn is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' en de 'Beleidsnota uitgangspunten watertoets'. Hierin staat hoe het best kan worden omgegaan met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de eerdergenoemde drietrapsstrategieën.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van het Waterschap Aa en Maas

Hieronder zijn de beleidsuitgangspunten van het waterschap weergegeven, met de doorwerking in onderhavig plan.

- Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater.
Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied. In het plangebied zal vuilwater en hemelwater in elk geval worden afgekoppeld. Hemelwater wordt daardoor niet op de riolering geloost, maar in het plangebied geborgen.

- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'. Hergebruik dient, afhankelijk van de uiteindelijke activiteiten zoveel mogelijk te worden gestimuleerd. Voor de behandeling van afvloeiend hemelwater is infiltratie op voorhand geen goede optie, gezien de grondslag en de lokaal zeer hoge grondwaterstanden. Het ligt voor de hand dat hemelwater bij de uitwerking van het plan wordt geborgen in waterbergingsvoorzieningen die vertraagd afvoeren naar het omliggende watersysteem.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden. Beoogd initiatief zal zowel grondwaterneutraal als afvoerneutraal gerealiseerd worden. De maximale landbouwkundige afvoer mag hierbij niet worden overschreden. Bij de uitwerking van het plan dient het plan te worden getoets met behulp van het toetsinstrumentarium 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' van het waterschap.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen. Water dient nadrukkelijk bij de planuitwerking niet te worden weggestopt, maar juist integraal onderdeel worden van het plan. In het ambitieprogramma heeft de gemeente weergegeven dat water een belangrijk aspect is bij de planuitwerking. Dit uitgangspunt biedt kansen om water een goede plek te geven op het beoogde bedrijven terrein.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevrage van water beperkt worden. Bij de planuitwerking zal water daarom zoveel mogelijk worden gecombineerd met bijvoorbeeld groen, of kan een watergang dienen als perceelsafscheiding.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden. Op bedrijventerreinen is in verband met het gebruik de kans op verontreiniging nadrukkelijk aanwezig. Bij de uitwerking van het beoogde watersysteem zal nadrukkelijk aandacht worden besteed aan waterkwaliteit. Hierbij moet gedacht worden aan bermpassages voor hemelwater van straten, of regenwaterkolken die de vuilvracht scheiden van het schone hemelwater. Voor de afvoer van het vuilwater (via de riolering) is het van belang om de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie te kennen waarop het plangebied is/ wordt aangesloten. Overstorten van de riolering door capaciteitstekort dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Het waterschap heeft een beleidsnota opgesteld als vervolg op de beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas. De ontwikkelingen in het denken over water, maken het noodzakelijk om een zevende uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, te weten: 'wateroverlastvrij bestemmen'. Bij dit uitgangspunt wordt al vol-

daan aan extreme situaties (NBW-norm). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Beleidsbrief regenwater en riolering

Het regenwaterbeleid steunt op een viertal pijlers. Voor de toepassing van deze pijlers geldt een drietal bestuurlijke uitgangspunten, namelijk

- Doelmatigheid van maatregelen is uitgangspunt;
- De verantwoordelijkheden van de verschillende partijen worden duidelijk geformuleerd;
- Gemeente is regisseur.

In de navolgende paragrafen worden allereerst deze pijlers en bestuurlijke uitgangspunten beschreven. Vervolgens wordt nader ingegaan op de wijze waarop het regenwaterbeleid de komende jaren zal worden geïmplementeerd. Daarbij wordt zowel aandacht besteed aan de relatie met reeds geformuleerde doelstellingen als aan noodzakelijke aanpassingen in regelgeving. Tot slot komt de financiering van het regenwaterbeleid aan de orde.

In het vernieuwde regenwaterbeleid staan vier pijlers centraal:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater.
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren;
- integrale afweging op lokaal niveau.

De daadwerkelijke keuze voor de wijze van omgaan met regenwater en het tijdspad waarbinnen eventuele veranderingen moeten worden gerealiseerd, vindt op lokaal niveau plaats en is het resultaat van een integrale afweging.

De eerste drie pijlers zijn het resultaat van de integrale afweging op nationale schaal en geven een voorkeursvolgorde aan voor het omgaan met regenwater. Deze voorkeursvolgorde komt voort uit een aantal algemene en door de tijd beproefde uitgangspunten van het milieubeleid:

- preventie is beter dan "end of pipe"-oplossingen;
- relatief vuile en relatief schone stromen moeten niet worden vermengd;
- onnodig transport van relatief schone stromen (in dit geval regenwater) moet worden voorkomen;
- afwenteling van milieuproblemen moet worden voorkomen.

Waterplan gemeente Laarbeek

Het waterplan Laarbeek is een gezamenlijk beleidsplan van de waterbeheerders in Laarbeek: gemeente Laarbeek, Waterschap Aa en Maas, Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant, Brabant Water en Provincie Noord-Brabant.

In de visie tot 2050 worden de volgende uitgangspunten genoemd die ook van invloed zijn op het plangebied:

