

Bestemmingsplan

Meerheide

Gemeente Eersel



Bestemmingsplan

Meerheide

Gemeente Eersel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

juni 2013

Vastgesteld:

27 juni 2013

Projectgegevens:

TOE05-0252095-01A

REG05-0252095-01A

TEK05-0252095-01A

SVB02-0252095-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0770.BPEMeerheide2016-VAST

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

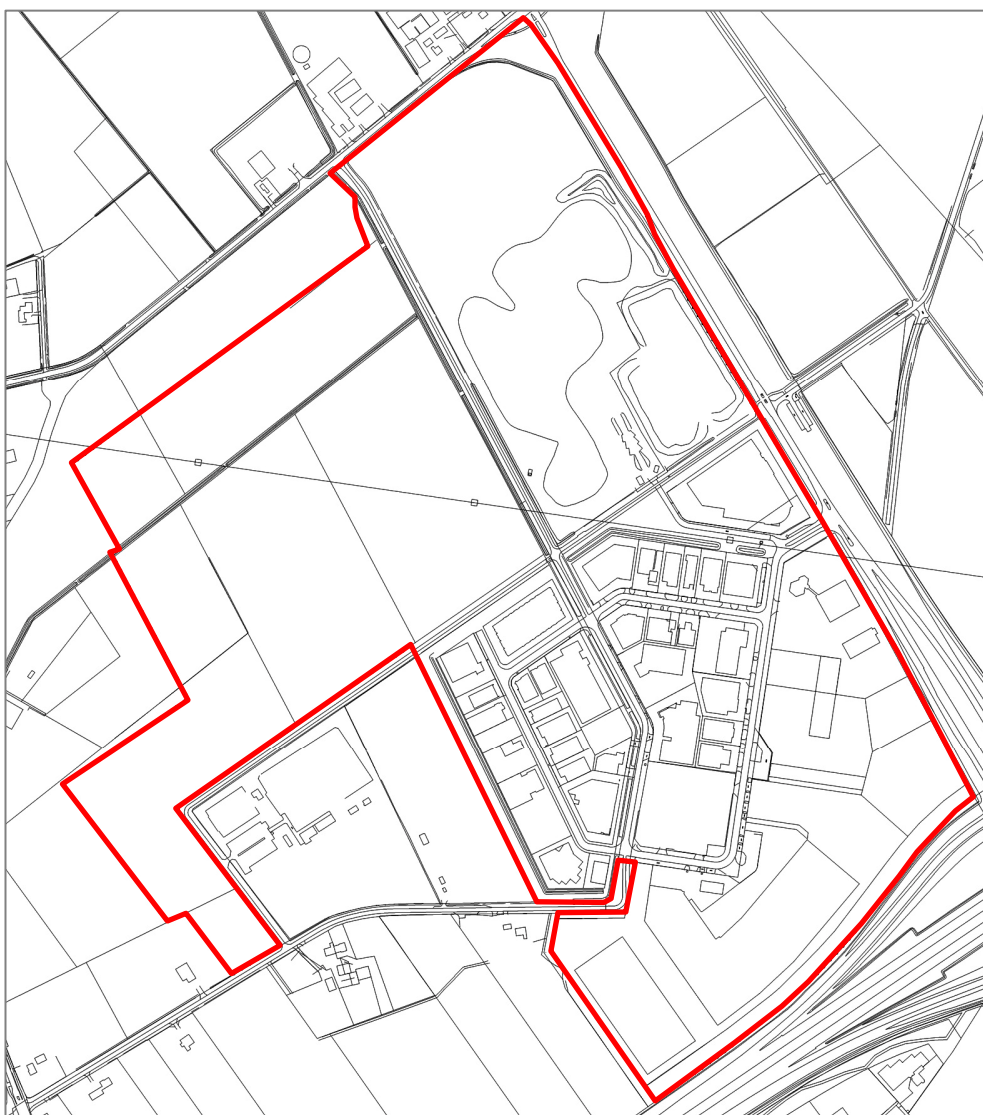
Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beleid	3
2.1	Nationaal ruimtelijk beleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Regionaal beleid	9
2.4	Gemeentelijk beleid	11
3	Planbeschrijving	19
3.1	Ruimtelijke en functionele structuur	19
3.2	Algemene uitgangspunten	24
3.3	Uitgangspunten per functie	30
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	33
4.1	Water	33
4.2	Geluidhinder	37
4.3	Luchtkwaliteit	38
4.4	Externe veiligheid	39
4.5	Milieuhinder bedrijvigheid	40
4.6	Archeologie	41
4.7	Bodem	43
4.8	Flora en fauna	44
4.9	Kabels, leidingen en overige belemmeringen	45
5	De bestemmingen	47
5.1	Het juridische plan	47
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	47
6	Economische uitvoerbaarheid	53
7	Procedures	55
7.1	Inspraak en vooroverleg	55
7.2	Vaststelling	55

Bijlagen:

Bijlage 1: Reactie op vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Meerheide

Bijlage 2: Raadsvoorstel en raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Meerheide



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Eersel is enkele jaren geleden een traject gestart om, mede in het licht van de actualiseringsplicht die is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingsplannen binnen de gemeente te actualiseren en te digitaliseren. De bestemmingsplannen voor de kernen zijn geactualiseerd en inmiddels is ook een nieuw bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld. Voor het bedrijventerrein Meerheide vigeren op dit moment nog verschillende bestemmingsplannen, die deels verouderd zijn en in een aantal gevallen niet meer aansluiten bij de feitelijke situatie. Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Met het actualiseren van het bestemmingsplan wordt tevens aangesloten op het landelijk in gang gezette traject van standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het volledige bedrijventerrein Meerheide, inclusief de gronden waar binnen de planperiode uitbreiding van het bedrijventerrein is voorzien en waarvoor het bestemmingsplan 'Meerheide III' geldt. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij de vigerende rechten zoveel mogelijk zijn gerespecteerd. Naast de ontwikkelingen die reeds in een bestemmingsplan zijn vastgelegd (Meerheide III, Venco Campus) worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het bedrijventerrein zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Het bestemmingsplan biedt bedrijven voldoende flexibiliteit om hun bedrijfsvoering te continueren en uit te breiden.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Meerheide' omvat zowel het bestaande bedrijventerrein Meerheide (fase I en II) als de gronden waarop Meerheide III wordt gerealiseerd. Ook de gronden van de Venco Campus, in het noordoostelijk deel van Meerheide, vallen binnen de planbegrenzing. Tenslotte maken de agrarische percelen ten westen van Meerheide III, waar aanleg van een bufferzone tussen Duizel en Meerheide is voorzien, deel uit van het plangebied. Deze gronden waren reeds opgenomen in het bestemmingsplan 'Meerheide III'.

Meerheide ligt aan de noordzijde van de A67, oostelijk van Duizel. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de snelweg en de weg Meer. Sportpark De Meer is niet opgenomen in het plangebied, aangezien het sportpark is opgenomen in het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'. In het oosten grenst het plangebied aan de Steenovens. De noordelijke grens wordt gevormd door de Knegseldijk en een strook agrarische percelen aan de zuidzijde van deze weg. In het westen grenst het plangebied aan agrarische percelen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert een aantal bestemmingsplannen. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen, met daarbij de data van vaststelling door de gemeenteraad en (indien van toepassing) goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Meerheide	12 december 1995	26 juni 1996
Meerheide, eerste herziening	13 februari 2001	11 september 2001
Meerheide II	3 februari 2004	21 april 2004
Meerheide II, herziening sloot BZ97	16 december 2008	-
Meerheide III	15 december 2009	- *
Venco Campus	31 maart 2011	-
Buitengebied 1988	7 november 1989	28 juni 1990
Buitengebied	26 september 2009, opnieuw vastgesteld op 3 april 2012**	

* Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 19 januari 2010 een reactieve aanwijzing gegeven waardoor een deel van de bedrijfsbestemming van het bestemmingsplan 'Meerheide III' niet in werking is getreden. Voor deze gronden vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988'.

** Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan 'Buitengebied' op 3 april 2012 opnieuw (gewijzigd) vastgesteld door de gemeenteraad

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op het relevante nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 bevat een analyse van het plangebied, zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht. In dit hoofdstuk zijn ook de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 4 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 5 worden de plan-systematiek en de verschillende bestemmingen toegelicht. De hoofdstukken 6 en 7 bevatten een toelichting op de economische uitvoerbaarheid en de procedures.

2 Beleid

2.1 Nationaal ruimtelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' vervangt een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen.

Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die wordt vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Relatie met het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan past binnen het nationaal ruimtelijk beleidskader zoals geformuleerd in de SVIR en is niet strijdig met de bepalingen van het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

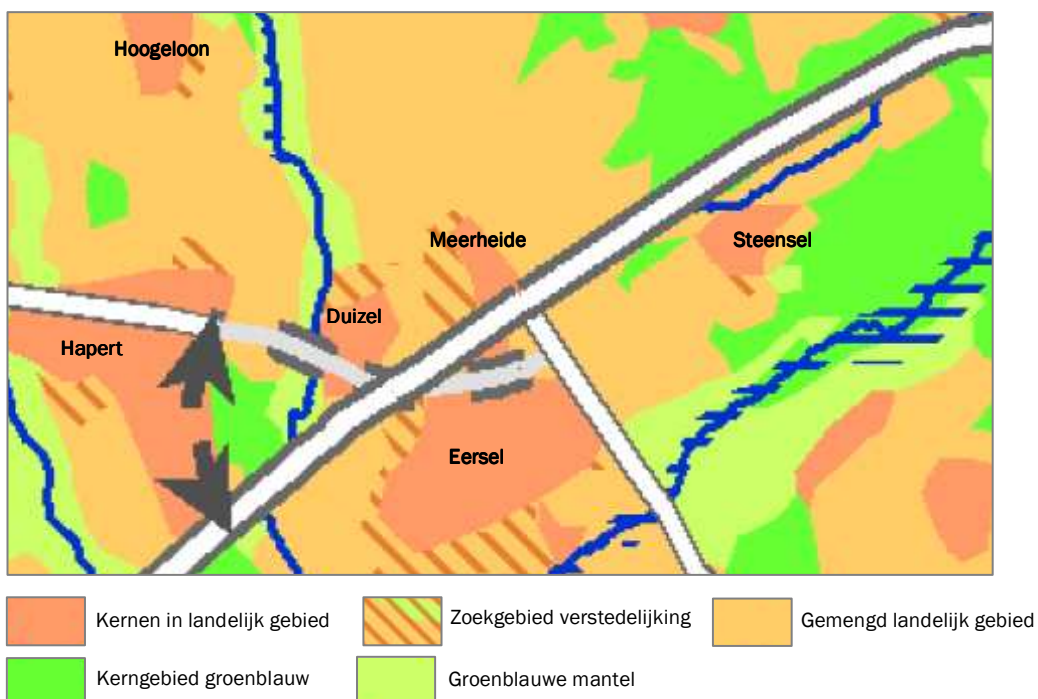
Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld door Provinciale Staten. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegenet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht.

Het merendeel van de ruimtebehoefte van bedrijven wordt opgevangen in het stedelijk concentratiegebied. In de landelijke regio's is ruimte voor bedrijven die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen.

Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen vervult de provincie een regierol. Om het aansnijden van nieuwe ruimte te voorkomen, wordt de SER-ladder gehanteerd. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio. In de regionale agenda's voor werken worden afspraken gemaakt over onder meer de regionale planning van bedrijventerreinen, herstructurering, beheer en onderhoud van bestaande terreinen en zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie ziet in de toekomst enerzijds meer mogelijkheden voor menging van (woon- en werk)functies. Anderzijds is het van belang dat er voldoende aanbod is voor bedrijven die hinder kunnen veroorzaken naar hun omgeving en bedrijven met een extern veiligheidsrisico.



Op de structurenkaart van de SVRO is het bestaande bedrijventerrein Meerheide (fase I en II) aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. De gronden aan de westzijde van Meerheide I en II, waar Meerheide III wordt ontwikkeld, zijn aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. De gronden rond het bedrijventerrein maken deel uit van het 'gemengd landelijk gebied'.

Relatie met het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Meerheide' heeft een conserverend karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Ontwikkelingen die reeds in een bestemmingsplan zijn vastgelegd (Meerheide III) zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

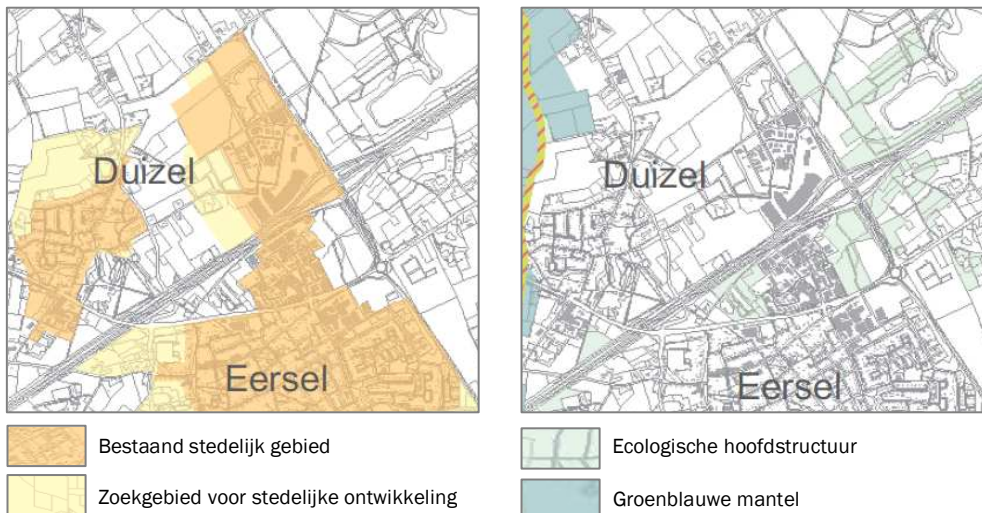
Meerheide is, overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen, met name bestemd voor de opvang van lokale bedrijvigheid in de milieucategorieën 2 en 3 op kavels tot 5.000 m². Het bestemmingsplan is hiermee in lijn met het provinciaal beleid zoals opgenomen in de SVRO. Het bestemmingsplan biedt daarnaast voldoende ruimte voor de herontwikkeling van de bestaande bedrijfskavels, bijvoorbeeld door het toevoegen van bebouwing. Door op de bedrijfspercelen te kiezen voor een bebouwingspercentage van 80% zijn er op mogelijkheden voor enige verdichting (in het kader van zuinig ruimtegebruik).

2.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt jaarlijks geactualiseerd.

In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkelingen. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte regels voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Bij dergelijke ontwikkelingen dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe de ontwikkeling gepaard gaat met kwaliteitsverbetering van het landschap. De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het gehele bedrijventerrein Meerheide (fase I, II en III en Venco Campus) aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Ten noorden en westen van het bedrijventerrein zijn gronden aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Binnen het plangebied bevinden zich geen gebieden die deel uitmaken van de 'ecologische hoofdstructuur' of de 'groenblauwe mantel'. Ten oosten van het plangebied, aan de oostzijde van de Steenovens (rond het E3-strand) bevinden zich wel percelen die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur.



Kaartbeelden Verordening Ruimte: stedelijke ontwikkeling (links) en natuur en landschap (rechts)

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt.

