

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Eersel

Wijzigingsplan

“Bedrijventerrein Meerheide III, Fase 2”

Projectnummer: 180401

Datum: 11 maart 2021

Gemeente Eersel

Wijzigingsplan

“Bedrijventerrein Meerheide III, Fase 2”

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0770.WPEmheid3fase22042-VAST

d.d. : 11 maart 2021

Projectleider:	Dhr. drs. ir. W.J.J. Leenders
Status:	Vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	PLANGEBIED	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Nieuwe situatie	8
2.3	Verkeer en parkeren	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	25
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Bodem	27
4.3	Waterhuishouding	29
4.4	Cultuurhistorie	32
4.5	Archeologie	33
4.6	Ecologie	34
4.7	Wegverkeerslawaaï	36
4.8	Bedrijven en milieuzonering	37
4.9	Externe veiligheid	41
4.10	Luchtkwaliteit	43
4.11	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	46
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	49
5.1	Inleiding	49
5.2	Opbouw van de regels	49
5.3	Regels	49
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
6.1	Inleiding	53
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	53
6.3	Economische uitvoerbaarheid	53
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	55
7.1	Vooroverleg	55
7.2	Zienswijzen	55

BIJLAGEN

Bijlage 1. Onderzoek niet gesprongen explosieven d.d. 27 juli 2018

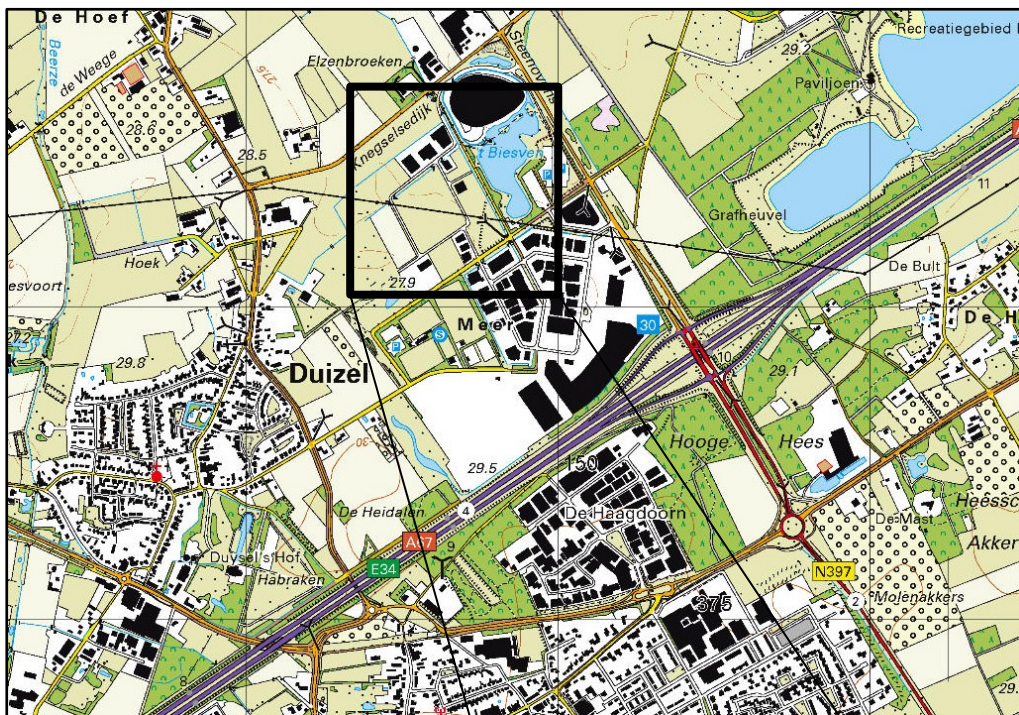
Bijlage 2. Verkennend bodemonderzoek d.d. 2 juli 2018