1. *Waterkwantiteit*: Het op orde hebben van het watersysteem in de zin van het voorkomen of opheffen van wateroverlast en een geschikte waterhuishoudkundige conditie voor de verschillende functies. Neerslagwater in bebouwd gebied is zo veel mogelijk afgekoppeld. Water wordt zo veel mogelijk vastgehouden in het systeem of geborgen.
2. *Watergebruik en waterketen*: schone en vervuilde waterstromen worden zoveel mogelijk van elkaar gescheiden, bijvoorbeeld door het afkoppelen van regenwater, zodat de waterzuivering alleen vuil water zuivert.
3. *Natuur, ecologie en waterkwaliteit*: de visie is gericht op schoon water en een schone waterbodem met verwaarloosbare risico's voor het aquatisch-ecologisch functioneren van het ecosysteem. De wateren hebben (minimaal) een inrichting met natuurvriendelijke oevers. Het water in bebouwd gebied wordt in de visie gekenmerkt door een goede ecologische ontwikkeling. Daarnaast speelt de aantrekkelijkheid van het water (belevingswaarde) een voornamelijk rol. Wateren in bebouwd gebied zijn rijk aan structuur door de aanwezigheid van ondergedoken waterplanten, drijfbladplanten en helofyten, ze zijn helder en bevatten soorten die karakteristiek zijn voor het watersysteem. Diffuse bronnen van verontreiniging worden zoveel mogelijk bestreden.
4. *Water als ordenend principe*: bij nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen wordt de zogenaamde lagenbenadering toegepast, waardoor de kwaliteiten van het gebied sturend zijn voor het gebruik van het gebied. Zowel het grond- als het oppervlaktewater is een belangrijk sturend principe bij de locatiekeuze en het bepalen van de randvoorwaarden bij de inrichting. Uitgangspunt is ook dat duurzaam wordt gebouwd. Dit houdt in dat uitlogende bouwmaterialen, zoals zink, koper en lood worden vermeden.
5. *Recreatie, beleving en cultuurhistorie van water*: waar mogelijk wordt recreatief (mede) gebruik van water ondersteund. Door het vergroten van de belevingswaarde van het water zijn inwoners betrokken bij het watersysteem. Cultuurhistorische waterlocaties of -verbindingen moeten worden behouden of mogelijk hersteld, hetgeen naast een recreatieve waarde kan bijdragen aan de bewustwording van de burgers van het water.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden en bekeerdgronden. De bekeerdgronden in het midden van het plangebied kennen de grondwatertrap II. De gemiddeld hoogste grondwaterstand in dit deelgebied bevindt zich

op minder dan 0,4 meter beneden maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand ligt tussen 0,4 en 0,8 meter onder maaiveld.

De hoge zwarte enkeerdgronden bevinden zich voornamelijk in het oosten en westen van het plangebied en hebben grondwatertrap IV. Dit houdt (globaal) in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand tussen 0,4 en 0,8 meter onder maaiveld is gelegen en de gemiddeld laagste grondwaterstand op meer dan 1,2 meter onder maaiveld.

De deklaag in het plangebied bestaat uit siltig fijn zand met kleilagen. De deklaag heeft een dikte van 5 tot 10 meter. Onder deze deklaag bevindt zich een beter doorlatende zandlaag (eerste watervoerende pakket).

De humeuze toplaag van de bodem heeft een slechte doorlatendheid. Het siltig fijn zand en de kleilagen hebben respectievelijk een matige en zeer slechte doorlatendheid.



Bodemtypen in het plangebied (plangebied omkader)

De maaiveldhoogte bevindt zich tussen 12,7 meter + NAP en 13,9 meter + NAP. Hierbij wordt aangetekend dat het westelijk deel van het plangebied (bij de Bemmerstraat) het hoogstgelegen is. Het oostelijk deel van het plangebied is het laagstgelegen.

Uit metingen van de grondwaterstanden door Fugro op 1 en 15 december 2005 is gebleken dat:

- de ontwatering ter plaatse van bestaande wegen voldoende is;
- in het oostelijk deel van het plangebied plaatselijk grondwaterstanden tot aan maaiveld kunnen optreden;
- de fluctuatie van het grondwater is circa 1,0 tot 1,2 meter op jaarbasis;
- in het plangebied zijn zowel kwelsituaties, evenwichtsituaties als wegzijgingssituaties (infiltratie) vastgesteld.

Oppervlaktewater

In het plangebied is een watergang gelegen ten noorden van de Vonderweg en ten westen van de Boerdonkseweg. Deze watergang gaat onder de N279 door en watert af op de Boerdonkse Aa. Het waterpeil in deze watergang is gelegen op circa 11,75 meter + NAP.

De Boerdonkse Aa stroomt circa 250 meter ten noorden van het plangebied. Dit is een hoofdwatergang van het waterschap. Het gehele plangebied watert af via deze watergang. Het peil in de Boerdonkse Aa ligt op circa 11,3 m + NAP.

Enigszins ten westen van het plangebied loopt de Zuid-Willemsvaart. Het waterpeil van de Zuid-Willemsvaart heeft slechts een zeer beperkte invloed op de stijghoogte van grondwater in het eerste watervoerende pakket. De invloed van de Zuid-Willemsvaart is daarmee te verwaarlozen

Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Wateroverlast

Conform het beleid van het waterschap en de gemeente zal het beoogde bedrijventerrein worden uitgevoerd met een gescheiden rioleringsstelsel waarbij regenwater niet via de riolering wordt afgevoerd (afkoppelen).

Het plangebied zal daarom moeten worden voorzien van enkele bergingsvoorzieningen die hemelwater tijdelijk vasthouden, alvorens het water kan worden afgevoerd naar het watersysteem (Boerdonkse Aa). Bij de uitwerking van het plan dient met behulp van het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen van het waterschap de benodigde compenserende waterberging te worden vastgesteld.

Op voorhand kan worden gesteld dat het plangebied zich niet leent voor het aanleggen van infiltratievoorzieningen. De hoge grondwaterstanden en de grondslag

maken dergelijke voorzieningen kwetsbaar en nagenoeg onmogelijk. Hemelwater zal daarom moeten worden geborgen in oppervlaktewater (watergangen, vijverpartijen, en dergelijke) met een vertraagd afvoerende functie naar het bestaande watersysteem.

Riolering

In het plangebied zal bij de planuitwerking een nieuw rioleringsstelsel worden aangelegd. Vuilwater zal via deze riolering worden afgevoerd. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de bestaande capaciteit van de rioolwaterzuivering. Indien de capaciteit de extra afvoer vanuit Bemmer IV niet aankan dienen aanvullende maatregelen te worden getroffen.