In hoofdstuk 3 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. In de toelichting van een bestemmingsplan voor een bestaand bedrijventerrein moet verantwoording worden afgelegd over de mogelijkheden voor herstructurering, zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, in relatie tot de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe of de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Onder oneigenlijk ruimtegebruik op middelzware en zware bedrijventerreinen (milieucategorie 3 en hoger) wordt verstaan het gebruik voor:

- bedrijfswoningen;
- bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen (tenzij deze direct verband houden met één of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd);
- bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van bedrijven met een bouwperceel van meer dan 5.000 m².

Voor bedrijventerreinen in het landelijk gebied gelden daarnaast de volgende regels:

- bestemmingsplannen dienen uit te sluiten dat bedrijven worden gevestigd op bouwpercelen met een omvang van meer dan 5.000 m², tenzij het een bestaande situatie betreft;
- in afwijking hiervan kan een bedrijf groter dan 5.000 m² worden gevestigd of uitgebreid, mits dat in de toelichting is verantwoord.

Relatie met het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Meerheide' is erop gericht om het huidige karakter van het bedrijventerrein te behouden en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Ontwikkelingen die reeds in een bestemmingsplan zijn vastgelegd (Meerheide III) zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt, door het opnemen van een uniforme bebouwingsregeling, de mogelijkheid aan bedrijven om op het eigen perceel bebouwing te vervangen of toe te voegen. Hierdoor kunnen bedrijven, als daar behoefte aan is, de bebouwing op het perceel verdichten (tot een bebouwingspercentage van 80% van het bouwperceel) waarmee mogelijkheden worden geboden voor zuinig ruimtegebruik.

Het bestemmingsplan gaat, in lijn met de Verordening Ruimte, oneigenlijk ruimtegebruik op het bedrijventerrein tegen. Concreet betekent dit dat alleen de bestaande bedrijfswoningen positief zijn bestemd; nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan. Daarnaast zijn zelfstandige kantoren uitgesloten en is uitsluitend de vestiging van vormen van detailhandel die passend zijn op het bedrijventerrein (volumieuze detailhandel, bouwmarkten, tuincentra, detailhandel in keukens, badkamers en sanitair) toegestaan via afwijking. Overige vormen van detailhandel zijn niet toegestaan. Ook voor wat betreft de maximale perceelsgrootte wordt aangesloten bij het provinciaal beleid. In de regels is bepaald dat bouwpercelen niet groter mogen zijn dan 5.000 m². Bestaande bouwpercelen die groter zijn dan 5.000 m², zijn aangeduid op de verbeelding en mogen gehandhaafd blijven. Om uitbreiding van bestaande bedrijven niet onmogelijk te maken, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die bouwpercelen tot maximaal 1 hectare mogelijk maakt. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast voor de uitbreiding van bestaande bedrijven; nieuwvestiging van bedrijven groter dan 5.000 m² is niet toegestaan. Als voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van de Verordening Ruimte overgenomen.

2.2.3 Strategie bedrijventerreinen en andere werklocaties

De provincie Noord-Brabant heeft in de nota 'Strategie bedrijventerreinen en andere werklocaties' haar strategie voor de verdere ontwikkeling van de Brabantse bedrijventerreinen beschreven. De strategie bepaalt de provinciale positie in de regionale overleggen en dient als bouwsteen om het Economisch Programma Brabant vorm te geven. De 'Strategie bedrijventerreinen en andere werklocaties' is geen nieuw beleid, maar geeft binnen de bestaande kaders (waaronder de SVRO) aan op welke wijze de provincie haar ambities om tot de top van de Europese kennis- en innovatieregio's te behoren wil bereiken. De strategie is gebaseerd op twee sporen:

- 1 Basis op orde;
- 2 Versterken van de prioritaire Brabantse economische clusters.

Het spoor 'basis op orde' is generiek beleid en bevat onderdelen die minimaal noodzakelijk zijn voor het creëren van een goed vestigingsklimaat. Het spoor 'versterken van de prioritaire economische clusters' is specifiek beleid waarin is beschreven wat de provincie extra wil doen om tot de top van de kennis- en innovatieregio's te blijven behoren.

Voor het op orde brengen van de basis is het met name van belang om vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief aan te laten sluiten. Dit dient op regionaal niveau te worden uitgewerkt. De regio is hiervoor het geëigende schaalniveau omdat bedrijven met betrekking tot locatie, afzetmarkt en personeel ook op een regionale markt opereren. Regionale samenwerking kan het aanbod aan werklocaties naar een hoger niveau tillen. Lokale overheden houden de verantwoordelijkheid voor ontwikkelingen met een louter lokaal effect. Regionale afstemming, binnen de door de provincie geboden kaders, is daarbij van groot belang. Voor de prioritering van werklocaties stimuleert de provincie het gebruik van het zogenaamde verkeerslichtenmodel.

In het kader van spoor 2 heeft de provincie haar prioriteiten voor de extra provinciale inzet aangegeven. De provincie stuurt op de verdere versterking van de economisch sterke clusters in Brabant. Vanwege de schaarse middelen dienen keuzes gemaakt te worden. Er wordt expliciet ingezet op ondersteuning en ontwikkeling van werklocaties die faciliterend zijn voor sectoren met groei- en innovatiepotentie. De focus ligt hierbij op de stedelijke concentratiegebieden en stedelijke knooppunten. Ook in het landelijk gebied zijn echter innovatieve werklocaties aanwezig en kunnen nieuwe ontstaan.

Relatie met het bestemmingsplan

De provinciale strategie voor bedrijventerreinen is op regionale schaal uitgewerkt in de een bedrijventerreinstrategie voor de Brabantse Kempen (zie paragraaf 2.3.1). Het bestemmingsplan 'Meerheide' is erop gericht om het huidige karakter van het bedrijventerrein te behouden en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid met betrekking tot bedrijventerreinen.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Bedrijventerreinstrategie in de Brabantse Kempen

De provincie heeft in de nota 'Strategie bedrijventerreinen en andere werklocaties' beleid opgenomen om een gezonde Brabantse bedrijventerreinenmarkt met meer kwaliteit en minder overschotten, concurrentie en financiële risico's te bewerkstelligen. Op basis van de verwachte groei van de werkgelegenheid heeft de provincie berekend dat in de regio Zuidoost-Brabant in de periode tot 2020 135 hectare aan nieuwe bedrijventerreinen nodig is, met het stedelijk gebied als zwaartepunt. De provincie heeft de subregio's gevraagd om de vraag naar de eigen subregionale situatie te verfijnen. Voor de Brabantse Kempen (de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel - De Mierden) is dit reden geweest om te bezien op welke wijze het bedrijventerreinenbeleid kan worden vormgegeven. Dit heeft geresulteerd in de nota 'Naar een strategie voor bedrijventerreinen in de Brabantse Kempen' (concept 8 juli 2012). Geconcludeerd is dat in de Brabantse Kempen, rekening houdende met de vervangingsvraag en de bovenregionale vraag, een ruimtebehoefte is van circa 53 tot 69 hectare tot en met 2020. Het merendeel van de bedrijven (circa 80%) heeft een vraag naar kleine tot middelgrote bedrijfspanden, op percelen tot maximaal 5.000 m².

De 20% van de bedrijven die grotere kavels zoekt, neemt echter wel 60% van het totaal aantal gewenste m² voor zijn rekening.

Hieruit wordt geconcludeerd dat grofweg 40% van de toekomstige ruimtevrage kleinschalig (lokaal) van aard is en 60% een grootschalig karakter heeft. Op dit moment is sprake van 60 hectare direct uitgeefbaar bedrijventerrein in De Kempen. 70% van het aanbod ligt echter op het Kempisch Bedrijvenpark en is bestemd voor bedrijven groter dan 5.000 m². Voor kleinschaligere bedrijven is slechts circa 18 hectare beschikbaar. In de gemeente Eersel is sprake van een voorraad van circa 5,5 hectare netto (Meerheide III). Op korte termijn wordt in veel Kempengemeenten een tekort aan bedrijventerrein met kavels kleiner dan 5.000 m² voorzien. Voor de gemeente Eersel is aangegeven dat het huidige aanbod voldoende is tot 2020.

In de visie en uitvoeringsstrategie is aangegeven dat het Kempisch Bedrijvenpark en Westfields (gemeente Oirschot) worden gereserveerd voor grootschalige bedrijvigheid (> 5.000 m²). Om voor de overige, lokale bedrijventerreinen tot een gezonde vraag/aanbodssituatie te komen, wordt het verkeerslichtmodel gehanteerd. De fasering die is opgenomen in de nota is op 13 juni 2012 geaccordeerd door het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost-Brabant en de provincie. Voor Meerheide betekent dit dat de uitgifte van de bedrijfspercelen aan de randen van Meerheide III (circa 5,4 hectare) op 'groen' staat; verdere ontwikkeling en uitgifte van het terrein kan daardoor doorgang vinden. Ontwikkeling van het centrale deel van Meerheide III (het deel waar door de provincie een reactieve aanwijzing tegen is gegeven, circa 3,6 hectare) staat op 'oranje'. Voor de 'oranje' projecten spreken de gemeenten een regionale voorraadnorm af als toetsingskader voor het besluit om 'oranje' projecten naar 'groen' te laten verspringen. Deze afweging wordt gemaakt tijdens regelmatige (bestuurlijke) overleggen en onder constante monitoring. Als het aanbod aan lokale bedrijventerreinen onder een drempelwaarde zakt, is er marktruimte om een 'oranje' plan te ontwikkelen.

Naast een visie op nieuwe bedrijventerrein, is in de nota aangegeven dat bestaande bedrijventerreinen op orde moeten worden gehouden door lichte, gerichte ingrepen en het bieden van maximale ruimte voor marktinitiatief. Kleinschalige facelifts en lichte revitalisering van de openbare ruimte zijn voldoende om het gros van de terreinen op kwaliteitsniveau te houden. Grootschalige herstructureringsprojecten zijn niet voorzien, aangezien de bedrijventerreinen over het algemeen van goede kwaliteit zijn.

Relatie met het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard, waarbij ontwikkelingen die reeds in een bestemmingsplan zijn vastgelegd (Meerheide III) zijn overgenomen. Op basis van de nota 'Bedrijventerreinstrategie in de Brabantse Kempen' kan worden geconcludeerd dat de uitgifte van bedrijfspercelen langs de randen van Meerheide III niet ter discussie staat. Ontwikkeling van het centrale deel van Meerheide III is niet voorzien in de periode tot 2020. Om die reden is dit deel van het plangebied bestemd als 'Agrarisch'. Via een wijzigingsbevoegdheid kan aan de gronden een bedrijfsbestemming worden toegekend, maar uitsluitend als het overige deel van Meerheide III voor minimaal 75% is uitgegeven.

In het kader van het wijzigingsplan vinden daarnaast te zijner tijd regionale afstemming en vooroverleg (met onder andere de provincie Noord-Brabant) plaats. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het (sub)regionale bedrijventerreinbeleid.

2.3.2 Regionale afspraken en programmering werklocaties Zuidoost-Brabant

In SRE-verband (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) is de notitie 'Regionale afspraken en programmering werklocaties Zuidoost-Brabant' opgesteld (30 mei 2012). Op basis van de subregionale visies is ingegaan op de regionale planning en programmering van werklocaties en op de herstructureringsopgave. Van groot belang is de ontwikkeling en profilering van de regio als Brainport Eindhoven. Dit laat echter onverlet dat 80% van de werkgelegenheid in de 'reguliere' economie wordt gevonden.

In de notitie zijn de sub-regionale vraagramingen overgenomen. Daarnaast is het bestaande aanbod in beeld gebracht. Geconcludeerd is dat in de regio sprake is van een fors overaanbod van bijna 600 hectare. Kanttekening daarbij is dat, onder andere in de Kempen, sprake is van een kwalitatieve 'mismatch' aangezien een relatief groot deel van het aanbod bestaat uit locaties voor grootschalige bedrijven, terwijl de behoefte voor 40% bestaat uit kavels kleiner dan 5.000 m². De stoplichtbenadering is in de notitie 'Regionale afspraken en programmering werklocaties Zuidoost-Brabant' overgenomen. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 13 juni 2012 is ingestemd met de uitgangspunten en de programmering tot nu toe. Afgesproken is om de programmering op basis van een jaarlijkse monitoring bij te stellen.

Relatie met het bestemmingsplan

Zoals in paragraaf 2.3.1 aangegeven, is voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming met het (sub)regionale beleid omtrent de ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie

Op 3 april 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2011 vastgesteld. In de structuurvisie is het bestaande ruimtelijke beleid bijeengebracht en zijn de sectorale visies met elkaar verbonden, zodat ze in onderlinge samenhang tot uitvoer kunnen worden gebracht. Een belangrijk onderdeel van de structuurvisie is de bijdrage van nieuwe stedelijke ontwikkelingen aan de landschappelijke kwaliteit, doordat de structuurvisie een relatie legt tussen de stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden en de voorgenomen ruimtelijke verbeteringsprojecten in het buitengebied. De StructuurvisiePlus, die is vastgesteld op 17 december 2002, maakt integraal deel uit van de Structuurvisie 2011. Ook het Landschapsontwikkelingsplan, dat is vastgesteld op 15 mei 2007, maakt deel uit van de nieuwe structuurvisie. De ruimtelijke visie zoals vastgelegd in de StructuurvisiePlus en het Landschapsontwikkelingsplan blijft daardoor richtinggevend voor de komende jaren.

In de StructuurvisiePlus (2002) heeft het gemeentebestuur haar integrale visie heeft weergegeven voor de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Het doel van de StructuurvisiePlus is het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten binnen de gemeente, en tegelijkertijd het bieden van ruimte voor nieuwe duurzame ontwikkelingen. Het bedrijventerrein Meerheide (fase I en II) is in het Ruimtelijk Model aangeduid als bestaand bedrijventerrein. Voor het bedrijventerrein zijn twee zoekgebieden voor uitbreiding aangegeven. Het eerste zoekgebied betreft een zone ten westen van het bestaande bedrijventerrein, tussen de A67 en de sportvelden. Het tweede zoekgebied voor uitbreiding ligt ten noorden van het bedrijventerrein en betreft de locatie van Meerheide III en de Venco Campus. Voor deze locatie is gekozen vanwege de gunstige ligging ten opzichte van de stedelijke hoofdstructuur van de regio en de uitstekende bereikbaarheid.

Voor de bedrijventerreinen in de gemeente Eersel geldt dat de invulling zowel qua aard als omvang van de bedrijven zeer divers is. Er komen zowel grootschalige (> 5.000 m²) als minder grootschalige bedrijven voor. Het provinciaal en gemeentelijk beleid is erop gericht om de schaal van de bedrijvigheid aan te passen op de omgeving. De beoordeling of een bedrijf wel of niet op een bepaalde locatie past, is een kwestie van maatwerk. In principe worden voor nieuwvestiging van bedrijven de provinciale richtlijnen gehanteerd:

- Bedrijven met een kavel groter dan 5.000 m² passen vanwege hun schaal niet in het landelijk gebied. Deze bedrijven moeten zich vestigen in de stedelijke regio Eindhoven-Helmond of op een regionaal bedrijventerrein (Kempisch Bedrijvenpark).
- Bedrijven tot 5.000 m² kunnen terecht op bedrijventerreinen in de kern Eersel. Voor Vessem geldt in principe een maximale maat van 3.500 m²; voor Duizel, Steensel, Knegsel en Wintelre geldt een maximale maat van 2.500 m².
- In de woonomgeving zijn hinderveroorzakende bedrijven uitgesloten.