Bijlage 3. Watertoets d.d. 27 oktober 2020

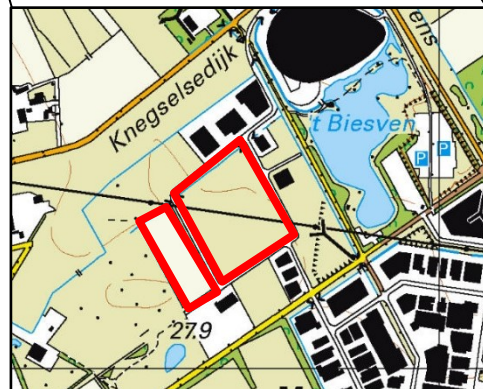
Bijlage 4. Voortoets stikstofdepositie d.d. 14 juli 2020

Bijlage 5. Quickscan flora en fauna d.d. 12 juli 2018

Bijlage 6. Vormvrije m.e.r.-besluit VTH de Kempen d.d. 17 januari 2019



Uitsnede topografische kaart van de het bedrijventerrein Meerheide te Eersel.



Uitsnede topografische kaart. Met een rode contour is het plangebied aangeduid.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Gemeente Eersel is voornemens de tweede fase van het bedrijventerrein Meerheide III tot uitvoering te brengen. Deze gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan “Meerheide”, zoals vastgesteld d.d. 27 juni 2013, de enkelbestemming ‘Agrarisch’ en deels de dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’ toegekend gekregen. De realisatie van een bedrijventerrein ter plaatse is derhalve niet rechtstreeks toegestaan, waardoor het vigerend planologische regime gewijzigd dient te worden. De genoemde dubbelbestemming is ter plaatse toegekend vanwege de aanwezigheid van een bovengronds tracé van een 150 kV hoogspanningsverbinding, die het bedrijventerrein van noordwest tot zuidoost doorsnijdt. De hoogspanningsleiding heeft aan weerszijden een beschermingszone van 25 meter, waarbinnen een bouwverbod en tevens andersoortige restricties gelden.

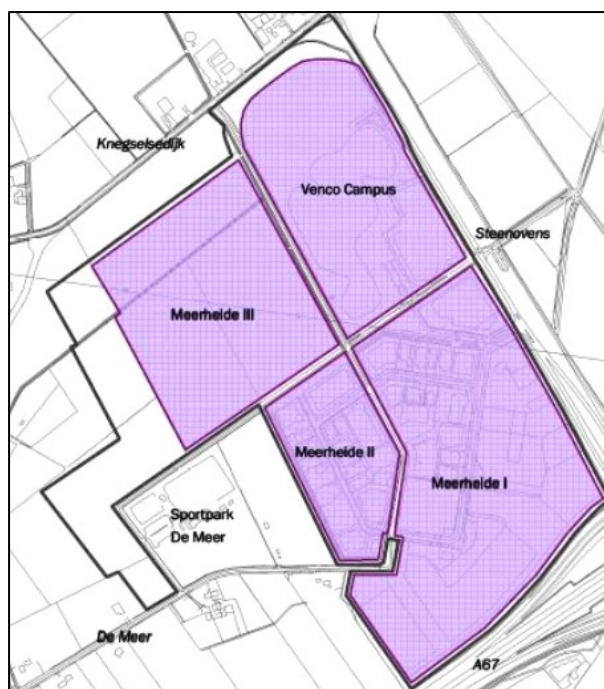


Uitsnede vigerend bestemmingsplan Meerheide III, Fase 2. Het plangebied is met een rode contour weergegeven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl. 2019.

Ter plaatse van het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gewenste uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk te maken. De agrarische gronden die gelegen zijn binnen het plangebied worden hiervoor omgezet naar bedrijventerrein. Fase 2 bestaat uit de ontwikkeling van twee percelen met respectievelijk een omvang van 33.211 m² en 14.203 m². De totale omvang van het plangebied bedraagt daarmee 47.414 m².