Hemelwater zal niet worden afgevoerd via de riolering. In een bij de planuitwerking op te stellen rioleringsplan zal een dwa-stelsel worden aangelegd. Hemelwater zal oppervlakkig worden afgevoerd naar bergingsvoorzieningen (bijvoorbeeld via molgoten). Eventueel kan een rwa-stelsel worden aangelegd om het hemelwater ondergronds naar de bergingsvoorzieningen te brengen.

Vanuit het plan Bemmer III (aangrenzende bedrijventerrein) resteert nog een bergingsopgave van 1650 m³. Deze resterende bergingsopgave zal worden meegenomen in de (nader uit te werken) plannen van Bemmer IV.

Ophoging

Voor een goed functionerend bedrijventerrein is op zijn minst 1,0 meter droogelegging nodig. Gezien de plaatselijke grondwaterstanden zal het plangebied met gemiddeld 0,6 meter moeten worden opgehoogd.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van een duurzaam waterbeheer zijn in deze waterparagraaf enkele randvoorwaarden opgenoemd. Gezien het feit dat de uiteindelijke ontwikkelingen ten tijde van het bestemmingsplan nog niet concreet zijn, kan de toekomstige waterhuishouding nog niet inzichtelijk worden gemaakt. In de plannen is een goede waterhuishouding een vooraanstaand speerpunt. In de beoogde situatie zal tevens een (resterende) bergingsopgave van Bemmer III worden meegenomen. Bij de uiteindelijke uitwerking van het plan zal, in overleg met het waterschap, worden gewerkt volgens het principe 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'.

2.6.8 Flora en Fauna

Op basis van de Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Een verkennend flora en fauna onderzoek heeft plaatsgevonden in het

kader van het opstellen van het Ontwikkelingsplan¹⁰ dat voor Bemmer IV is opgesteld. Hieronder zijn de belangrijkste punten van dit onderzoek weergegeven. Voor een volledig beeld wordt naar de separate bijlage verwezen.

Beschermde gebieden

Het plangebied is niet beschermd op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Daarnaast maakt het plangebied geen deel uit van de EHS en de GHS. Alleen de Zuid-Willemsvaart, ten westen van het plangebied maakt deel uit van de EHS en GHS. Het plangebied grenst niet aan de Zuid-Willemsvaart, waardoor EHS en GHS geen beperkingen zullen opleveren voor onderhavig plan.

Aanwezige natuurwaarden

In het plangebied komen voor zover bekend geen beschermde plantensoorten voor. Het plangebied is leefgebied voor een aantal algemeen voorkomende soorten. Hiervoor geldt ten aanzien van de ontwikkelingen een vrijstelling.

Het plangebied is mogelijk een leefgebied van een bijzondere beschermde soort, namelijk de eekhoorn. Deze is opgenomen in tabel 2 van de Flora- en Faunawet. Hiervoor geldt dat er een ontheffing nodig is, tenzij aangetoond wordt dat er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode.

In het plangebied zijn mogelijk vaste rust- of verblijfplaatsen en migratieroutes van vleermuizen aanwezig. Vleermuizen vallen onder het zwaarste beschermingsregime. Voor de ontwikkeling dient dan ook een ontheffing van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd.

Daarnaast kan het plangebied leefgebied zijn voor een aantal algemene en mogelijk drie beschermde soorten amfibieën. Voor de algemene soorten geldt een vrijstelling, voor de beschermde soorten geldt dat er een ontheffing van de Flora en Faunawet aangevraagd dient te worden.

Diverse algemene vogelsoorten en mogelijk een aantal Rode Lijstsoorten zijn in het plangebied aanwezig. In het plangebied zijn mogelijk rust- of verblijfsplaatsen aanwezig van de steenuil en de groene specht en daarnaast nog algemene soorten. Alle inheemse vogelsoorten genieten bescherming onder de Flora- en Faunawet en er dient daardoor ontheffing aangevraagd te worden. In de praktijk betekent het vooral dat in het broedseizoen sprake is van mogelijke verstoring. Indien dergelijke verblijfsplaatsen niet aanwezig zijn en bouwactiviteiten buiten het broedseizoen zullen plaatsvinden is over het algemeen geen ontheffing nodig.

¹⁰ Ontwikkeling Bedrijventerrein Bemmer IV, Ontwikkelingsplan: analyse, onderbouwing en visie, Grontmij Nederland BV d.d. 11 mei 2007

In de aanwezige waterlopen en de Zuid-Willemsvaart komen mogelijk algemene beschermende vissoorten voor. Voor soorten uit tabel 2 van de flora- en faunawet geldt een vrijstelling indien aantoonbaar gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode.

Binnen het plangebied komen geen andere beschermde soorten voor.

Conclusie

Voor de concrete ontwikkeling geldt dat bovengenoemde ontheffingen als voorwaarde gelden bij de ontwikkeling. Voor zover in dit stadium bekend, kan worden gesteld dat de hierboven genoemde ontheffingen verleend kunnen worden.

2.6.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologie

Volgens de IKAW- kaarten van de Rijksdienst voor Archeologie, cultuurlandschap en monumenten is aan het onderhavige plangebied een middelhoge of hoge verwachtingswaarde toegekend. Gezien de hoge mate van verstoordheid van het bodemarchief wordt nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Voor dit bestemmingsplan is een Archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd¹¹. Hieronder zijn de bevindingen van dit bureauonderzoek op hoofdlijnen weergegeven. Voor een totaal beeld wordt verwezen naar het Archeologisch bureauonderzoek, wat als separate bijlage is bijgevoegd.

Conclusie

De natuurlijke ondergrond in het plangebied bestaat uit fluvioperiglaciale afzettingen (Formatie van Boxtel) bedekt met een dekzandpakket (Laagpakket van Wierden, Formatie van Boxtel) dat dunner is dan 2 m. In de beekoverstromingsvlakte zijn beekbedruggen ontwikkeld. Op de hogere delen in het plangebied, zoals de dekzandvlakte en de dekzandruggen zijn naar verwachting podzolgronden ontwikkeld, die zijn afgedekt met een plaggendeck.