In de StructuurvisiePlus is een raming gemaakt voor de behoefte aan bedrijfsgrond. Inbreidingslocaties zijn niet voor handen en op de gemeentelijke bedrijventerreinen zijn geen kansen voor herstructurering. Uitbreiding van het areaal aan bedrijventerreinen is daarom noodzakelijk. Meerheide vervult hierin de belangrijkste rol. Daarnaast is op het bedrijventerrein Hoefseweg bij Vessem uitbreiding mogelijk. Bij de overige kernen komen geen nieuwe bedrijventerreinen. Meerheide III moet derhalve het leeuwendeel van de vraag opvangen en heeft de hoogste prioriteit. Hier kunnen kleine (< 3.500 m²) maar met name ook middelgrote percelen (3.500 tot 5.000 m²) worden gerealiseerd.

Relatie met het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Meerheide' is conserverend van aard. De relevante aspecten uit de gemeentelijke structuurvisie, zoals de maximale kaveldimensie van 5.000 m², zijn in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

2.4.2 Verkeersveiligheidsplan 2012-2016

Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad het Verkeersveiligheidsplan 2012-2016 vastgesteld. In het Verkeersveiligheidsplan zijn kaders en uitgangspunten vastgelegd die het gemeentelijk beleid in de periode tot 2016 bepalen. De gemeente Eersel sluit aan op de principes van Duurzaam Veilig, wat zich onder meer uit in het hanteren van een wegcategorysering zoals vastgelegd in het Verkeersveiligheidsplan uit 2005. De wegcategorysering (indeling in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen type I en type II) is het uitgangspunt voor de uitwerking van het Verkeersveiligheidsplan 2012-2016 en voor de inrichting van het wegennet in de gemeente.

Bij de inrichting van wegen speelt, naast de verkeersveiligheid, ook de leefbaarheid een belangrijke rol. De weginrichting en beeldkwaliteit van de wegen is van belang voor de mate van leefbaarheid/aantrekkelijkheid van de omgeving. Uitgangspunten voor de weginrichting zijn daarom, naast een verkeersveilige inrichting, ook het aansluiten bij de 'geest van de plek', het historische karakter van de omgeving benadrukken en het benadrukken van bijzondere plekken. Voor stroomwegen is minder ruimte voor beeldkwaliteit, maar speelt de verkeerskundige invalshoek de belangrijkste rol. Bij gebiedsontsluitingswegen is het scheiden van verkeerssoorten en het streven naar uniformiteit en herkenbaarheid van groot belang. Bij de inrichting van erftoegangswegen en verblijfsgebieden speelt beeldkwaliteit een rol binnen de verkeerskundige component.



Wegcategorysering

Grootschalige infrastructurele projecten in de komende jaren zijn de Grenscorridor N69, de N284 (en Kempisch Bedrijvenpark), inclusief afwaardering N284 ter hoogte van Eersel en de ontsluiting Eersel - Bergeijk. Voor de overige wegen geldt dat in de komende jaren ingezet wordt op het continueren van de inrichting van het wegennet overeenkomstig de wegcategorysering en dat de 30 km/h zones en 60 km/h zones worden gecompleteerd.

Relatie met het bestemmingsplan

Alle wegen in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'. Ook de (niet-structuur-bepalende) groene bermen langs de wegen zijn in deze bestemming opgenomen. Herinrichting en herprofilering van wegen is, indien dat aan de orde is, mogelijk.

2.4.3 Groenstructuurplan Eersel

Op 9 februari 1999 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het groenstructuurplan voor de gemeente Eersel. Met het opstellen van het groenstructuurplan heeft de gemeente zich vier doelen en wensen gesteld met betrekking tot het groen in de bebouwde kom. Deze doelen zijn:

- het bepalen en vastleggen van de duurzame groenstructuur (lanen);
- het beheren van de openbare ruimte, groen en verharding, zonder bestrijdingsmiddelen;
- het geven van indicaties van kosten voor het realiseren van het groenstructuurplan;
- het inzichtelijk maken van veiligheidsaspecten voor het openbaar groen.

Gemeentelijk groenbeleid is noodzakelijk. Groen is investeren in de toekomst, want groen heeft een lange ontwikkelingstijd en levensduur. Groen heeft tijd nodig om zich aan te passen aan de standplaats en te ontwikkelen tot een duurzame groenstructuur. Daarvoor is een continu beheer over een langere tijd noodzakelijk. In het groenstructuurplan is het beheer van openbaar groen zonder gif een belangrijk onderwerp. Aangegeven wordt waar en op welke wijze natuurvriendelijke beheer mogelijk is.

Relatie met het bestemmingsplan

De structuurbepalende groene elementen in het plangebied zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Groen' of 'Recreatie'. Het betreft onder andere de groene randen van het bedrijventerrein, die een afschermdende functie hebben, de grotere groene plekken op het bedrijventerrein en de groene bermen van de Biesvendreef. De gronden rond het Biesven zijn bestemd als 'Recreatie'.

2.4.4 Kadernota 'Groen denken is groen doen'

In 2004 is de kadernota 'Groen denken is groen doen' opgesteld. De nota geeft de gemeentelijke visie op het gebied van groen weer en stelt kaders op dit gebied. Het groen op het grondgebied van Eersel draagt in hoge mate bij aan het prettige woon-, werk- en recreatief verblijfsklimaat en bepaalt het karakter en de identiteit van de zes dorpen. Dit klimaat en karakter dienen gehandhaafd te blijven. Met name voor de entrees, de dorpscentra en het buitengebied geldt dat het groen aantrekkelijk moet zijn. Er dient rekening te worden gehouden met natuur en cultuurhistorie, milieu, veiligheid en volksgezondheid. In de kadernota worden verschillende thema's met betrekking tot groen en groenbeleid uitgezet. Het openbaar groen zal hoofdzakelijk conform het parkmodel worden ingericht. De randen van de kernen worden als ecologisch model ingericht, waarbij te denken valt aan houtsingels, bosjes en houtwallen.

Relatie met het bestemmingsplan

Zoals in paragraaf 2.4.3 aangegeven, is het structuurbepalende groen in voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Groen' of 'Recreatie'. Groen dat niet structuurbepalend is, maar onderdeel uitmaakt van de inrichting van de weg is opgenomen in de bestemming 'Verkeer'.

2.4.5 Handhavingsbeleid

Handhaving is nodig omdat naleving van regels niet vanzelfsprekend is. Onze samenleving kan echter alleen functioneren indien democratisch geformuleerde regels op een verantwoord niveau worden nageleefd. Dit kan alleen worden bereikt indien zij door de overheid ook consequent worden gehandhaafd. Integraal handhavingsbeleid is wenselijk om een aantal redenen. Zo moet er een ambitieniveau voor handhaving worden geformuleerd. Daarnaast moet worden vastgelegd hoe dit ambitieniveau kan worden gerealiseerd en wel op een zo effectief en efficiënt mogelijke wijze. Het gaat dan vooral om de organisatie en toedeling van middelen. Ook moeten er inhoudelijke beleidsregels worden vastgelegd die aangeven hoe de gemeente op de verschillende handhavingsgebieden concreet optreedt. Tenslotte dient dit alles te worden gecommuniceerd zodat voor iedereen duidelijk is wat de gemeente Eersel op het gebied van handhaving wil realiseren. Op 9 februari 2010 heeft de gemeenteraad de nota 'Handhavingsbeleid 2010 - 2013' vastgesteld. In de nota zijn de visie, doelstellingen, uitgangspunten en strategieën op het gebied van handhaving beschreven.

Relatie met het bestemmingsplan

Bij het opstellen van de planregels is ernaar gestreefd om te komen tot een uniforme, eenduidige regeling. Door het opnemen van regels die zowel voor de overheid als voor de burger duidelijk zijn, wordt handhaving vergemakkelijkt.

2.4.6 Erfgoedplan

Sinds de wijziging van de Monumentenwet per 1 september 2007 is de zorg voor het archeologisch erfgoed grotendeels in handen van de gemeenten komen te liggen. In het kader van de Modernisering van de Monumentenzorg hebben gemeenten ook de verantwoordelijkheid voor de overige aspecten van het cultuurhistorisch erfgoed gekregen. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten¹ een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en vormt een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid. Het erfgoedplan is op 22 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: een inventarisatiekaart (die op zijn beurt is onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en een verstoringenkaart), verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie.

¹ Het erfgoedplan is opgesteld voor het grondgebied van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot, Reusel-De Mierden, Waalre, Valkenswaard, Cranendonck en Heeze-Leende

Op de beleidskaarten zijn de inventarisatie en waardering van archeologische en cultuurhistorische elementen samengebracht en geconcretiseerd. De beleidskaarten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie en kunnen worden vertaald in bestemmingsplannen.

Op basis van de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart kan worden geconcludeerd dat het aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied beperkt is. Objecten met een cultuurhistorische waarde zijn met name een aantal wegen (de Meer en de Biesvendreef en delen van de Meerheide in het verlengde van deze wegen) en het Biesven. Binnen het plangebied is geen sprake van historisch waardevolle bebouwing, zoals monumenten of beeldbepalende panden. In het erfgoedplan heeft voorts nog geen concrete uitwerking van de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart plaatsgevonden. De inventarisatiekaarten en de waarden- en beleidskaart vormen op dit moment een basis voor het betrekken van cultuurhistorische aspecten bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen.

Relatie met het bestemmingsplan

De archeologische waarden- en beleidskaart is in het bestemmingsplan vertaald door middel van verschillende dubbelbestemmingen (zie paragraaf 4.6). Binnen het plangebied is verder geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle elementen waarvoor een beschermende regeling zou moeten worden opgenomen.

2.4.7 Welstandsnota/beeldkwaliteitplannen

In het bestemmingsplan 'Meerheide' worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt daarmee de basis voor de ruimtelijke opzet van het bedrijventerrein. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van de gemeentelijke welstandsnota en een tweetal beeldkwaliteitplannen. Voor Meerheide I en II is het welstandsbeleid opgenomen in de in juli 2009 vastgestelde welstandsnota. In de welstandsnota wordt, voor de gebieden die niet welstandsvrij zijn, gewerkt met sneltoetscriteria en gebiedscriteria. Voor bouwwerken die niet kunnen worden afgedaan met de sneltoetscriteria, zijn de gebiedsgerichte criteria van toepassing. Binnen de gemeente worden zeven deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is een welstandsniveau aangegeven, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een licht, een kritisch en een streng toetsniveau. Bouwplannen in een gebied met licht welstandsniveau worden slechts getoetst aan de in de welstandsnota benoemde hoofdaspecten (zoals situering en massavorm). Voor bouwplannen in een gebied met kritisch toetsniveau worden ook de deelaspecten (waaronder gevelindeling en vormgeving gevelelementen) beoordeeld. In gebieden met een streng toetsniveau wordt bovendien getoetst aan detailaspecten (zoals materialen, kleur en detaillering van onderdelen). Als 'vangnet' zijn tenslotte algemene criteria opgenomen, die voor elk nieuw bouwwerk gelden.

Meerheide I en II maken deel uit van het deelgebied bedrijventerreinen. Voor dit deelgebied geldt deels een licht welstandsregime en deels (voor de gronden op meer dan 15 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw) een welstandsvrij regime met een excessenregeling.

Voor de locaties waarvoor de gemeenteraad een hoog ambitieniveau heeft, worden beeldkwaliteitplannen opgesteld, die prevaleren boven de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota. In deze beeldkwaliteitplannen wordt de richting van de gemeentelijke ambitie aangegeven en wordt aangegeven welke kwaliteiten daarbij horen. De beeldkwaliteitplannen hebben betrekking op zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving. Zowel voor Meerheide III als voor de Venco Campus zijn beeldkwaliteitseisen geformuleerd. De nieuwbouw op de Venco Campus is getoetst aan deze eisen en is op basis daarvan vergund/gerealiseerd. Voor Meerheide III is in het vigerende bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Die paragraaf is hierna opnieuw opgenomen.

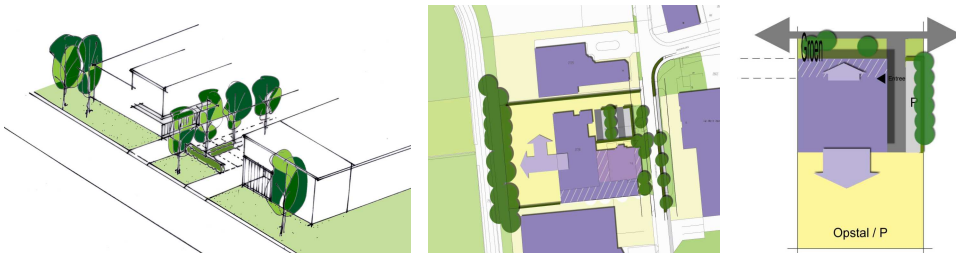
2.4.8 Beeldkwaliteit Meerheide III

Voor de inrichting van de kavels en de op te richten bebouwing is voor Meerheide III een aantal algemene beeldkwaliteitseisen opgesteld:

- kantoor inpandig oplossen, dus geen apart volume buiten de 'hal';
- bij hoekkavels, gebouw altijd in de hoek plaatsen met een oriëntatie op alle wegen;
- entrees zoveel mogelijk per twee kavels te koppelen om aantal opritten te minimaliseren;