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van Eersel. De Rijksweg A67 scheidt het bedrijventerrein van de kern Eersel. Ten westen van het plangebied ligt de kern Duizel. De gronden ter plaatse van het plangebied worden aan drie zijden al door bedrijven omringd. Aan de zuidwestzijde ligt het plangebied aan een strook grond dat dient als infiltratiegebied van schoon hemelwater afkomstig van de bestaande bedrijven en verharding van het bedrijventerrein Meerheide.



Indeling bedrijventerrein Meerheide en omliggende functies.

Bron: vigerend bestemmingsplan

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van de uitbreiding van het bedrijventerrein Meerheide III, Fase 2 is het bestemmingsplan “Meerheide” vigerend, zoals vastgesteld d.d. 27 juni 2013. De gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied hebben de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming ‘Agrarisch’;
- Dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’ (deels);
- Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ (deels).

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn bestemd voor agrarische bodemexploitatie, extensief recreatief medegebruik en groen- en watervoorzieningen. Realisatie van een bedrijventerrein ter plaatse is derhalve niet toegestaan.

Beoordeling

In het vigerende bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Agrarisch' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Bedrijf'. Het betreft het volgende artikel:

Artikel 3.3.1 Wijziging naar bestemming 'Bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de realisatie van bedrijven. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. de direct omliggende gronden met de bestemming 'Bedrijf' dienen voor minimaal 75% te zijn uitgegeven;*
- b. de goot- en bouwhoogte van de bedrijven mogen niet meer bedragen dan 10 meter;*
- c. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet minder bedragen dan 40% en niet meer dan 80%;*
- d. de gronden mogen uitsluitend worden bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 2 t/m 3.2, waarbij mag worden voorzien in een afwijkingsmogelijkheid om bedrijvigheid in één milieucategorie hoger toe te staan;*
- e. er dient regionale afstemming te hebben plaatsgevonden met betrekking tot de uitbreiding van het bedrijventerrein.*

In de regels van onderhavig wijzigingsplan zijn de diverse voorwaarden doorvertaald in de regels. Ten aanzien van de regionale afstemming over de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt nader ingegaan in paragraaf 3.2.3 van deze toelichting.

Naast het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid dient rekening te worden gehouden met de overige bestemmingen. De archeologische dubbelbestemming is slechts voor een klein deel gelegen binnen het plangebied. Binnen deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien bodemingrepen plaatsvinden groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m beneden maaiveld. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Door de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' is ter plaatse van de bovengrondse verbinding en een zone daarnaast met een breedte van 50 meter (25 meter aan weerszijden van de hartlijn) bouwen of het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden enkel toegestaan onder voorwaarden en na (schriftelijke) raadpleging van de leidingbeheerder. Bouw- of aanlegactiviteiten zijn enkel toegestaan indien een veilige ligging en de continuïteit van de hoogspanningsleiding zijn gewaarborgd. Er zijn geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de ligging van deze dubbelbestemming te wijzigen. De dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' zal ongewijzigd overgenomen worden, waarmee de belangen van de leiding en de leidingbeheerder afdoende gewaarborgd zijn.

Conclusie

Concluderend kan de bestemming worden gewijzigd met een wijzigingsplan (o.b.v. art. 3.6, eerste lid, sub a Wet ruimtelijke ordening). In deze toelichting zal onderbouwd worden dat voldaan wordt aan de in de wijzigingsbevoegdheid genoemde voorwaarden en aan een goede ruimtelijke ordening in algemene zin. Door het handhaven van de

dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' blijven de belangen ten aanzien van archeologie en de hoogspanningsverbinding gewaarborgd.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en zijn directe omgeving en de beoogde situatie. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Het vierde hoofdstuk bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische opzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot worden in het laatste hoofdstuk de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.



Luchtfoto van de bestaande situatie waarop het plangebied is weergegeven met een rood kader. Met een zwarte lijn is de hoogspanningsleiding aangeduid. Bron: pdok.nl, 2019.