Binnen de grenzen van het plangebied worden ter plaatse van de dekzandruggen archeologische vindplaatsen verwacht vanaf het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd. Indien op de dekzandruggen een vuursteenvindplaats aanwezig is kunnen in het lagere deel van het plangebied eveneens losse vondsten aanwezig zijn uit het laat-paleolithicum tot en met het neolithicum.

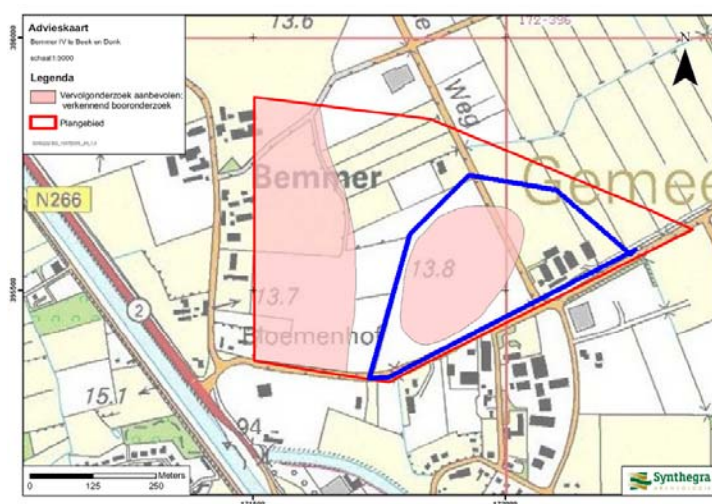
Vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum kunnen in grootte variëren van enkele vierkante meters tot enkele honderden vierkante meters. Huisplaatsen en nederzettingsterreinen uit de periode neolithicum – vroege middeleeuwen kunnen in grootte variëren van enkele honderden vierkante meters tot meer

¹¹ Bureauonderzoek Bemmer IV te Beek en Donk, gemeente Laarbeek, Aeres-Milieu 10-07-2009

dan een hectare. Deze resten bevinden zich waarschijnlijk op de dekzandruggen en mogelijk in de dekzandvlakte. Archeologische resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd worden enkel op de dekzandruggen verwacht. De verwachte resten zullen behoren tot een boerderij of erf en bestaan waarschijnlijk uit afval, greppels, gebruiksvoorwerpen en bouwpuin.

De voorgenomen ontwikkeling van een industrieterrein heeft grote gevolgen voor de bodem in het plangebied. De eventuele archeologische resten die in het plangebied aanwezig kunnen zijn worden hierdoor bedreigd.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het westelijk deel van het plangebied en het hogere terrein in het centrale deel van het plangebied vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van veldonderzoek (zie onderstaande figuur).



Locaties voor aanbevolen vervolgonderzoek, na Samenwerkingsverband Regio Eindhoven Milieu dienst)

Het aanbevolen vervolgonderzoek dient te geschieden bij de nader planuitwerking van Bemmer IV. De hierboven aangegeven gebieden (rode plus blauw omlijnde gebieden) worden op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven met een gebiedsaanduiding 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'.

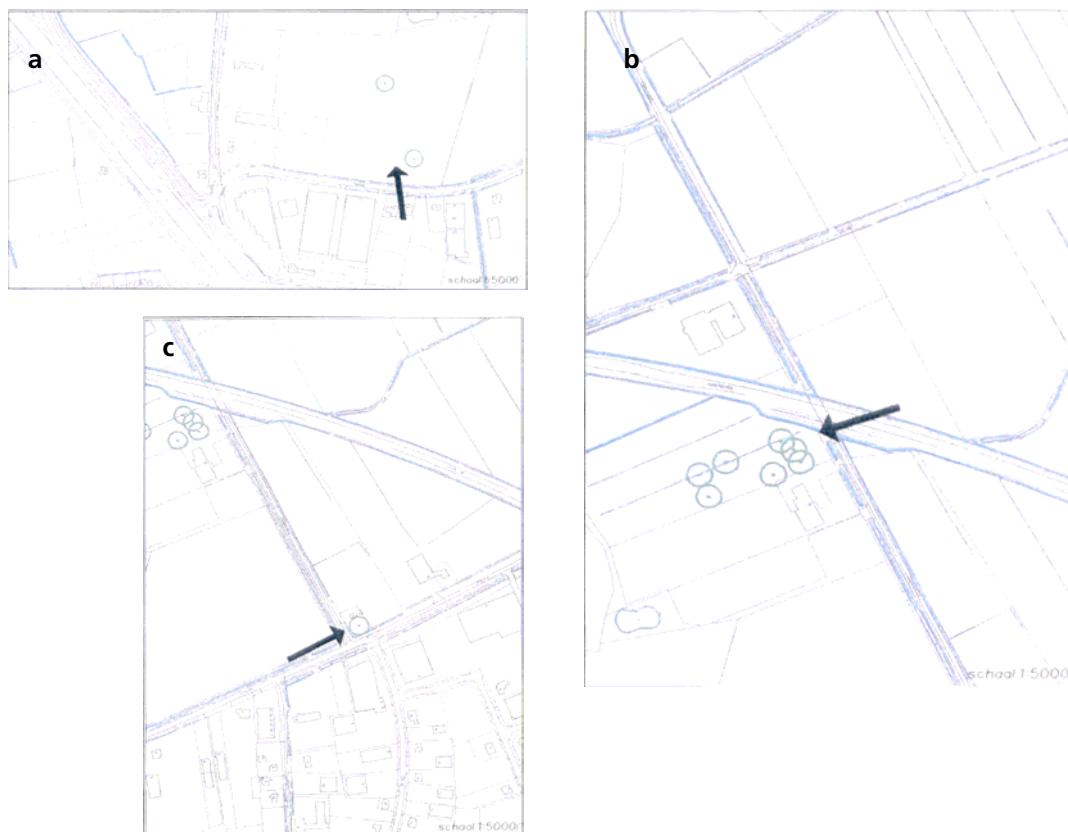
Cultuurhistorie

Langs de westzijde van het plangebied is de Bemmerstraat gelegen, welke het overblijfsel is van een oude bebouwingsstructuur met langgevelboerderijen. De omlegging van de N267 heeft het bebouwingslint echter doorkruist.