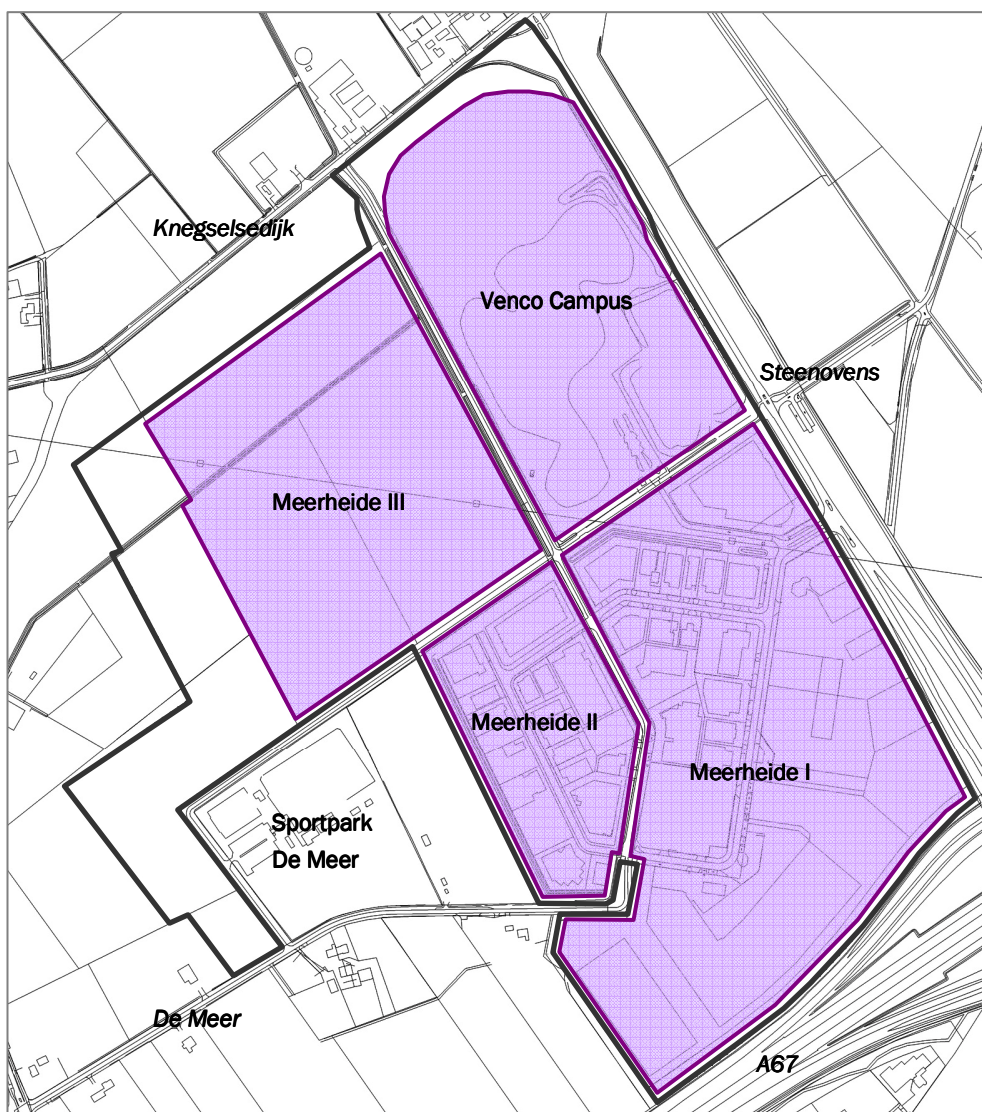


Referentiebeelden bebouwing



Parkeren en opstellen naast of achter de bedrijfsbebouwing

- parkeren op eigen terrein; bij voorkeur tussen de bebouwing of op het achterterrein;
- veelheid in materiaalgebruik beperken, kiezen voor eenvoud en eenduidigheid;
- materiaal- en kleurgebruik afstemmen op palet betreffend ensemble;
- het gebruik van reclame en bedrijfslogo's conform het vastgestelde reclamebeleid;
- buitenopslag altijd op het achterterrein oplossen;
- ieder bouwplan voorzien van een inrichtingsplan.



Plangebied met deelgebieden

3 Planbeschrijving

In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van Meerheide. Hierbij wordt onder meer aandacht besteed aan de historische ontwikkeling van het bedrijventerrein en aan de huidige bebouwings-, verkeers- en groenstructuur. In paragraaf 3.2 zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. In paragraaf 3.3 wordt ingegaan op de uitgangspunten per functie.

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

3.1.1 Historische ontwikkeling

Begin jaren '90 van de vorige eeuw heeft de gemeenteraad van de gemeente Eersel de Structuurschets Eersel Noord vastgesteld, waarin onder meer is besloten tot de realisering van bedrijventerrein Meerheide (het huidige Meerheide I) in het agrarische gebied aan de noordzijde van de A67. Dit gebied kenmerkte zich destijds als een enigszins afgezonderd deel van het open agrarische landschap ten noorden van Eersel, dat aan verschillende zijden werd begrensd door opgaande beplanting. Kenmerkend waren onder andere de visvijver Biesven en de beplante voormalige vuilstort in het noorden, sportpark De Meer in het westen en de beplanting langs de snelweg in het zuiden. Het bestemmingsplan 'Meerheide', dat is vastgesteld in december 1995, vormde het juridisch-planologische kader voor de realisering van de eerste fase van bedrijventerrein Meerheide. Het zuidelijk deel van het terrein werd daarbij specifiek ontwikkeld voor transport- en distributiebedrijven op grote bedrijfskavels. De overige gronden werden bestemd voor lokale bedrijven tot maximaal milieucategorie 4.

Vanwege een groeiende ruimtebehoefte is in februari 2004 het bestemmingsplan 'Meerheide II' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorzag in de uitbreiding van Meerheide door de realisering van extra bedrijfspercelen aan de noordwestzijde van het bestaande bedrijventerrein, tussen Meerheide I en sportpark De Meer. Met de opzet van het terrein werd aangesloten bij de opzet van Meerheide I, waarbij langs de noordelijke en westelijke rand werd voorzien in een groene rand. De bedrijfspercelen zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. Om te voorzien in de behoefte aan vestigingsmogelijkheden voor kleine en startende bedrijven is op het terrein tevens een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd.



Bedrijfsverzamelgebouw Meerheide 100



In de periode tot 2007 werden ook de gronden op Meerheide II vrijwel volledig uitgegeven. Hierdoor was er binnen de gemeentegrenzen geen sprake meer van terreinen waar nieuwe bedrijven zich konden vestigen. Om ook in de komende jaren te voorzien in uitgeefbare ruimte voor bedrijvigheid in de gemeente Eersel, is in december 2009 het bestemmingsplan 'Meerheide III' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een verdere uitbreiding van Meerheide met een derde fase, aansluitend op het bestaande bedrijventerrein. Meerheide III is, in lijn met Meerheide II, bestemd voor bedrijven in maximaal milieucategorie 3. Inmiddels is gestart met de uitgifte van het terrein en worden de eerste kavels bebouwd. In het bestemmingsplan 'Meerheide III' zijn ook de gronden ten westen van het bedrijventerrein opgenomen. Hier is de realisering van een landschappelijke buffer tussen Meerheide en Duizel voorzien.

Het noordoostelijke deel van het bedrijventerrein Meerheide wordt gevormd door de Venco Campus. De Venco Campus wordt in samenhang met de (vis)vijver Biesven ontwikkeld als werklandschap voor de bedrijven die onderdeel uitmaken van de Venco Groep (waaronder Vencomatic, Vencosteel en Agro Supply), die actief is in de pluimveehouderij. Op de Venco Campus gaan werken, recreëren en natuurbeleving samen. Om de realisering van de Venco Campus mogelijk te maken, is in maart 2011 het bestemmingsplan 'Venco Campus' vastgesteld.



Bebouwing Venco Campus (in aanbouw)

3.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De oorspronkelijke landschapsstructuur van het plangebied heeft vanaf de aanleg van Meerheide I een rol gespeeld bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Kenmerkend voor het gebied is de ligging als een apart compartiment in het landschap, omringd door groen. Doordat het uitgangspunt voor de ontwikkeling van Meerheide (van fase I tot en met fase III) steeds is geweest om het bedrijventerrein af te schermen met groenstroken, is sprake van een bedrijventerrein dat sterk naar binnen is gericht en zich niet profileert als zichtlocatie aan de omliggende wegen. Zowel vanaf de A67 als vanaf de Steenovens is de bedrijfsbebouwing nauwelijks zichtbaar door de aanwezigheid van brede groenstroken met boombeplanting. Aan de westzijde van Meerheide II is een groene afscherming richting het sportpark aanwezig en ook aan de noordzijde van Meerheide III (richting de Knegselsedijk) wordt een groenstrook met afschermende beplanting gerealiseerd. Aan de westzijde van Meerheide III wordt een landschappelijke buffer gerealiseerd tussen het bedrijventerrein en Duizel.

Binnen deze sterk naar binnen gerichte structuur vormt het hoofdgebouw op de Venco Campus een uitzondering. Het gebouw is goed zichtbaar vanaf de kruising Steenovens - Knegselsedijk en markeert de nieuwe noordelijke entree van het bedrijventerrein.



Bedrijfsgebouwen Meerheide I en II



Transportbedrijven zuidrand Meerheide I

De bedrijven op het Meerheide I en II zijn georiënteerd op de interne ontsluitingsweg Meerheide. Op Meerheide III wordt, als voortzetting van Meerheide I en II, eenzelfde structuur gerealiseerd. Waar Meerheide I en II echter duidelijk herkenbaar zijn als één bedrijventerrein, is tussen Meerheide I en II en Meerheide III sprake van een scherpere scheiding, die wordt gevormd door de weg Meer/Meerheide (de oorspronkelijke noordelijke grens met groene rand van Meerheide I en II). Deze weg is in gebruik als langzaamverkeersverbinding en heeft een landelijke, groene uitstraling door de aanwezigheid van bermen met opgaande boombeplanting. De Biesvendreef, die de grens vormt tussen de Venco Campus en Meerheide III, heeft een vergelijkbaar profiel en weerspiegelt nog de oorspronkelijke agrarische functie van het gebied. De structuur van Meerheide wordt daarnaast bepaald door de hoogspanningsleiding die het plangebied van noordwest naar zuidoost doorsnijdt. De wegenstructuur, en daarmee de kavelindeling en oriëntatie van gebouwen, is deels bepaald door de richting van deze hoogspanningsleiding.

Binnen de grenzen van het plangebied ligt het Biesven, dat onder meer wordt gebruikt als visvijver. Het Biesven heeft een recreatieve functie en vormt een groene plek binnen de ruimtelijke structuur van Meerheide. Het Biesven maakt deel uit van het werklandschap van de Venco Campus en wordt in het kader daarvan heringericht, waarbij behoud en versterking van de natuur- en recreatieve waarden voorop staat.

Bebouwingsstructuur

Het bebouwingsbeeld op Meerheide wordt bepaald door bedrijfshallen van verschillende grootte. De grootste en hoogste gebouwen bevinden zich op de kavels van de transportbedrijven in het zuidelijk deel van het plangebied, die grenzen aan de A67. Op het overige deel van het bedrijventerrein zijn kleinere bedrijfsgebouwen gesitueerd. De bouwhoogte van de bedrijfshallen bedraagt over het algemeen 6 tot 10 meter. Een deel van de bedrijfsgebouwen van de logistieke bedrijven is hoger (maximaal circa 14 meter). Op grote delen van het bedrijventerrein zijn de bedrijfshallen min of meer in dezelfde rooilijn gebouwd. De bedrijfsspercelen op Meerheide I en II zijn over het algemeen relatief dicht bebouwd. Uitzonderingen zijn de transportbedrijven, die vanwege de aard van de bedrijfsvoering veel onbebouwde ruimte op de bedrijfsspercelen hebben, en enkele bedrijven waar sprake is van een groot aandeel buitenopslag. Op enkele locaties op Meerheide is een in pandige of vrijstaande bedrijfswoning gesitueerd.

Het bebouwingsbeeld op de Venco Campus wijkt af van het overige deel van het bedrijventerrein. Het beeld wordt hier gedomineerd door het grootschalige, ovale hoofdgebouw. De gronden rond dit gebouw hebben een recreatieve/natuurlijke functie en hebben daardoor een groene uitstraling. Ten zuiden van de Venco Campus bevindt zich de gemeentewerf, waar slechts zeer beperkt bebouwing aanwezig is.

Groen en water

Kenmerkend voor Meerheide zijn de groene randen rond het bedrijventerrein. In het zuidelijk deel (tussen bedrijventerrein en A67) en het zuidoostelijk deel (tussen bedrijventerrein en Steenovens) worden deze randen gevormd door brede groenstroken met boombeplanting. Verder in noordelijke richting gaat de groene rand langs de Steenovens over in het groene gebied rond het Biesven, waar de Venco Campus wordt gerealiseerd.



Biesvendreef en weg tussen Meerheide I/II en Meerheide III

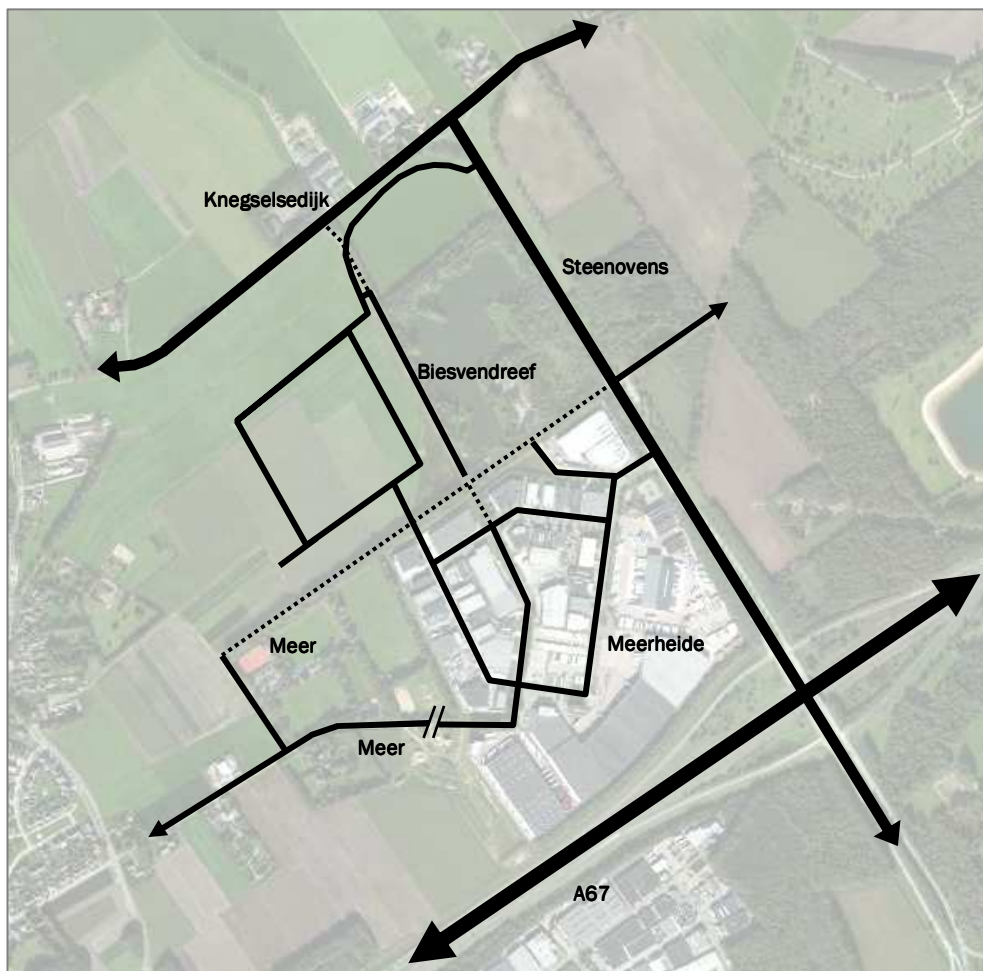
De noordelijke rand van Meerheide III (tussen Meerheide III en de Knegselsedijk) wordt aangelegd als een combinatie van een opgaande groenstrook en een strook agrarische gronden. De westelijke rand van Meerheide bestaat uit het groen rond sportpark De Meer en de te realiseren landschappelijke buffer tussen Duizel en het bedrijventerrein. Centraal in het plangebied spelen de Biesvendreef en het gedeelte van de Meer/Meerheide tussen Meerheide I/II en Meerheide III een structurerende rol.

Beide wegen hebben de uitstraling van een landweg. De bedrijven worden niet ontsloten vanaf deze wegen maar zijn er met de achterzijde naar gericht. Langs de overige wegen op het bedrijventerrein zijn groene bermen en bomen aanwezig, waardoor het bedrijventerrein een relatief groene uitstraling heeft.