2 PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

De ontstaansgeschiedenis en huidige indeling van het bedrijventerrein Meerheide is in grote mate te danken aan de oorspronkelijke landschapsstructuur. Het bedrijventerrein wordt gekenmerkt als een apart compartiment in het landschap, omringd door groen. Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van Meerheide (fase I tot en met fase III) is steeds geweest om het bedrijventerrein af te schermen met groenstroken. Hierdoor is het bedrijventerrein sterk naar binnen gericht en is er geen sprake van profilering als zichtlocaties aan de omliggende wegen. Het bedrijventerrein is in te delen in vier delen, te weten Meerheide I, II, III en de Venco Campus.



*Luchtfoto van het totale bedrijventerrein Meerheide, aangegeven met de rode contour.
Bron: pdok.nl, 2019.*

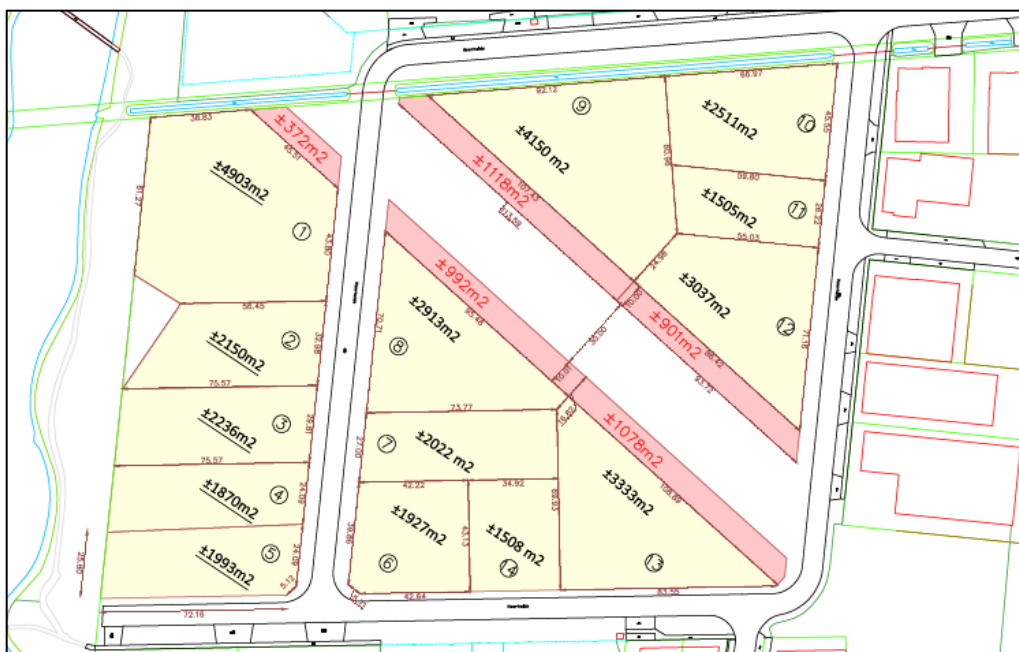
Onderhavig voornemen vindt plaats op het deel Meerheide III. Een deel van Meerheide III is reeds planologisch bestemd tot bedrijventerrein. Deze kavels zijn gedeeltelijk reeds verkocht en tot ontwikkeling gebracht. Daar het een regionaal georiënteerd bedrijventerrein betreft is het terrein bestemd voor de huisvesting van lokale bedrijvigheid op kavels tot 5.000 m² in de milieucategorieën 2 en 3. Deze afspraken zijn provinciaal en regionaal bekrachtigd. De gronden die betrokken zijn bij de beoogde ontwikkeling zijn agrarisch bestemd en ook als zodanig in gebruik.

Het plangebied wordt verder doorsneden door een 150 Kv hoogspanningsleiding. Door de aanwezigheid van deze bovengrondse hoogspanningsverbinding is een Zakelijk Recht Overeenkomst (ZRO) gevestigd met een breedte van 50 meter (25 meter aan weersijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding). Op deze strook mag geen

bebouwing worden gerealiseerd. Bovendien mogen ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd. Wel is het mogelijk om in de buitenste 10 meter van de belemmeringszone parkeren toe te staan in de vorm van personenauto's.