De beken in de omgeving van het plangebied stromen met name van zuid naar noord. Ten oosten van het plangebied is de Boerdonkse Aa gelegen. Het uiterste noordoosten van het plangebied is aan te merken als overstromingsvlak van de Boerdonkse Aa. Aan de maaiveldhoogtes is dit nog te zien; het oostelijk deel van het plangebied ligt namelijk lager dan de rest van het plangebied.

Centraal in het plangebied en in het oosten van het plangebied zijn bomenrijen en enkele solitaire eiken aanwezig. Een zevental eiken is door de gemeente aangewezen als 'waardevol en beschermenswaardig'. Dit geldt eveneens voor één zilversdoorn. De ligging van de bomen is in de navolgende figuur weergegeven. Bij de ontwikkeling zal zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met deze waardevolle en beschemenswaardige bomen.

Bij de ontwikkeling van Bemmer IV zal, conform het ambitieprogramma een bedrijventerrein worden gerealiseerd dat passend is in haar omgeving. Hier zal zoveel mogelijk recht worden gedaan aan de landschapsstructuur en de cultuurhistorische structuren van het gebied. Met name de overstromingsvlakte van de Boerdonkse Aa is relevant in verband met de toekomstige waterhuishouding.



Locaties Waardevolle en beschermenswaardige bomen (Eiken = a,b; zilversdoorn=c)

2.6.10 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en leidingen kan belemmeringen opleveren voor de ontwikkeling. In het plangebied zijn drie belangrijke leidingen gelegen. Ten eerste een leiding in beheer bij de Gasunie. De belemmeringstrook van 4 meter aan weerszijden van het hart van de leiding is weergegeven op de verbeelding.

Daarnaast is een waterleiding van Brabant Water gelegen in het plangebied. Deze loopt van oost naar west parallel aan de Vonderweg. Voor deze leiding is een zakelijk recht van toepassing van 5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Daarnaast is nog een rioolpersleiding van het waterschap Aa & Maas aanwezig. Deze laatste heeft een belemmeringstrook van 3,5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding.

Deze leidingen (inclusief beschermingszone) zijn door middel van een dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding. Op de verbeelding zijn de leidingen met een dubbelbestemming weergegeven. Het is mogelijk/ aannemelijk dat de leidingen voor de uiteindelijke ontwikkeling van Bemmer IV deels zullen worden verlegd.

2.6.11 Geurhinder

In het kader van ruimtelijke plannen is het aspect geurhinder een relevant aspect. Het plangebied is getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij. Het toetsrapport is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In het toetsingsrapport wordt het volgende geconcludeerd:

- De geurcontouren liggen gedeeltelijk over het plangebied. Met andere woorden, indien de geurgevoelige objecten buiten de geurcontouren van de bestaande veehouderijen worden gerealiseerd worden de belangen van de omliggende veehouderijen niet geschaad;
- De geurbelasting op het plangebied is matig. Dit geldt voor zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting in zowel de huidige als de te verwachten toekomstige situatie. Het leefklimaat wordt beoordeeld als matig op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Het plangebied kan op grond van het aspect geurhinder worden gerealiseerd, mits de te realiseren geurgevoelige objecten buiten de (geur)contouren van omliggende veehouderijen zijn gelegen.

Het gedeelte buiten de 3 en 7 ouE/m³ contouren en de minimaal vereiste wettelijke afstandscontour van 50 meter is gelet op geurhinder geschikt voor de ontwikkeling

van geurgevoelige objecten en kan worden ontwikkeld. Binnen de contouren is immers geen acceptabel leefklimaat te garanderen. In het plangebied gelegen binnen de contouren kunnen niet-geurgevoelige objecten als bijvoorbeeld garageboxen, parkeerplaatsen of groenstroken worden gesitueerd.

3. JURIDISCHE TOELICHTING

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

3.2 Systematiek van de regels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform de standaardregeling van de gemeente Laarbeek. De regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bemmer IV' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

3.2.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

3.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning

hebben verleend. Een bouwvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit¹²:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Voor de uit te werken bestemming geldt de volgende opbouw:

- bestemmingsomschrijving;
- uitwerkingsregels;
- bouwregels;
- ontheffing van de bouwregels;
- aanlegvergunning.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Uitwerkingsregels

In de uitwerkingsregels staan de regels opgenomen waaraan het nog op te stellen uitwerkingsplan dient te voldoen.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ontheffing van de bouwregels

Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de

¹² Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend.

Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Ontheffing van de gebruiksregels

Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de ontheffingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Aanlegvergunning

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een aanlegvergunning gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een aanlegvergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene bepalingen).

gen). Een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid is op de verbeelding aangegeven door middel van een aanduiding.

3.2.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In deze regeling is aangegeven dat het verboden is op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

Algemene ontheffingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings-, of wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

3.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze bepalingen zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel

Als laatste is de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

3.2.5 Bestemmingen

Bedrijventerrein – Uit te werken

Deze bestemming is gelegen over het gehele plangebied en is bestemd voor onder andere de vestiging c.q. uitoefening van bedrijven en bedrijfsactiviteiten voor zover deze bedrijven voorkomen in de milieucategorie 2 t/m 4.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is deze bestemming bedoeld voor (niet-zelfstandige) kantoren, perifere detailhandel en internethandel.

In de uitwerkingsregels zijn voorwaarden opgenomen waaraan het nog op te stellen uitwerkingsplan dient te voldoen. Om te voorkomen dat reeds op basis van de uit te werken bestemming een bouwvergunning afgegeven kan worden, is een bouwverbod opgenomen. Eventueel kan van dit bouwverbod een ontheffing worden verleend.