Verkeersstructuur

Autoverkeer

Meerheide wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten vanaf de Steenovens, die rechtstreeks aansluit op de A67. Voor de bedrijventerreinen Meerheide I en II is sprake van één aansluiting van de weg Meerheide op de Steenovens. Ten behoeve van de ontsluiting van Meerheide III en de Venco Campus wordt in het noordelijk deel van het plangebied, nabij de kruising Steenovens - Knegselsedijk, een tweede aansluiting gerealiseerd. De interne wegenstructuur op Meerheide bestaat uit een lusvormige structuur op Meerheide I/II en een tweede lusvormige ontsluitingsweg op Meerheide III. De twee verkeerslussen zijn met elkaar verbonden via de weg Meerheide, die de Meer oversteeft. De Venco Campus is rechtstreeks bereikbaar via de noordelijke aansluiting op de Steenovens. Tussen de Venco Campus en de bestaande vestiging van Vencomatic op Meerheide I wordt een aansluiting aangelegd. De gemeentewerf, die is gesitueerd ten zuiden van de Venco Campus, is bereikbaar vanaf Meerheide I.



Ontsluitingsstructuur Meerheide

Fietsverbindingen

Door het plangebied lopen verschillende fietsverbindingen. Langs de noordzijde van Meerheide I en II ligt de langzaamverkeersverbinding Meer/Meerheide. Deze fietsverbinding vormt in oostelijke richting een verbinding met het E3-strand en in westelijke richting met sportpark De Meer en Duizel. De Biesvendreef heeft een functie als noord-zuidgerichte langzaamverkeersverbinding.

Parkeren

Parkeren vindt op het bedrijventerrein grotendeels plaats op eigen terrein. Daarnaast is in de openbare ruimte voorzien in parkeerplaatsen. Op het terrein van de Venco Campus wordt een geclusterde parkeervoorziening gerealiseerd op de voormalige vuilstort, die wordt benut door werknemers van de Venco Campus.

3.2 Algemene uitgangspunten

Het bestemmingsplan 'Meerheide' is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Ontwikkelingsmogelijkheden waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen, waaronder de verdere realisering en uitgifte van Meerheide III, zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. De opzet van de planregeling is daarnaast zodanig flexibel dat op de bedrijfskavels nog voldoende mogelijkheden bestaan voor uitbreiding/intensivering van de bebouwing. De bouw- en gebruiksmogelijkheden die de vigerende bestemmingsplannen bieden, zijn daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd. Hierna worden de belangrijkste uitgangspunten voor dit bestemmingsplan toegelicht.

3.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Voor het bepalen van de toelaatbare milieucategorieën op bedrijventerreinen kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van inwaartse zonering overeenkomstig de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). De relatie tussen de (milieubelasting van) de bedrijfsactiviteiten en de omliggende (woon)gebieden wordt daarbij in beeld gebracht door middel van een bedrijvenlijst, die informatie geeft over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter). In de volgende tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand weergegeven.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	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

Vigerende bestemmingsplannen

In de bestemmingsplannen die vigeren voor het bedrijventerrein is reeds uitgegaan van de systematiek van milieuzonering zoals opgenomen in de VNG-brochure. Op grond van de afstand tot omliggende woningen en de gewenste vestigingsmogelijkheden is zowel in de bestemmingsplannen voor Meerheide I, II en III als voor de Venco Campus bepaald welke milieucategorieën zijn toegestaan op de verschillende delen van het bedrijventerrein. Gezien de afstand tot woningen is het overal op Meerheide mogelijk om bedrijven tot milieucategorie 3.2 (indicatieve afstand tot woningen in een 'rustige woonwijk' 100 meter) toe te staan. Op delen van Meerheide is het op basis van de indicatieve afstanden uit de VNG-brochure zelfs mogelijk om (aanzienlijk) zwaardere bedrijven toe te laten. Vanwege het gewenste profiel van Meerheide, dat met name dient voor de vestiging van lokale bedrijven, is het echter niet wenselijk om overal op het bedrijventerrein vestiging van bedrijven in de milieucategorie 4 toe te staan. Vestiging van bedrijvigheid in milieucategorie 5 en 6 wordt nergens op het bedrijventerrein mogelijk gemaakt. In plaats daarvan is de milieuzonering zoals opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen gerespecteerd en overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Concreet betekent dat het volgende:

- De gronden op het zuidelijk deel van Meerheide I zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, specifiek bestemd voor transport- en logistieke bedrijven (bestemming 'Bedrijf - Transport- en logistiek bedrijf').
- Op het centrale deel van Meerheide I zijn bedrijven in maximaal milieucategorie 4.2 toegestaan (bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2').
- Op het overige deel van Meerheide I en op Meerheide II en III zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 2 t/m 3.2 (bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2').

- Op de Venco Campus worden bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 2 t/m 3.2 (bestemming 'Bedrijf - 2').

Bedrijvigheid in milieucategorie 1 is, overeenkomstig het provinciaal beleid, niet toegestaan op Meerheide. De milieuhinder van categorie 1 bedrijven is zodanig beperkt, dat deze bedrijven zich zonder problemen kunnen vestigen in gemengde gebieden of woongebieden. Gebruik van bedrijventerreinen voor de (zeer) lichte categorie 1 bedrijven is in de provinciale Verordening Ruimte aangemerkt als oneigenlijk ruimtegebruik, omdat hierdoor de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de hogere milieucategorieën kunnen worden beperkt. De bestaande bedrijven in milieucategorie 1 zijn toegestaan via een bepaling in de regels van de bestemming 'Bedrijf'.

Afwijking

Om een onnodig starre regeling te voorkomen, is in de bedrijfsbestemmingen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om op de percelen die zijn bestemd voor bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 ook bedrijven in milieucategorie 4.1 toe te staan. Voorwaarde is dat de bedrijvigheid in milieucategorie 4.1 milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn. Hierdoor ontstaat enige flexibiliteit, maar kan per geval worden getoetst of het betreffende bedrijf overlast veroorzaakt voor de omgeving.

Staat van bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels is een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Indien een bedrijf zich wil vestigen op Meerheide moet het passen binnen de toegestane milieucategorie. Daarnaast wordt getoetst of het bedrijf voorkomt op de staat van bedrijfsactiviteiten. De staat van bedrijfsactiviteiten is een gefilterde lijst die is gebaseerd op de bedrijvenlijst uit de VNG-brochure. De lijst bevat uitsluitend bedrijfsactiviteiten waarvan de vestiging passend is op de bedrijventerreinen. Activiteiten als delfstoffenwinning, zelfstandige kantoren en agrarische bedrijvigheid zijn van de lijst verwijderd. Ook fysiek onmogelijke activiteiten (zoals zeevaart en binnenvaart) zijn niet op de lijst opgenomen. Bedrijven die niet voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten maar die qua aard en invloed op de omgeving overeenkomen met de bedrijven die wel zijn toegelaten, kunnen worden toegestaan via een omgevingsvergunning voor het afwijken.

3.2.2 Bouwregels bedrijfsperven

Uitgangspunt voor de bouwregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, is een uniforme en goed toetsbare regeling. De regeling is zoveel mogelijk gelijkgetrokken, zodat voor alle bedrijven op Meerheide vergelijkbare regels gelden. Waar mogelijk zijn de regels verruimd, bijvoorbeeld door het toestaan van een grotere bouwhoogte of een hoger bebouwingspercentage. Dit maakt intensivering van de bebouwing mogelijk, waardoor bedrijven kunnen groeien op de eigen bedrijfskavel.

Bebouwingspercentage

In de vigerende bestemmingsplannen zijn verschillende bebouwingspercentages opgenomen, variërend van maximaal 50% (delen van Meerheide I) tot maximaal 80% (Meerheide III).

In voorliggend bestemmingsplan is ervoor gekozen om op alle percelen op Meerheide (met uitzondering van de Venco Campus en de transportbedrijven in het zuidelijk deel van het plangebied) een maximum bebouwingspercentage van 80% op te nemen. Hierdoor is intensivering van het ruimtegebruik mogelijk. Op de percelen van de transportbedrijven geldt een maximum bebouwingspercentage van 60%. Het bebouwingspercentage wordt gemeten op basis van de grootte van het bouwperceel (en dus niet van het bouwvlak). Dit voorkomt dat de bouwmogelijkheden op het ene perceel afhankelijk zijn van de hoeveelheid bebouwing op de belendende percelen.

Op de gronden van Meerheide III, die nog niet zijn uitgegeven, is daarnaast een minimum bebouwingspercentage van 40% opgenomen. Door het opnemen van een minimum bebouwingspercentage wordt voorkomen dat bouwpercelen slechts voor een zeer klein gedeelte bebouwd worden. In de praktijk blijkt dat niet alle bedrijven kunnen voldoen aan deze minimum eis. Dit kan enerzijds worden veroorzaakt door de aard van de bedrijfsvoering, waardoor behoefte is aan een relatief groot deel buitenopslag/buitenruimte (bijvoorbeeld bij transportbedrijven). Anderzijds komen situaties voor waarbij bedrijven een gefaseerde ontwikkeling beogen, waardoor in de eerste fase nog niet direct wordt voldaan aan het minimum bebouwingspercentage. In het bestemmingsplan is voor de zuid- en oostrand van Meerheide III een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een lager bebouwingspercentage, indien dat uit oogpunt van de bedrijfsvoering en/of vanwege de gewenste fasering nodig is.

Bouwvlakken en afstand zijdelingse perceelsgrens

In voorliggend bestemmingsplan zijn de bouwvlakken uit de vigerende bestemmingsplannen overgenomen. In die gevallen waarin in het vigerende bestemmingsplan geen bouwvlakken zijn opgenomen (Meerheide I en II), is een bouwvlak ingetekend op basis van de geldende situeringsvoorschriften. Waar (legaal gerealiseerde) bebouwing buiten het vigerende bouwvlak staat, is het bouwvlak hierop aangepast. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd.

De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan beide zijden ten minste 3 meter te bedragen. Uit oogpunt van duurzaamheid (mogelijkheid voor het aaneenbouwen van bedrijfsgebouwen) is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, zodat het bevoegd gezag toe kan staan dat gebouwen aan weerszijden van een perceelsgrens in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend als gebouwen op twee naast elkaar gelegen percelen aan een worden gebouwd.

Bouwhoogtes

In voorliggend bestemmingsplan is gekozen voor een uniforme bouwhoogte. Op de bedrijfspcelen is in principe een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. In een aantal gevallen betekent dit een beperkte verruiming van de vigerende mogelijkheden. Zo staan de bestemmingsplannen voor Meerheide I en II een bouwhoogte van maximaal 8 meter toe.

In de praktijk blijkt dat deze hoogte voor een aantal bedrijfstypen niet toereikend is. Een hoogte van 10 meter is ruimtelijk gezien aanvaardbaar en is daarom algemeen toegestaan.

Voor de transportbedrijven langs de A67 geldt ingevolge het vigerende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 12 meter. Ook deze hoogte is voor een moderne bedrijfsvoering niet altijd toereikend. In een enkel geval is, met gebruikmaking van de ontheffingsmogelijkheid van 10% uit het vigerende bestemmingsplan, al hoger gebouwd. In dit bestemmingsplan is voor de percelen van de transportbedrijven een maximale bouwhoogte van 14,5 meter toegestaan. Gezien de grootte van de percelen en de ligging (aan de A67, op relatief grote afstand van woonpercelen) is deze verhoging niet bezwaarlijk.

Grootte bouwperceel

Ingevolge het provinciaal beleid geldt voor bedrijventerreinen in het landelijk gebied een maximale bouwperceelsgrootte (kavelgrootte) van 5.000 m². Deze maximum perceelsgrootte is overgenomen in het bestemmingsplan 'Meerheide'. Uitzondering zijn de gronden op de Venco Campus en de percelen van de transportbedrijven langs de A67. Deze bouwpercelen zijn in de huidige situatie reeds aanzienlijk groter dan 5.000 m². Het opleggen van een maximale perceelsgrootte is hier dan ook niet zinvol. Bovendien kennen de vigerende bestemmingsplannen deze beperking ook niet.

De provinciale Verordening Ruimte biedt, onder voorwaarden, mogelijkheden voor de uitbreiding van bestaande bedrijven tot een perceelsoppervlakte groter dan 5.000 m². Deze mogelijkheid is in voorliggend bestemmingsplan overgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Er kan via een wijzigingsplan uitsluitend medewerking worden verleend aan de uitbreiding van een bestaand bedrijf. Nieuwvestiging van bedrijven groter dan 5.000 m² wordt niet mogelijk gemaakt. Dergelijke bedrijven kunnen zich vestigen in een stedelijke regio (Eindhoven-Helmond) of op het Kempisch Bedrijvenpark.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Op bedrijventerrein Meerheide zijn vier bedrijfswoningen aanwezig. Alle bedrijfswoningen bevinden zich op Meerheide I en zijn gerealiseerd op basis van een binnenplanse vrijstelling van de regels van het bestemmingsplan 'Meerheide'. Overeenkomstig het provinciaal en gemeentelijk beleid is de realisering van nieuwe bedrijfswoningen op Meerheide niet toegestaan. Er is, mede gezien de moderne communicatie- en beveiligingstechnieken, vrijwel nooit sprake van een noodzaak voor het realiseren van een bedrijfswoning. Het toelaten van nieuwe (bedrijfs)woningen kan bestaande bedrijven echter wel beperken in hun mogelijkheden, omdat deze woningen hindergevoelig zijn. De vigerende bestemmingsplannen 'Meerheide II', 'Meerheide III' en 'Venco Campus' bieden geen mogelijkheden voor het realiseren van bedrijfswoningen. Door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerheide, eerste herziening' is ook de vrijstellingsmogelijkheid die in het bestemmingsplan 'Meerheide' was opgenomen, komen te vervallen.

De bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid op de verbeelding. Dit is gedaan door een 20 meter brede zone vanaf de grens van het bouwvlak aan te duiden als 'bedrijfswoning'. Hierdoor bestaat in het geval van vervangende nieuwbouw flexibiliteit voor wat betreft de situering van de bedrijfswoning. Voor de bedrijfswoningen geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m³, wat overeenkomt met de maximale inhoud die via vrijstelling in het bestemmingsplan 'Meerheide' was toegestaan.

3.2.4 Detailhandel

Op Meerheide zijn in de huidige situatie geen detailhandelsvestigingen aanwezig. Wel bieden de vigerende bestemmingsplannen voor Meerheide I en II de mogelijkheid om via vrijstelling diverse vormen van detailhandel toe te staan. Het gaat daarbij om vormen van detailhandel die vanwege de aard van de verkochte goederen (bouwmaterialen, auto's, boten, caravans, explosiegevaarlijke goederen), de grootte van de vestigingen (grootschalige meubelzaken) en/of de verkeersaantrekkende werking (bouwmarkten, tuincentra) niet inpasbaar zijn in dorpscentra of woongebieden. Voor dergelijke vormen van detailhandel kan vestiging op een bedrijventerrein een betere oplossing bieden. Daarnaast behoort productiegebonden detailhandel (detailhandel in producten die bij hetzelfde bedrijf worden vervaardigd of toegepast in het productieproces) tot de mogelijkheden. Een beperkte productiegebonden verkoop van goederen, eventueel in combinatie met een showroom, is dan ook toelaatbaar.