2.2 Beoogde situatie

Het voornemen betreft de uitbreiding van Meerheide III met fase 2. Hiertoe worden de agrarische gronden binnen het plangebied planologisch omgezet naar een bedrijventerrein. Fase 2 bestaat uit de ontwikkeling van twee percelen met respectievelijk een omvang van 33.211 m² en 14.203 m². De totale omvang bedraagt daarmee 47.414 m² (circa 4,75 hectare). De ter plaatse aanwezige hoogspanningsverbinding bemoeilijkt de verkaveling van het plangebied. Om deze reden heeft de gemeente Eersel een matenplan op laten stellen met een mogelijke verkaveling.



Matenplan Meerheide III.

De ligging van de hoogspanningsleiding legt beperkingen op aan toekomstige bedrijven. De keuze is daarom gemaakt om het tracé van de hoogspanningsleiding te gebruiken voor groen en waterberging. De bedrijfsgronden die in de belemmeringszone liggen (buitenste 10 meter aan weerszijden van de belemmeringszone) kunnen gebruikt worden voor het opvangen van de parkeerbehoefte van de toekomstige bedrijven. Het bedrijventerrein biedt vooral ruimte aan lokale bedrijven. De kavels zijn maximaal 5.000 m² groot. Bedrijven uit de milieucategorie tot en met 3.2 (VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', 2009) toelaatbaar op het bedrijventerrein. Daarbij kan maximaal 78% van de gronden uitgegeven worden aan milieucategorie 3.1 en 3.2 bedrijven. De overige gronden dienen in gebruik te worden genomen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die vallen onder categorie 2. Bedrijven uit milieucategorie 4.1 zijn door middel van een binnenplanse afwijking ook toelaatbaar indien de milieuhygiënische effecten aanvaardbaar zijn.

2.3 Verkeer en parkeren

Parkeren

In het 'Parkeerbeleidsplan' van de gemeente Eersel, zoals vastgesteld d.d. 23 januari 2014, zijn voor verschillende functies parkeerkencijfers gegeven en zijn tevens regels uiteengezet ten aanzien van de parkeertoets.

Het plangebied is gesitueerd binnen het gebiedstype rest bebouwde kom en maakt de realisatie van bedrijven (loods, opslag transport bedrijf) mogelijk. Op basis van het 'Parkeerbeleidsplan' geldt voor deze functie een parkeerbehoefte van minimaal 2,1 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo bedrijfsgebouw. Uitgaande van de indicatie bedrijfssituatie bedraagt het aantal parkeerplaatsen op basis van de genoemde parkeernormen maximaal $2,6 \times (28.060 / 100) = 729,56$ parkeerplaatsen. Op bedrijventerreinen dient het parkeren conform het 'Parkeerbeleidsplan' in principe op particulier terrein te worden opgelost. Dat geldt voor vrachtwagens en voor personenauto's (personeel en bezoekers). Daar waar openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn, kunnen deze gebruikt worden. De overige parkeerbehoefte dient het betreffende bedrijf op eigen terrein op te lossen. Aangezien de genoemde verkaveling indicatief is en er nog geen bouwplan voorhanden is, is in het wijzigingsplan geborgd dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen inzichtelijk dient te worden gemaakt dan voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. In onderhavig plan is er voldoende ruimte op eigen terrein om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Voor parkeren geldt dat er vermeden moet worden dat voertuigen worden geparkeerd die ingericht zijn voor en geladen met brandbare en/of explosieve stoffen in de omgeving van de hoogspanningsleiding. Parkeerplaatsen zijn dus wel toegestaan onder de leiding, maar enkel voor personenauto's (zonder LPG-installatie). Tevens moet het parkeerterrein een 'besloten' karakter hebben en er wordt geadviseerd bordjes te plaatsen met de tekst 'parkeren onder hoogspanningsverbinding op eigen risico'.