Leiding-Gas, Leiding- Riool en Leiding- Water

Binnen het plangebied zijn drie leidingen (rioolpersleiding en een waterleiding en een gasleiding) gelegen. Deze hebben een dubbelbestemming gekregen, waaraan een aanlegvergunningstelsel is gekoppeld om de leidingen te beschermen. Omdat de waterleiding in de toekomst eventueel verplaatst gaat worden, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming met aanduiding van de verbeelding te verwijderen.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde

Binnen het plangebied zijn gronden gelegen met een archeologische verwachtingswaarde. Om deze gronden te beschermen, is een dubbelbestemming opgenomen, met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel en een sloopvergunningstelsel. Indien blijkt dat er geen sprake is van archeologische waarden, kan door middel van de wijzigingsbevoegdheid de dubbelbestemming worden verwijderd.

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De Gemeente is initiatiefnemer voor de ontwikkeling van Bemmer IV. Onderhavig bestemmingsplan betreft de juridisch planologische verankering van een uit te werken bedrijventerrein. Deze is benodigd om onteigening van grondeigenaren in het gebied een juridische grondslag te geven.

Met dit bestemmingsplan is derhalve niet direct een uitvoering gemoeid. Binnen 10 jaar verplicht de gemeente zich om de uit te werken bestemming nader uit te werken.

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein IV is een globale exploitatie-opzet opgesteld. In deze opzet zijn, voor zover op basis van de onderzoeken bekend, alle kosten opgenomen die nodig zijn voor de ontwikkeling van dit plangebied. Een aantal aspecten zoals waterhuishouding en retentie, dient verder uitgewerkt te worden en kan mogelijk nog van invloed zijn op de exploitatie. De opbrengsten zijn afgeleid van het prijsniveau in de regio. De exploitatie is (contant gemaakt) na realisatie van alle planfasen sluitend. De kosten en opbrengsten bedragen respectievelijk € 27.207.233,- en € 27.980.000,-. De contante waarde (inclusief geraamde kosten- en opbrengstenstijgingen en renteverlies) per 1 januari 2009 is € 685,-.

Planschade

Planschade is wettelijk geregeld. Eventuele schade ten gevolge van de realisatie van het bedrijventerrein komt voor rekening van de gemeente.

5. INSPRAAK EN PROCEDURE

5.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

5.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Door de inwerkingtreding van de Wet op de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV; 1 juli 2005) en het vervallen van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is het bieden van een inspraakgelegenheid binnen de bestemmingsplanprocedure niet meer verplicht en feitelijk overbodig geworden. Bij besluit van 15 december 2005 heeft de gemeenteraad van Laarbeek de gemeentelijke Inspraakverordening hierop aangepast. De gemeente Laarbeek biedt geen formele inspraakgelegenheid meer.

5.3 Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

Ook zijn op grond van het voorontwerp-bestemmingsplan ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening adviezen ontvangen van:

- VROM-Inspectie Regio Zuid, Kennedyplein 7-13 te Eindhoven. Per brief van 23 november 2009 heeft de VROM-Inspectie verzocht om in de toelichting invulling te geven aan het toepassen van de SER-ladder. De toelichting zou onvoldoende ingaan op de behoefte-onderbouwing, de mogelijkheden van herstructurering en intensivering van bestaande terreinen en de regionale afspraken.

- Waterschap Aa en Maas, Pettelaarpark 70 te 's-Hertogenbosch. In de brief van 19 november 2009 stemt het waterschap in met de wijze waarop invulling is gegeven aan de waterparagraaf. Het waterschap en de gemeente Laarbeek zijn overeengekomen dat in het uitwerkingsplan (uitwerking van het onderhavige globale bestemmingsplan) aan de waterhuishouding op groter detailniveau invulling wordt gegeven. Het waterschap adviseert wél om in de waterparagraaf de normering voor hydrologisch neutraal ontwikkelen op te nemen. Het watersysteem dient in het uitwerkingsplan te worden getoetst bij een maatgevende neerslaggebeurtenis volgens de regenduurlijn T=10 (+ 10% vanwege klimaatverandering) en T=100 (+ 10%).

5.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van maandag 30 november 2009 tot en met maandag 11 januari 2010 voor een ieder ter inzage gelegen.

Met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan Bemmer IV zijn schriftelijke zienswijze ontvangen van de volgende personen c.q. instanties (hierna: reclamanten). Tussen haakjes is de datum van ontvangst weergegeven:

- Adriaans Projectontwikkeling B.V., Europaweg 146 te Helmond (23 december 2009);
- Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1 te 's-Hertogenbosch (11 januari 2010);
- Goorts & Coppens Advocaten namens H.A.J. Kanters en Kanters Bedrijven B.V., Boerdonkseweg 11 te Beek en Donk (5 januari 2010);
- Agron Advies namens H. Koene, Bemmerstraat 2 te Beek en Donk (11 januari 2010);
- N.V. Nederlandse Gasunie, Concourslaan 17 te Groningen (6 januari 2010).

De reacties op deze zienswijzen zijn verwoord in een responsnota. Het onderhavige bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de gemaakte zienswijzen.