In voorliggend bestemmingsplan is bepaald dat productiegebonden detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen) binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bedrijf - 2' is toegestaan. Daarnaast is in de bestemming 'Bedrijf' een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor diverse vormen van perifere detailhandel. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen (detailhandel in auto's, boten, caravans, vrachtwagens, landbouwwerktuigen, banden en grove bouwmaterialen), detailhandel in brand- of explosiegevaarlijke goederen, detailhandel in keukens, badkamers en sanitair, bouwmarkten en tuincentra. Voorwaarde is onder meer dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te voorzien en dat geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld.

3.2.5 Kantoren

Ingevolge het provinciaal beleid is de vestiging van zelfstandige kantoren op (middel)zware bedrijventerreinen niet toegestaan. Binnen de bedrijfsbestemmingen is realisering van zelfstandige kantoren dan ook niet mogelijk gemaakt. Kantooractiviteiten die onderdeel uitmaken van de bedrijfsactiviteit (niet-zelfstandige activiteiten zoals administratie) zijn wel toegestaan, tot een oppervlakte van maximaal 30% van de bedrijfsploeroppervlakte van het bedrijf.

3.2.6 Verwerken reactieve aanwijzing Meerheide III

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 19 januari 2010 een reactieve aanwijzing gegeven tegen het bestemmingsplan 'Meerheide III'.

Gedeputeerde Staten waren van mening dat onvoldoende rekening was gehouden met het provinciale belang 'werken en voorzieningen', doordat de behoefte aan nieuw bedrijventerrein onvoldoende was aangetoond en in het bestemmingsplan geen fasering was opgenomen. Er was in de ogen van Gedeputeerde Staten sprake van onvoldoende regionale afstemming, met name in relatie tot de realisering van het Kempisch Bedrijvenpark (KBP). Omdat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerheide III' op het KBP nog geen kavels werden uitgegeven, achtte de provincie ontwikkeling van een beperkt deel van Meerheide III verantwoord. Om die reden is de reactieve aanwijzing slechts gericht op de gronden in het centrale en westelijke deel van Meerheide III. De bedrijfsbestemming langs de zuidelijke, oostelijke en noordelijke rand van het bedrijventerrein is gehandhaafd.

Door de reactieve aanwijzing tegen het bestemmingsplan 'Meerheide III' is een deel van de bedrijfsbestemming niet in werking getreden. Voor deze gronden vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988'. In voorliggend bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd als 'Agrarisch'. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden in een later stadium te voorzien van een bedrijfsbestemming. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat het gedeelte van Meerheide III met een directe bestemming voor minimaal 75% dient te zijn uitgegeven. Bij het opstellen van het wijzigingsplan dient daarnaast te worden voldaan aan de voorwaarden van het dan geldende provinciaal beleid. Op grond daarvan is onder andere regionale afstemming nodig. Daarnaast is binnen de bestemming 'Agrarisch' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de (tijdelijke) plaatsing van zonnepanelen mogelijk te maken.

3.3 Uitgangspunten per functie

Hierna zijn de uitgangspunten per functie beschreven. Daarbij is aangegeven hoe de algemene uitgangspunten zijn vertaald in de verschillende bestemmingen.

3.3.1 Bedrijven

Binnen het plangebied komen bedrijven voor van verschillende schaal en grootte. Meerheide is hoofdzakelijk ingevuld met lokale bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3.2. De kavelgrootte van de bedrijven ligt over het algemeen tussen de 1.000 en 5.000 m². Op enkele locaties (zuidrand van Meerheide I, Venco Campus) zijn grootschaligere bedrijven gesitueerd. De aard van de bedrijvigheid is divers: industriële (productie)bedrijven, opslagbedrijven, transportbedrijven en groothandelsbedrijven komen naast elkaar voor. Bij een vijftal bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig.

In het bestemmingsplan 'Meerheide' zijn drie bedrijfsbestemmingen opgenomen. De transportbedrijven in het zuidelijk deel van Meerheide I zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, opgenomen in een maatbestemming, die specifiek is toegesneden op de vestiging van transport- en logistieke bedrijven. De bouwpercelen mogen voor maximaal 60% worden bebouwd. Gebouwen mogen worden gebouwd binnen de bouwvlakken, tot een bouwhoogte van maximaal 14,5 meter.

Voor de bedrijfspercelen op het overige deel van Meerheide I en op Meerheide II en III is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. De percelen zijn voorzien van een uniforme regeling. Het maximum bebouwingspercentage van de bouwpercelen bedraagt 80% en de bouwhoogte maximaal 10 meter. Voor de nog niet uitgegeven percelen op Meerheide III is daarnaast een minimum bebouwingspercentage opgenomen. Via aanduidingen op de verbeelding is aangegeven welke milieucategorieën maximaal zijn toegestaan. De bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid.

Voor de bedrijvigheid op de Venco Campus is de bestemming 'Bedrijf - 2' opgenomen. Deze bestemming is één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Venco Campus', dat is vastgesteld in maart 2011. In afwijking van de reguliere bestemming 'Bedrijf' geldt voor de bebouwing op de Venco Campus een andere bouwregeling: op de Venco Campus mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. Het gedeelte van de Venco Campus rond het Biesven is, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, bestemd als 'Recreatie'.

3.3.2 Agrarisch gebied

Binnen het plangebied komen enkele percelen voor met een agrarisch gebruik. Het betreft ten eerste de percelen in het centrale deel van Meerheide III. Door de reactieve aanwijzing tegen het bestemmingsplan 'Meerheide III' is de beoogde bedrijfsbestemming op deze percelen niet in werking getreden. Ingevolge het regionaal beleid is uitgifte van de gronden als bedrijfskavels ook niet voorzien in de periode tot 2020, waardoor de gronden hun agrarische bestemming behouden. Ten tweede vallen ook de agrarische percelen aan de westzijde van Meerheide III binnen de grenzen van het plangebied. Op deze gronden is de realisering van een landschappelijke buffer tussen het bedrijventerrein en Duizel beoogd.

De agrarische gronden in het centrale deel van Meerheide III zijn bestemd als 'Agrarisch'. Bebouwing is niet toegestaan. De gronden waarop de bufferzone wordt aangelegd, zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschap'. De gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke waarden, groenvoorzieningen, bos en bebossing. Ter bescherming van de (toekomstige) landschappelijke waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

3.3.3 Verkeer

Alle verkeersvoorzieningen binnen het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Ook de groenvoorzieningen die deel uitmaken van het wegprofiel vallen binnen deze bestemming. Herinrichting van de wegen en aanpassing van het bestaande wegprofiel is, als dit aan de orde is, mogelijk.

De bestaande wegen en paden zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer'.

3.3.4 Groen en water

De structuurbepalende groenvoorzieningen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Hierdoor is behoud van deze groene elementen verzekerd. Waar het groen een afschermende functie heeft (met name langs de randen van het bedrijventerrein) is een aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' opgenomen. De structuurbepalende (doorgaande) watergangen zijn bestemd als 'Water'.

De structuurbepalende groenvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen' en de structuurbepalende watergangen in de bestemming 'Water'. Het afschermend groen aan de randen van het bedrijventerrein is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen', waaraan een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden is gekoppeld. Binnen verschillende bestemmingen is daarnaast de aanleg van groenvoorzieningen mogelijk gemaakt en binnen alle bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt het bestemmingsplan maximale flexibiliteit voor wat betreft de realisering van groenvoorzieningen en van voorzieningen die betrekking hebben op de waterhuishouding (voorzieningen voor waterberging, infiltratievoorzieningen en dergelijke).

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. Het bestemmingsplan 'Meerheide' heeft een conserverend karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn, met inachtneming van de vigerende rechten, vastgelegd in het bestemmingsplan. Binnen de bestemmingen zijn reële mogelijkheden geboden voor het oprichten, vervangen en uitbreiden van bebouwing. Aangezien het bestemmingsplan voornamelijk een beheerfunctie heeft, is het aantal te onderzoeken milieuaspecten beperkt. In het kader van de bestemmingsplannen 'Meerheide III' en 'Venco Campus' is uitgebreid onderzoek gedaan naar de verschillende milieuaspecten die samenhangen met de uitbreiding van het bedrijventerrein. Gezien de recente vaststellingsdatum van deze bestemmingsplannen zijn deze onderzoeken nog altijd representatief. Hierna wordt aandacht besteed aan de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten.

4.1 Water

4.1.1 Watertoets

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Hierdoor worden waterbeheerders actief betrokken bij de ruimtelijke besluitvormingsprocessen en krijgt water een duidelijke plek in de ruimtelijke ordening.

4.1.2 Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van Waterschap De Dommel is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. In deze paragraaf is het beleid van het waterschap kort opgenomen.

Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;

- schone waterbodem;
- mooi water.

Droge voeten

Voor het thema Droge voeten legt het Waterschap gestuurde waterbergingsgebieden aan, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast.

Voldoende water

Voor Voldoende water worden de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vastgesteld. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) gaat het Waterschap aan de slag.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt het Waterschap zich op de inrichting en het beheer van watergangen en op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen gaat het Waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk uitgevoerd per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit.

Schoon water

Voor Schoon water zet het Waterschap het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen door. Gezamenlijk worden optimalisatiestudies uitgevoerd en worden afspraken vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder wil het Waterschap een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeteren om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Bron- en effectgerichte maatregelen om kwetsbare gebieden te beschermen worden genomen.

Schone waterbodems

Bij het thema Schone waterbodems pakt het Waterschap vervuilde waterbodems aan in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging gaan het Waterschap saneren, beheren of accepteren.

Mooi water

Voor Mooi water wordt bij inrichtingsprojecten de waarde van water voor de mens vergroot. Dit kan door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Binnen de kerntaken van het Waterschap, kiest Waterschap De Dommel ervoor om twee onderwerpen met hoge prioriteit aan te pakken:

- het voorkómen van wateroverlast;
- het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

De notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen.

4.1.3 Waterplan Eersel

Het beleid van de gemeente Eersel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Op 18 september 2001 is door de gemeenteraad van Eersel ingestemd met het 'Waterplan Eersel'. In dit rapport, dat is opgesteld door Iwaco, staan enkele relevante beleidsuitgangspunten:

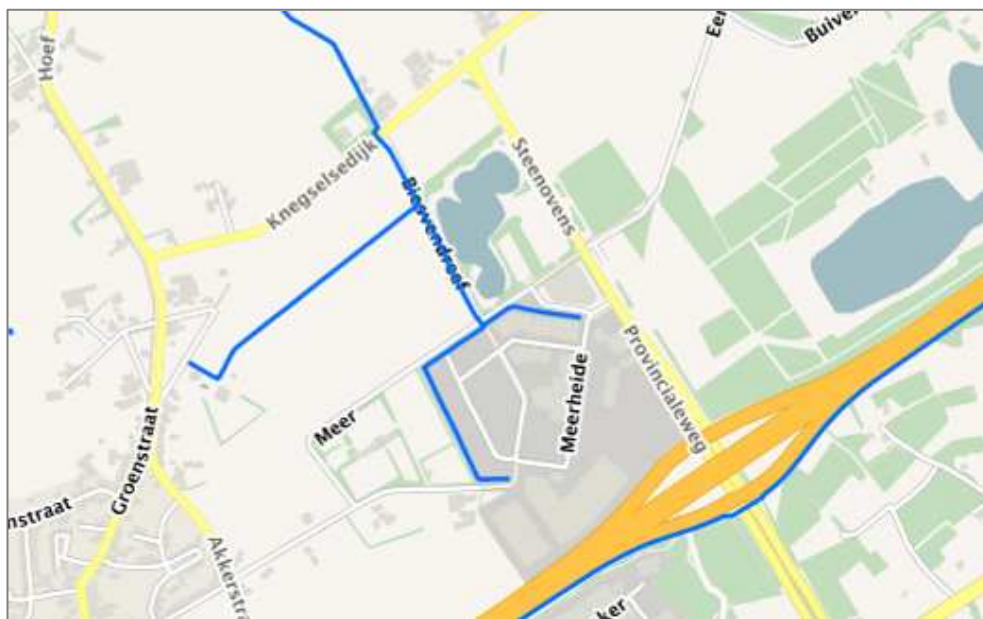
- water als ordenend principe;
- stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur op meest geschikte plekken (op hogere plekken tussen de beekdalen) en het ont- en afwateringssysteem richten op infiltratie van afstromend hemelwater. Bouwen op ongeschikte plekken voorkomen (sturend daarvoor is: kaart 11, Iwaco, 2001);
- revitalisering van het natuurlijk watersysteem;
- waterafvoer en retentie ten behoeve van tegengaan wateroverlast op regionale schaal (in relatie tot De Dommel). In het Streekplan Noord-Brabant 2002 (inmiddels de Interimstructuurvisie) en het Integraal Hydrologisch Streefbeeld zijn voor Eersel drie zoekgebieden voor waterberging langs de Kleine Beerze, de Run en de Gender aangewezen;
- verbetering waterkwaliteit om te voldoen aan de aan de waterlopen toegekende functies en om de potenties voor natte natuurontwikkeling te vergroten;
- tegengaan lokale wateroverlast als gevolg van te geringe afvoercapaciteit van het rioolstelsel en het oppervlaktewaterstelsel;
- organisatie waterbeheer: goede samenwerking tussen betrokken partijen.

Het waterplan Eersel vormt de basis voor de toekomstige koers op het gebied van water in de gemeente Eersel.

4.1.4 Water in het bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In het plangebied ligt een aantal leggerwatergangen die in beheer zijn bij het waterschap. Hoofdwatergangen komen binnen de plangrenzen niet voor.

De zijwatergangen BZ97 (deels overluid) en BZ98 liggen wel in het plangebied. Watergang BZ97 loopt vanaf de Knegselsedijk in zuidelijke richting langs de Biesvendreef en langs delen van de weg Meerheide. Watergang BZ98 loopt ter hoogte van het Biesven in westelijke richting. De watergangen zijn opgenomen in het profiel van de wegen op het bedrijventerrein en in de berm van de Biesvendreef. Watergang BZ98 is ingepast in het stedenbouwkundig plan voor Meerheide III. Er dient bij de realisering van Meerheide III rekening mee te worden gehouden dat minimaal aan één zijde van de watergangen BZ97 en BZ98 een 5 meter brede onderhoudsstrook wordt aangelegd. Om de toegankelijkheid van deze strook te garanderen is aan de oostzijde van watergang BZ97 de bestemming 'Groen' opgenomen. Ten noorden van watergang BZ98 liggen de bestemmingen 'Verkeer' respectievelijk 'Groen' (5 meter brede strook tussen de bestemming 'Water' en de bestemming 'Bedrijf'). Op deze wijze is de aanleg en instandhouding van de onderhoudsstroken gegarandeerd.



Leggerwatergangen in en rond plangebied

De leggerwatergangen zijn, voor zover niet overluid, bestemd als 'Water'. Het Biesven is niet bestemd als 'Water', maar is opgenomen in de bestemming 'Recreatie', vanwege de recreatieve functie van deze waterpartij. Binnen de bestemming 'Recreatie', die is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Venco Campus', is bepaald dat de oppervlakte van open water niet minder mag bedragen dan 37.000 m². Hierdoor is behoud van de vijver verzekerd.