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Bedrijventerrein - Uit te werken	9
Artikel 4 Leiding - Gas	11
Artikel 5 Leiding - Riool	13
Artikel 6 Leiding - Water	15
Artikel 7 Waarde - Archeologie	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 9 Algemene bouwregels	22
Artikel 10 Algemene ontheffingsregels	23
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 12 Algemene procedureregels	25
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 13 Overgangsrecht	27
Artikel 14 Slotregel	28
Bijlagen bij regels	
Bijlage 1: Lijst van bedrijfsactiviteiten	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Bemmer IV' van de gemeente Laarbeek;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat op de verbeelding 09BROBO102 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 archeologische monumentenzorg

zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland;

1.4 archeologisch onderzoek

in een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden;

1.5 archeologisch verwachtingsvol gebied

Archeologisch verwachtingsvol gebied: door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vermoed wordt dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg;

1.6 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar;

1.7 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.8 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.9 ASVV

aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, zoals uitgegeven door de CROW kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte;

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingspercentage

een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel, bouwvlak, bouwzone of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.12 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.13 bedrijfswoning

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 Bevi-inrichtingen

inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.17 bodemversturende activiteiten

het plegen van ingrepen die de bestemming van de grond veranderen en/of waardoor het grondwaterpeil verandert of het uitvoeren van grondbewerkingen;

1.18 boomgaard

een kunstmatig beplant stuk grond waar vruchten- of notenbomen op gekweekt worden. De boomgaard kan zowel een esthetische als een nutsfunctie hebben;

1.19 bos

een begroeiing die voornamelijk uit bomen bestaat met de daarbij behorende ondergroei van planten en struiken. De begroeiing kan de vorm hebben van een natuurlijk bos, productiebos of recreatief bos;

1.20 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw/kelder en zolder;

1.23 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.26 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27 brutovloeroppervlakte

het totale vloeroppervlak dat voor het publiek toegankelijk is en de ruimten voor magazijn, kantoor, keuken, e.d.;

1.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.29 detailhandel grootschalig

vestiging van detailhandel op een locatie buiten de bestaande winkelgebieden waar ruimte is gereserveerd voor dergelijke grootschalige detailhandel (minimaal 1.000 m² verkoopvloeroppervlak per vestiging) waarbij de branchebeperkingen van de perifere detailhandelsvestiging (PDV) niet of niet volledig gelden;

1.30 detailhandel perifeer

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans, dan wel hiermee vergelijkbare producten), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden);

1.31 doeleinden van openbaar nut

kleinschalige nutsvoorzieningen zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen).

1.32 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.33 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.34 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congressentra en vergaderaccommodatie;

1.35 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.36 perceelsgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.37 weg

alle voor het rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.5 afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.6 afstand tot de bestemmingsgrens

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de bestemmingsgrens;

2.7 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.8 breedte van bouwpercelen

tussen de zijdelingse perceelsscheidingen van het' bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens of perceelsgrens;

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidingsmuren).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein - Uit te werken

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de vestiging c.q. uitoefening van bedrijven en bedrijfsactiviteiten voor zover deze bedrijven voorkomen in de milieucategorie 2 t/m 4.2 van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), met dien verstande dat Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. niet-zelfstandige kantoren, als onderdeel van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 sub a;
- c. perifere detailhandel tot maximaal 1.500 m² bvo per vestiging, met dien verstande dat grootschalige detailhandel en tuincentra niet zijn toegestaan;
- d. internethandel, met dien verstande dat de uitstallingsruimte ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;

met de daarbij behorende:

- e. verkeersvoorzieningen, waaronder ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en langzaamverkeersroutes;
- f. groenvoorzieningen;
- g. watergangen en voorzieningen voor de waterhuishouding e.d.;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. overige voorzieningen.

3.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen uit:

- a. voor het bepalen van de zonering van het bedrijventerrein voor de categorieën zoals genoemd in 3.1, wordt een inwaartse zonering toegepast, waarbij voldaan dient te worden aan de richtafstanden tot een (bedrijfs)woning. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden met vigerende rechten voor het realiseren van een bedrijfswoning;
- b. milieuhygiënische belemmeringen dienen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam te zijn weggenomen en/of die voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande relevante milieuaspecten (o.a. water, bodembescherming, externe veiligheid en wegverkeerslawaaï);
- c. het plan dient te worden beoordeeld aan de hand van het toetsinstrumentarium 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van de waterbeheerder;
- d. ontsluiting van het bedrijventerrein dient plaats te vinden via de Vonderweg, Bosscheweg en Broekdalerbaan, met dien verstande dat er geen directe ontsluiting op de N279 plaatsvindt;
- e. parkeren dient uitsluitend op eigen terrein plaats te vinden, waarbij parkeervoorzieningen dienen te voldoen aan de meest recente normen dienaangaande, thans de meest recente versie van de ASVV van het CROW;
- f. in uitzondering op het bepaalde in sub e kan een centrale parkeergelegenheid mogelijk worden gemaakt voor maximaal vijf vrachtwagens;
- g. de oppervlakte van een bouwperceel dient minimaal 1.000 m² en maximaal 5.000 m² te bedragen;
- h. in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen van de maximale kavelgrootte zoals genoemd in sub g, in geval sprake is van te verplaatsen bedrijven;

- i. in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen in afwijking van het bepaalde onder 3.1 sub a, en een Bevi-inrichting onder voorwaarden toe te staan;
- j. het bebouwingspercentage per bouwperceel dient minimaal 70% te bedragen;
- k. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 8 meter en maximaal 12 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen direct grenzend aan de Bemmerstraat niet meer mag bedragen dan 8 meter;
- l. de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen. Binnen deze strook van 3 meter is geen opslag toegestaan;
- m. transportbedrijven mogen uitsluitend gesitueerd worden in de nabijheid van de hoofdontsluiting;
- n. bedrijfsverzamelgebouwen dienen gesitueerd te worden in de nabijheid van de hoofdontsluiting;
- o. zelfstandige kantoren zijn uitsluitend toegestaan op in het uitwerkingsplan daartoe aangewezen locaties, met een maximale hoogte van 15 meter;
- p. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.3 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in 3.1 mag niet worden gebouwd, zonder een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft verkregen.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

Zolang een uitwerkingsplan nog niet van kracht is, kan slechts worden gebouwd in overeenstemming met een ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen en waartegen geen zienswijzen zijn ingebracht.