De riolering op Meerheide bestaat uit een verbeterd gescheiden stelsel. In het plangebied is een aantal regenwaterbufferbassins aanwezig. Deze bassins dienen ervoor om bij extreme buien het water te bergen dat uit de regenwateruitlaten van het gescheiden rioolstelsel. Daarnaast wordt bij hevige regenval geloosd op de leggerwatergangen. Binnen alle bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Hierdoor biedt het bestemmingsplan maximale flexibiliteit om voorzieningen te treffen voor de waterhuishouding en waterberging. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een natte natuurparel, in een grondwaterbeschermingsgebied, of in een andere bijzondere Keurzone.

Door de realisering van bedrijfsbebouwing op Meerheide III zal het verhard oppervlak, en daarmee de versnelde afstroom van regenwater naar het oppervlaktewater en/of het riool toenemen. Om het bedrijventerrein hydrologisch neutraal te ontwikkelen, worden bergingsvoorzieningen aangelegd. Vanwege de bodemsamenstelling is infiltratie slechts zeer beperkt mogelijk. Op de Venco Campus wordt een eigen watersysteem aangelegd, dat bestaat uit een retentievijver in combinatie met een helofytenkanaal. In het kader van de bestemmingsplannen 'Meerheide III' en 'Venco Campus' is met het waterschap overeenstemming bereikt over de te realiseren watersystemen.

Overeenkomstig de door het waterschap verleende watervergunningen geldt voor de Venco Campus en Meerheide I, II en III een bergingsopgave ($t=100$) van in totaal circa 14.500 m³. In en rond het Biesven is sprake van een bergingsvoorziening met een capaciteit van 3.232 m³. In de bufferzone ten westen van Meerheide III, die in voorliggend bestemmingsplan is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschap', wordt een bergingsvoorziening met een grootte van 11.324 m³ gerealiseerd. Voor de (toekomstige) bergingsvoorzieningen in de bufferzone en in het groene gebied ten noordoosten van de Venco Campus (ter hoogte van de kruising Steenovens - Knegselsedijk) is op de verbeelding de aanduiding 'waterberging' opgenomen, waaraan een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden is gekoppeld.

4.1.5 Overleg met het waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Meerheide' is in vooroverleg gestuurd naar Waterschap De Dommel. Het waterschap heeft per brief d.d. 18 december 2012 gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De opmerkingen van het waterschap zijn grotendeels verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan (zie voor de beantwoording van de vooroverlegreactie de als bijlage opgenomen nota 'Reactie op vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Meerheide'). In de waterparagraaf is naar aanleiding van de inspraakreactie aandacht besteed aan de bergingsopgave voor het bedrijventerrein. Daarnaast is de bestemming 'Water' opgenomen voor een deel van leggerwatergang BZ97 dat in het voorontwerpbestemmingsplan niet als 'Water' was bestemd en voor de nieuwe loop van leggerwatergang BZ98.

4.2 Geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder bevat normen voor de toelaatbare geluidbelasting vanwege wegen, spoorwegen en geluidgezoneerde bedrijventerreinen ('industrieterreinen' in de zin van de Wet geluidhinder). Bij het realiseren van nieuwe (spoor)wegen of industrieterreinen moet worden getoetst aan deze normen. Ook bij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige objecten in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein is toetsing noodzakelijk. Het bestemmingsplan 'Meerheide' maakt geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk.

Onderzoek naar wegverkeerslawaaï is daarom niet noodzakelijk. Het bedrijventerrein is niet gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. In de regels van het bestemmingsplan is de nieuwvestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers') dan ook uitgesloten. Toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk.

Voor de bedrijven die op de bedrijventerreinen zijn gevestigd, zijn geluidnormen van toepassing zoals opgenomen in de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu ('milieuvergunning') van het betreffende bedrijf of zoals geldend op basis van de algemene regels van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Deze geluidnormen leggen beperkingen op aan de activiteiten van de bedrijven, waardoor geluidhinder ter plaatse van nabijgelegen geluidgevoelige objecten wordt beperkt.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het bestemmingsplan 'Meerheide' is een conserverend bestemmingsplan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Door de vaststelling van het bestemmingsplan zal de concentratie van luchtvervuilende stoffen derhalve niet toenemen. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen daarom geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Overigens is in het kader van de bestemmingsplannen 'Meerheide III' en 'Venco Campus' ook onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in de delen van het plangebied waar realisering van nieuwe bedrijfskavels was voorzien. Gebleken is dat zowel in Meerheide III als ter plaatse van de Venco Campus geen sprake is van overschrijdingen van de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Er wordt derhalve ook voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Momenteel wordt op rijksniveau gewerkt aan de Basisnetten voor weg, spoor en water, waarin het nieuwe beleid op het gebied van externe veiligheid voor transportassen wordt vastgelegd. De basisnetten worden opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.4.2 Risicovolle inrichtingen

De risicovolle bedrijven binnen de gemeente Eersel zijn opgenomen op de Provinciale Risicokaart. Binnen het plangebied is één inrichting gevestigd die onder de werkingssfeer van het Bevi valt: KLG Europe in het zuidoostelijk deel van het plangebied. Er is sprake van de opslag van gevaarlijke stoffen, met een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (PR 10^{-6}) die buiten de grens van de inrichting valt. Binnen de PR 10^{-6} contour zijn geen kwetsbare objecten aanwezig. Wel bevindt zich binnen de PR 10^{-6} contour een beperkt kwetsbaar object, in de vorm van de bedrijfshal van het naastgelegen transportbedrijf. Aangezien het een bestaande situatie betreft, op een bestaand bedrijventerrein, is deze situatie aanvaardbaar. De PR 10^{-6} contour is op de verbeelding opgenomen als 'veiligheidszone - bevi'. Binnen deze veiligheidszone is de nieuwbouw van kwetsbare objecten of de omzetting van een bestaand beperkt kwetsbaar object in een kwetsbaar object niet toegestaan. Hierdoor worden toekomstige saneringssituaties voorkomen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding te veranderen of te verwijderen als de feitelijke situatie of veranderde wetgeving daar aanleiding toe geeft.

Op basis van de informatie van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied van de inrichting (218 meter). Door de vaststelling van het (conserverende) bestemmingsplan 'Meerheide' zal de hoogte van het GR niet toeneemen. Het invloedsgebied beperkt zich tot een deel van het bedrijventerrein Meerheide en de A67.

Er is binnen het invloedsgebied geen sprake van verminderd zelfredzame personen, maar van professionele bedrijfsorganisaties. In het geval van een calamiteit maken de wegen op het bedrijventerrein het mogelijk om van de calamiteit af te vluchten. De hoogte van het GR wordt verantwoord geacht.

4.4.3 Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is uitsluitend de A67 relevant. Over de overige wegen in de omgeving van het plangebied (waaronder de Steenovens) kan ook transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden, maar de vervoersintensiteiten zijn zodanig beperkt dat er geen sprake is van relevante risico's. Ten behoeve van de beoogde uitbreiding van een aantal transportbedrijven in het zuidelijk deel van Meerheide (buiten de grenzen van het plangebied van dit bestemmingsplan) heeft de SRE Milieudienst in 2011 de risico's vanwege de A67 in beeld gebracht. Geconcludeerd is dat de A67 een PR 10^{-6} contour heeft van 8 meter, die in de toekomstige situatie groeit naar 20 meter. De PR 10^{-6} contour strekt zich niet uit over gronden die een bestemming hebben waar (beperkt) kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd, maar valt volledig binnen de strook met afschermend groen langs de zuidzijde van Meerheide I. Het PR levert derhalve geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan. Dit komt overeen met het (ontwerp) Basisnet weg, waarin voor de A67 is aangegeven dat zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie sprake is van een PR 10^{-6} contour waarbinnen geen kwetsbare objecten vallen.

Volgens de kaarten van het (ontwerp) Basisnet weg is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie sprake van een groepsrisico kleiner dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Door de vaststelling van het (conserverende) bestemmingsplan 'Meerheide' zal de hoogte van het GR niet toenemen. Overeenkomstig de Circulaire Rnvgs is een verantwoording van het GR in dat geval niet nodig.

4.4.4 Buisleidingen

Er is in het plangebied en in de omgeving van het plangebied geen sprake van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Door het plangebied loopt wel een hoogspanningsleiding. In paragraaf 4.9 wordt hierop ingegaan.

4.5 Milieuhinder bedrijvigheid

4.5.1 Bedrijven op Meerheide

In voorliggend bestemmingsplan is een milieuzonering opgenomen (zie paragraaf 3.2.1) die op bestemmingsplanniveau een grofmazig toetsingskader voor de toelaatbare bedrijvigheid op Meerheide vormt. De activiteiten van de bedrijven die op Meerheide zijn gevestigd of zich daar nog zullen vestigen, worden verder gereguleerd in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu ('milieuvergunning') of op grond van de algemene regels van het Activiteitenbesluit. Hierdoor wordt hinder naar de omgeving voorkomen.

4.5.2 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Naast hinder die de bedrijven op Meerheide kunnen veroorzaken richting de omgeving, dient ook rekening te worden gehouden met hinder van bedrijven/functies die zijn gevestigd in de omgeving van het plangebied en die mogelijk van invloed zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden op het bedrijventerrein. Hierbij moet met name worden gedacht aan geurcontouren van agrarische bedrijven. In het kader van de bestemmingsplannen 'Meerheide III' en 'Venco Campus' is nagegaan welke invloed nabijgelegen veehouderijen volgens de Wet geurhinder en veehouderij hebben op het plangebied.

De gemeente Eersel heeft een geurverordening vastgesteld. In deze geurverordening is vastgelegd dat voor geurgevoelige objecten op bedrijventerrein Meerheide een maximale geurnorm van 7 ouE/m³ geldt. Uit berekeningen is gebleken dat de geurcontour van 7 ouE/m³ van het agrarisch bedrijf Knegselsedijk 13 over een deel van de Venco Campus valt. Verder is er geen sprake van geurcontouren of vaste afstanden die over het gedeelte van het bedrijventerrein liggen waar gebouwen kunnen worden opgericht. In het bestemmingsplan 'Venco Campus' was de geurhindercontour van het bedrijf Knegselsedijk 13 opgenomen op de verbeelding. Inmiddels is een omgevingsvergunning verleend voor de oprichting van de bebouwing op de Venco Campus en is het hoofdgebouw op basis van die vergunning gerealiseerd. Opnemen van de geurcontour op de verbeelding is dan ook niet langer zinvol.

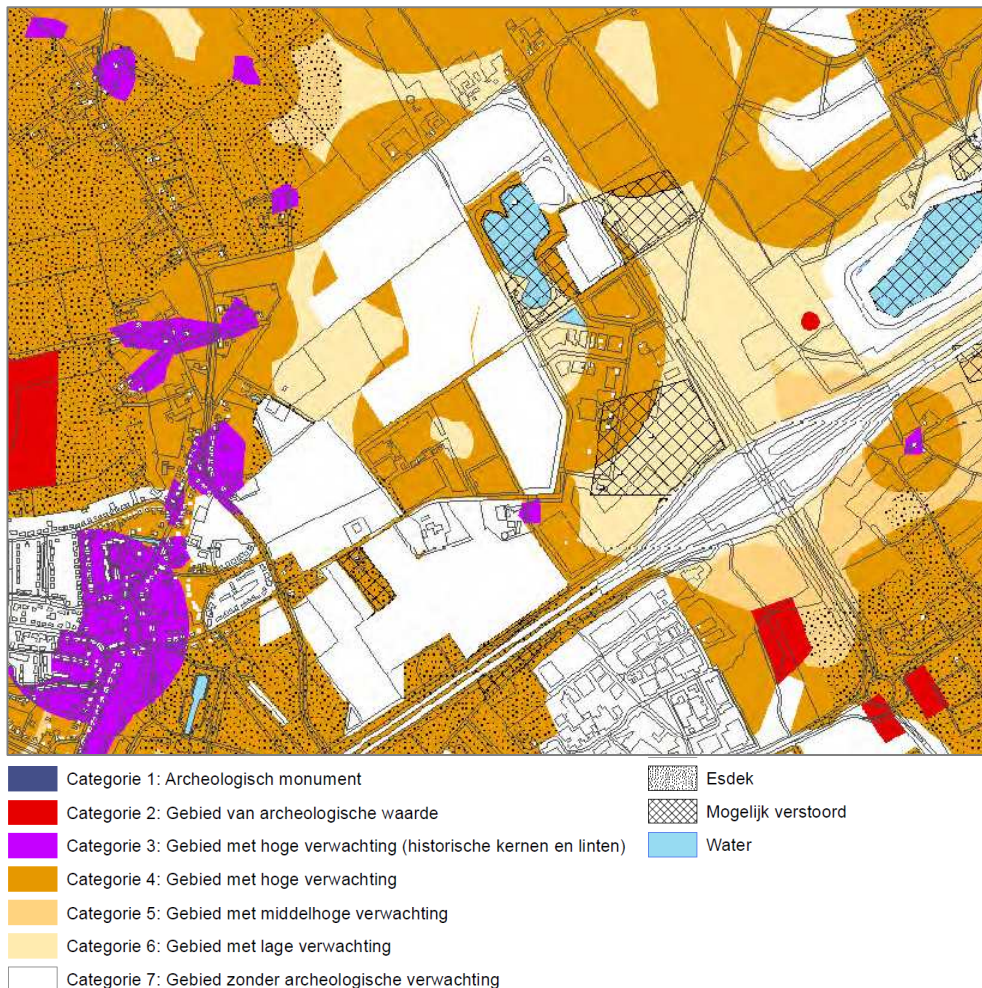
4.6 Archeologie

Sinds de wijziging van de Monumentenwet per 1 september 2007 is de zorg voor het archeologisch erfgoed grotendeels in handen van de gemeenten komen te liggen. De gemeenteraad heeft op 22 december 2011 het gemeentelijk erfgoedplan vastgesteld, waarin onder meer het gemeentelijk archeologisch beleid is opgenomen. Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van het erfgoedplan, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht.

Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente Eersel is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: archeologisch monument;
- categorie 2: gebied van archeologische waarde;
- categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten);
- categorie 4: gebied met hoge verwachting;
- categorie 5: gebied met middelhoge verwachting;
- categorie 6: gebied met lage verwachting;
- categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komen geen archeologische monumenten (categorie 1) voor. Wel is sprake van verschillende archeologische verwachtingswaarden. Uit archeologisch onderzoek dat is verricht in het kader van het bestemmingsplan 'Meerheide III' is daarnaast gebleken dat in het westelijk deel van het plangebied sprake is van een archeologische vindplaats (gebied van archeologische waarde, categorie 2).



Uitsnede Archeologische beleidskaart

De verschillende gebieden met verwachtingswaarden worden door middel van dubbelbestemmingen overgenomen in het bestemmingsplan, waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen. Voor gebieden zonder archeologische verwachting (categorie 7) gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie, zodat het opnemen van een dubbelbestemming voor deze categorie niet zinvol is. De dubbelbestemmingen voor de overige categorieën (categorie 2 tot en met 6) bevatten een beschermende regeling. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen met de dubbelbestemmingen die in voorliggend bestemmingsplan voorkomen. Per dubbelbestemming is aangegeven wat de ondergrenzen voor de oppervlakte en diepte van de verstoring zijn.

Categorie	Dubbelbestemming	ondergrens oppervlakte	ondergrens diepte
2 archeologische waarde	Waarde - Archeologie 2	100 m ²	0,3 m-mv
3 hoge verwachting (historische kernen en linten)	Waarde - Archeologie 3	250 m ²	0,3 m-mv
4 hoge verwachting (zonder esdek)	Waarde - Archeologie 4.1	500 m ²	0,3 m-mv
6 lage verwachting	Waarde - Archeologie 6	25.000 m ²	0,4 m-mv

4.7 Bodem

Op 1 oktober 1999 is de 'Vrijstellingsregeling grondverzet' in werking getreden. Deze vrijstellingsregeling, op basis van het Bouwstoffenbesluit, maakt hergebruik van licht verontreinigde grond als bodem onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden zijn dat de gemeente beschikt over een bodembeheerplan, waarin het gemeentelijk bodembeleid is vastgelegd en een bodemkwaliteitskaart, waarop gebieden met gelijke bodemkwaliteit (schoon, licht verontreinigd enz.) zijn aangegeven. Hierdoor wordt voorkomen dat de kwaliteit van de bodem verslechterd door hergebruik van grond.

Door middel van het opstellen van een bodemkwaliteitskaart kan gebiedsgericht de bodemkwaliteit in de gemeente in kaart worden gebracht. Zonder bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan mag verontreinigde grond alleen in werken (bijvoorbeeld geluidwallen) worden toegepast, maar mag het geen onderdeel van de bodem meer worden. Met een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheerplan kan vrijstelling worden verleend, mits het gebruik van de grond plaats vindt in een gebied met ongeveer dezelfde verontreinigingsgraad. Daardoor wordt het zowel voor de gemeente als particulieren mogelijk om vrijkomende grond weer als bodem te gebruiken als aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. Met name de bepalingen van het Bouwstoffenbesluit met betrekking tot het verplicht onderzoeken van elke partij grond, het verplicht toepassen in een werk en het verplicht toepassen van minimale hoeveelheden komen te vervallen. In de praktijk kan dit een aanzienlijke verruiming van de toepassingsmogelijkheden van licht verontreinigde grond betekenen en dus een grote besparing op de kosten van afvoer en verwerking van grond.

De gemeente Eersel heeft een bodemkwaliteitskaart opgesteld waaruit blijkt dat de deelgebieden Duizel, Eersel en Vessem schoon zijn. Vooralsnog geldt deze bodemkwaliteitskaart niet voor de deelgebieden Steensel, Knegsel en Wintelre omdat hier nog niet genoeg onderzoeken zijn uitgevoerd om de bodemkwaliteit te kunnen vaststellen. Binnen de randvoorwaarden van het bodembeheersplan kan de vrijkomende grond weer als bodem worden toegepast, zonder dat eerst een onderzoek naar de kwaliteit van de grond noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan 'Meerheide' maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar legt de bestaande situatie vast (met inachtneming van de vigerende rechten). De bestemming van de gronden binnen het plangebied wijzigt dan ook niet. Het verrichten van bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. In het kader van het bestemmingsplan 'Meerheide III' is op de gronden van het toekomstige Meerheide III een bodemonderzoek verricht door de Milieudienst SRE. Geconcludeerd is dat aanvullend of nader onderzoek niet noodzakelijk is, aangezien de aangetroffen (lichte) verontreinigingen geen gevaar vormen voor volksgezondheid en milieu. De bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.8 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen door de aanwijzing van de ecologische hoofdstructuur.

4.8.1 Gebiedsbescherming

Volgens de kaartbeelden van de Verordening Ruimte liggen binnen het plangebied geen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. De gebieden ten oosten van de Steenovens zijn deels aangewezen als ecologische hoofdstructuur. Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is geen sprake van effecten op deze gebieden. Er is in de omgeving van het plangebied geen sprake van Natura 2000 gebieden. Het bestemmingsplan heeft daardoor geen effecten op beschermde natuurgebieden.

4.8.2 Soortbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen worden gesteld dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan.

Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Voor voorliggend bestemmingsplan, dat een conserverend karakter heeft, zijn er derhalve geen belemmeringen vanwege de Flora- en Faunawet.

4.9 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

4.9.1 Hoogspanningsleiding

In het plangebied ligt het tracé van een hoogspanningsverbinding, die het bedrijventerrein van noordwest tot zuidoost doorsnijdt. Aan weerszijden van de hoogspanningslijn is sprake van een indicatieve zone van 80 meter waarbinnen rekening dient te worden gehouden met het elektromagnetisch veld van de leiding. Om deze (theoretische) zone terug te brengen, is het mogelijk om aan de hand van de specifieke lijnkenmerken de referentiewaarde van 0,4 microtesla (0,4 μ T) vast te stellen. Er bestaan geen wettelijke normen ten aanzien van het bouwen binnen deze zone. Het nationaal beleid bestaat eruit dat wordt geadviseerd om het verblijf van kinderen (0-15 jaar) binnen deze zone van 0,4 μ T te beperken. Geadviseerd wordt dan ook geen nieuwe bestemmingsplannen op te stellen die de realisering van woningen, kinderdagverblijven of scholen mogelijk maken. Voorliggend bestemmingsplan maakt slechts bedrijfsbebouwing mogelijk. Er is derhalve geen sprake van een bestemming die verblijf van de 'gevoelige groep' kinderen mogelijk maakt.

De hoogspanningsleiding heeft aan weerszijden een beschermingszone van 25 meter. Deze zone is bestemd als 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Bescherming van de leiding is geregeld door het opnemen van een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

4.9.2 Bebouwingsvrije zone A67

De A67 ligt direct ten zuiden van het plangebied. In het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Duizel' heeft Rijkswaterstaat aangegeven dat er geen concrete plannen zijn voor verbreding van de rijksweg, maar dat dat in de toekomst kan veranderen. Daarom heeft Rijkswaterstaat verzocht om een zone van 50 meter vanuit de kant van de verharding van de huidige weg te vrijwaren van bebouwing. Deze zone is in voorliggend bestemmingsplan opgenomen als 'vrijwaringszone - weg'. Binnen deze zone geldt een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid. Er kan pas een omgevingsvergunning worden verleend na overleg met de wegbeheerder (i.c. Rijkswaterstaat).

Daarnaast hanteert Rijkswaterstaat een overlegzone van 75 meter, gemeten vanaf de buitenkant van de rand van de verharding. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone dient overleg te worden gevoerd met Rijkswaterstaat om zo de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van ruimte en mobiliteit goed op elkaar te blijven afstemmen. De overlegzone heeft geen directe gevolgen voor voorliggend bestemmingsplan, aangezien binnen deze zone geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In het geval van nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone wordt Rijkswaterstaat als vooroverlegpartner bij de planologische procedure betrokken.

5 De bestemmingen

5.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen op bedrijventerrein Meerheide. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De vigerende rechten zijn zoveel mogelijk gerespecteerd. Ontwikkelingen die reeds in een bestemmingsplan zijn vastgelegd (ontwikkeling Meerheide III) zijn overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. Omdat het bestemmingsplan 'Meerheide' conserverend van aard is, is een relatief gedetailleerde systematiek gekozen. De wijze van bestemmen biedt echter voldoende mogelijkheden voor het oprichten, vervangen en intensiveren van bebouwing op de bedrijfskavels. Uitgangspunt van het bestemmingsplan 'Meerheide' is het bieden van een flexibele juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. Voor de planregels is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen (met name 'Meerheide III' en 'Venco Campus') en de recent vastgestelde bestemmingsplan voor de kommen.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Artikel 3 Agrarisch

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarische grondexploitatie, extensief recreatief medegebruik, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'. In de wijzigingsvoorwaarden zijn verschillende bepalingen opgenomen. Er is onder andere aangegeven dat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt als ten minste 75% van de direct omliggende gronden met de bestemming 'Bedrijf' (de noordelijke, oostelijke en zuidelijke rand van Meerheide III) is uitgegeven. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de plaatsing van zonnepanelen op deze gronden mogelijk maakt.

Artikel 4 Agrarisch met waarden – Landschap

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn bestemd voor agrarische grondexploitatie, extensief recreatief medegebruik en behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden. Daarnaast zijn groenvoorzieningen, bos en bebossing, water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer toegestaan. Op de gronden met deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een hoogte van maximaal 4 meter. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de (toekomstige) landschappelijke waarden en ter bescherming van de waterbergende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'waterberging'.

Artikel 5 Bedrijf

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 2 t/m 4.2, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen. Door middel van aanduidingen op de verbeelding is aangegeven wat de maximale milieucategorie voor de verschillende bestemmingsvlakken is. Bestaande bedrijven in milieucategorie 1 zijn ook toegestaan, net als productiegebonden detailhandel. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Per aanduidingsvlak is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan.

In de algemene bouwregels is bepaald dat bouwpercelen niet kleiner mogen zijn dan 1.000 m² en niet groter dan 5.000 m² (tenzij aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende perceelsgrootte'). Daarnaast is bepaald dat het maximale bebouwingspercentage (gemeten ten opzichte van het bouwperceel) 80% bedraagt. Voor een aantal percelen is op de verbeelding ook een minimum bebouwingspercentage opgenomen. Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwgrens mag worden overschreden ten behoeve van erkers, balkons of luifels, waarbij beperkingen gelden met betrekking tot de mate van overschrijding, de hoogte, de breedte en de minimale afstand tot de bestemmingsgrens.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor bedrijvigheid die niet voorkomt op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de ter plaatse toegelaten milieucategorieën. Daarnaast kan via afwijking bedrijvigheid in milieucategorie 4.1 worden toegestaan, waar bij recht maximaal milieucategorie 3.2 is toegestaan. Tenslotte kunnen via een omgevingsvergunning verschillende vormen van detailhandel worden toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bouwpercelen groter dan 5.000 m² toe te staan. Dit is, onder voorwaarden, uitsluitend toegestaan indien het de uitbreiding van een bestaand bedrijf betreft.

Artikel 6 Bedrijf - 2

De gronden binnen de bestemming 'Bedrijf - 2' zijn voornamelijk bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) behorende bij de regels onder de categorieën 2, 3.1 en 3.2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen. Bij de bedrijven is productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn uitsluitend een parkeerterrein en groenvoorzieningen toegestaan. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen, paden en straten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen, en nutsvoorzieningen. Opslag en uitstalling zijn toegestaan, maar uitsluitend inpandig.

Gebouwen mogen in principe alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd, maar er is een mogelijkheid opgenomen voor kleine gebouwen buiten het bouwvlak. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Er is een afwijkingbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van een bedrijf in milieucategorie 4.1 of een bedrijf dat niet voorkomt op de Staat van Bedrijfsactiviteiten maar wel binnen de toegestane milieucategorieën valt.

Artikel 7 Bedrijf - Nutsbedrijf

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Nutsbedrijf' zijn bestemd voor een overslagstation. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen, paden en straten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen, en nutsvoorzieningen. Op de verbeelding is binnen deze bestemming geen bouwvlak opgenomen. In de regels is bepaald hoeveel bebouwing is toegestaan.

Artikel 8 Bedrijf - Transport- en logistiek bedrijf

De gronden binnen de bestemming 'Bedrijf - Transport- en logistiek bedrijf' zijn voornamelijk bestemd voor transport- en logistieke bedrijven met bijbehorende voorzieningen. In de begrippen (artikel 1 van de regels) is bepaald wat moet worden verstaan onder deze bijbehorende voorzieningen. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor opslag en uitstalling, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen, paden en straten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen, en nutsvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan.

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Het bebouwingspercentage (gemeten ten opzichte van het bouwperceel) bedraagt maximaal 60%. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwgrens mag worden overschreden ten behoeve van erkers, balkons of luifels, waarbij beperkingen gelden met betrekking tot de mate van overschrijding, de hoogte, de breedte en de minimale afstand tot de bestemmingsgrens.

Artikel 9 Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, in- en uitritten, bermen en beplantingen, paden, evenementen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, reclame-uitingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is een ontsluiting ten behoeve van de nabijgelegen recreatiezone (rond het Biesven) toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter bescherming van de afschermende beplanting (die is aangeduid als 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' en de waterbergende voorzieningen (die zijn aangeduid als 'waterberging') is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 10 Recreatie

De gronden met de bestemming 'Recreatie' zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, paden, vlonders en wateroverbruggende voorzieningen, nutsvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er is een minimum oppervlakte aan open water opgenomen. Er mogen gebouwen ten behoeve van dagrecreatie worden gebouwd (tot een maximum van 150 m²) en overdekte loopbruggen ten behoeve van het naastgelegen bedrijf. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. In de regels zijn voor deze bouwwerken maatvoeringseisen opgenomen.

Artikel 11 Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, evenementen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor deze gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 12 Water

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede voor (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Daarnaast zijn voorzieningen voor langzaam verkeer, groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, wateroverbruggende voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 13 Leiding – Hoogspanningsverbinding

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/ of bescherming van een bovengrondse hoogspanningsverbinding. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de dubbelbestemming mogen uitsluitend ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de hoogspanningsleiding gebouwd worden.

Via afwijking is bebouwing ten behoeve van de overige voor de gronden geldende bestemmingen toegestaan. Ter bescherming van de hoogspanningsleiding is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Artikel 14 t/m 17 Waarde - Archeologie

Overeenkomstig het gemeentelijk erfgoedplan zijn verschillende dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Voorliggend bestemmingsplan bevat vier dubbelbestemmingen. De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde, alleen de ondergrenzen zijn verschillend.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Meerheide' is een conserverend bestemmingsplan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Ontwikkelingen die reeds zijn vastgelegd in een bestemmingsplan (Meerheide III) zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is een herziening van een aantal (deels verouderde) bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Omdat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

7 Procedures

7.1 Inspraak en vooroverleg

7.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Meerheide' heeft in het kader van de inspraakprocedure vanaf 29 november 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een inspraakreactie indienen. Gedurende deze termijn zijn twee inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de nota 'Reactie op vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Meerheide', die als bijlage is opgenomen. De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Meerheide' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en Rijkswaterstaat. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de als bijlage opgenomen nota 'Reactie op vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Meerheide'. In deze nota is aangegeven welke aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn gedaan naar aanleiding van de vooroverlegreacties.

7.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Meerheide' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 14 maart 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn twee ambtshalve aanpassingen gedaan waardoor, via afwijking of via wijzigingsbevoegdheid, mogelijkheden kunnen worden geboden voor de realisering van voorzieningen voor de opwekking van duurzame energie:

- Binnen de bedrijfsbestemmingen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die het mogelijk maakt om windturbines te realiseren op bedrijfsperven of op bedrijfsgebouwen. De maximale bouwhoogte (de hoogte van de as van de turbine) bedraagt 15 meter boven peil, met een maximale rotordiameter van 5 meter.
- Binnen de bestemming 'Agrarisch', die is opgenomen voor de agrarische gronden in het centrale deel van Meerheide III, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de plaatsing van zonnepanelen mogelijk maakt. De bouwhoogte van de (constructies voor de) zonnepanelen mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Deze wijzigingsbevoegdheid geldt niet voor de gronden die deel uitmaken van de landschappelijke buffer aan de westzijde van Meerheide en die zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'.

Het bestemmingsplan 'Meerheide' is op 27 juni 2013 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en het raadsbesluit zijn als bijlage opgenomen.