Artikel 4 Leiding - Gas

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een gasleiding.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

4.4 Aanlegvergunning

4.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten anders dan normaal spit- en ploegwerk, zoals het aanbrengen van riolering, kabels, leidingen en drainage;
- d. diepploegen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verleggen of dempen van bestaande waterlopen;
- i. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 5 Leiding - Riool

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een rioolpersleiding.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

5.4 Aanlegvergunning

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Riool zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten anders dan normaal spit- en ploegwerk, zoals het aanbrengen van riolering, kabels, leidingen en drainage;
- d. diepploegen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verleggen of dempen van bestaande waterlopen;
- i. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 6 Leiding - Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een waterleiding.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

6.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

6.4 Aanlegvergunning

6.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Water zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten anders dan normaal spit- en ploegwerk, zoals het aanbrengen van riolering, kabels, leidingen en drainage;
- d. diepploegen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verleggen of dempen van bestaande waterlopen;
- i. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Leiding - Water' (geheel of gedeeltelijk) wordt verwijderd, onder de volgende voorwaarden:

- a. de waterleiding dient verlegd te worden, waarbij door middel van specifiek onderzoek dient te worden aangetoond, dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving;
- b. schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Onderzoek archeologische waarden

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de gemeente in het kader van het uitwerkingsplan behorende bij de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken', voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 60 centimeter, een onderzoek uit te voeren met als doel de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord, in voldoende mate vast te stellen.

7.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan het op te stellen uitwerkingsplan:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

7.2.3 Aanlegvergunning

Indien uit het in 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 7.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, wordt in het uitwerkingsplan een aanlegvergunningstelsel voor deze gronden opgenomen.

7.3 Aanlegvergunning

7.3.1 Verbod

Het is verboden voor de aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;

- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 60 centimeter;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 60 centimeter;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 60 centimeter;
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 60 centimeter;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 60 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De aanlegvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 7.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in 7.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

7.4 Sloopvergunning

7.4.1 Verbod

Het is verboden voor de aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 100 m² en de diepte meer dan 60 cm bedraagt gemeten vanaf 30 cm boven het maaiveld.

7.4.2 Voorwaarde

Aan de sloopvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerd deskundige.

7.4.3 Vondsten met hoge waarde

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de sloopvergunning.

7.4.4 Onevenredige aantasting

De vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming "Waarde - Archeologie", als bedoeld in 7.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

10.1 Ontheffing algemeen

10.1.1 Ontheffing

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 m;
- c. het oprichten van zendmasten ten dienste van de telecommunicatie, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan 40 m;
- d. het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit (inclusief het opbouwen en afbreken) en/of vanwege de omvang van de activiteit (aantal deelnemers/toeschouwers).

10.1.2 Voorwaarden antennes

Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de ontheffing voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van antennes teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van antennes ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

10.1.3 Voorwaarden ontheffing

De in 10.1 genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.

10.1.4 Voorwaarden ontheffing

De in 10.1 onder d. genoemde ontheffing mag bovendien slechts worden verleend indien:

- de evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- het evenement maximaal 14 dagen duurt, inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;
- er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/ of rommelmarkten;
- in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
- aan de van toepassing zijnde milieuwet- en -regelgeving wordt voldaan;
- geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- de verkeershinder beperkt blijft dan wel voorzien wordt in alternatieve routes;
- belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen voor zover het betreft de begrenzings van de op de plankaart aangegeven bestemmingen, met dien verstande dat de oppervlakte van de te wijzigen aaneengesloten bestemming met niet meer dan 10% mag worden gewijzigd, indien daardoor het door de gemeenteraad vastgestelde beleid beter kan worden gerealiseerd, de aanliggende bestemmingen overeenkomstig worden gewijzigd en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Ontheffing

Indien Burgemeester en Wethouders een ontheffing, als bedoeld in deze regels willen verlenen, dienen de volgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het voornemen tot het verlenen van ontheffing ligt gedurende ten minste zes weken bij de gemeente voor een ieder ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis bladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk en/of mondeling indienen van zienswijzen bij Burgemeester en Wethouders tegen het voornemen tot het verlenen van ontheffing gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. Burgemeester en Wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mee.

12.2 Wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

12.3 Aanlegvergunning

Bij het verlenen van een aanlegvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.16 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen Burgemeester en Wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bemmer IV'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....

BIJLAGEN

Bijlage 1.

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen

De lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG¹. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

Richtafstanden

In de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van activiteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype

Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk² of een vergelijkbaar omgevingstype.

¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

² Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied³, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid

In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder (vroeger ook wel A-inrichtingen genoemd), die als zodanig zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

³ Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Kolom met richtafstanden voor gevaar

In de kolom "gevaar" zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

D van 'divers' in kolom milieucategorie

Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

Index voor verkeersaantrekkende werking

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Overige aandachtspunten van activiteiten

In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

Visuele hinder

De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

B van 'bodemverontreiniging'

De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

L van 'luchtverontreiniging'

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2009

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL BODEM	LUCHT
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2	
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1	L
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE									
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1	
642	61	B0	zendinstallaties:									
642	61	B1	- LG en MG, zendvermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P	2	
65, 66, 67	64, 65, 66	-										
70	41, 68	-										
71	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED									
71	77	-										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2	
72	62	-										
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE									
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1	
73	72	-										
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK									
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2	
75	84	-										
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN									
7522	8422		Defensie-inrichtingen	30	30	200 C	100	200 D	4.1	3 G	1	B
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1	
80	85	-										
80	85	-	ONDERWIJS									
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1	
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1	
85	86	-										
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG									
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2	
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1	
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1	
90	37, 38, 39	-										
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING									
9001	3700	A0	RWZI's en gijverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:									
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G	1	
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	2 G	1	
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1	
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1	
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepos)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2	3 G	3	B
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:									
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B L
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2	L
9002.2	382	A5	- oplosmiddelerugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B L
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G	3	B L
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	3 G	3	B
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:									
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2	2 G	2	B
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	3 G	2	B