Verkeer

Het planvoornemen voorziet in een uitbreiding van het bedrijventerrein Meerheide. De toevoeging van bedrijven zorgt voor een toename van het verkeer. Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat bij nieuwbouw van bedrijven, dienen de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de rest bebouwde kom en is te typeren als weinig stedelijk. Bij het te realiseren bedrijfstype 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)' hoort een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 5,7 per 100 m² bvo. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein, op basis van het indicatief stedenbouwkundig plan met een oppervlakte van 28.060 m² bvo, geldt een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van $5,7 \times 280,60 = 1599$ voertuigbewegingen. Bij de ontwikkeling van de eerdere fasen van het bedrijventerrein Meerheide is het terrein al ingericht voor een dergelijk aantal verkeersbewegingen. De wegen binnen het bedrijventerrein Meerheide hebben voldoende capaciteit om de verkeersgeneratie van Meerheide III fase 2 te kunnen dragen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

Toetsingskader

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

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

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen

bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringsgebied, waarop in paragraaf 3.2.2 nader wordt ingegaan). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige wijzigingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

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

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

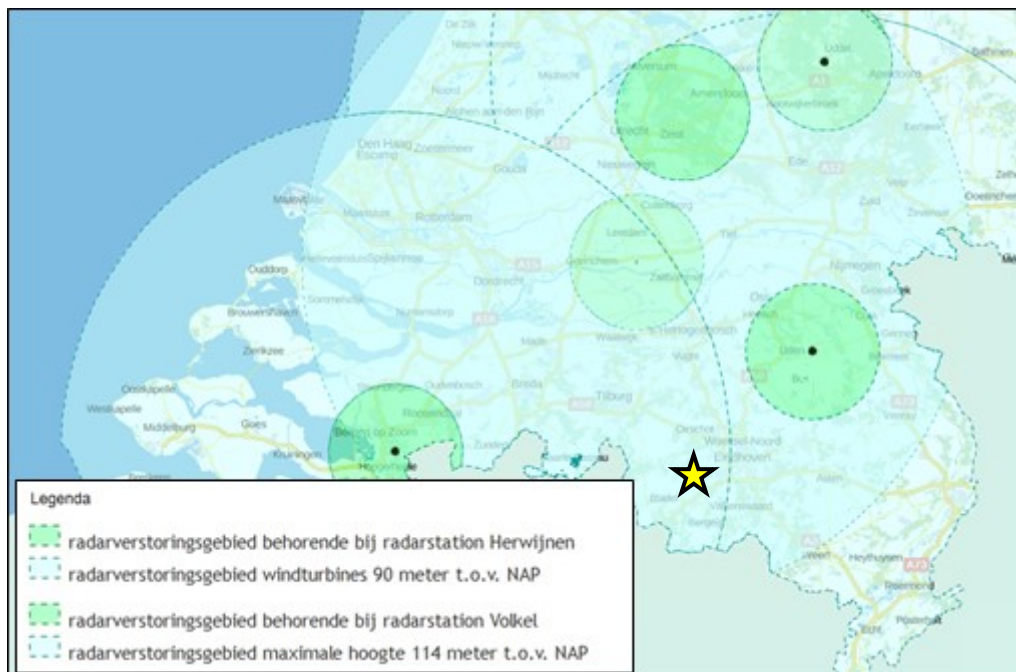
Toetsingskader

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

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

Beoordeling

Volgens de kaarten behorend bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation Herwijnen en radarstation Volkel. Rondom deze radarstations mogen geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar.



Ligging van het plangebied binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Volkel. De gele ster toont de ligging van de plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

Voor onderhavig plangebied geldt dat de meest beperkende maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied voortkomt van het radarstation in Volkel. Deze wordt bepaald door een denkbeeldige lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer vanaf de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP. Vanaf 15 kilometer geldt binnen het radarverstoringsgebied een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van het NAP.

Met onderhavig initiatief wordt nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Het wijzigingsplan biedt echter geen mogelijkheid om te bouwen tot een hoogte van 114 meter boven NAP. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

Conclusie

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

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan

die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een plan betrekking heeft op het gebruik van gronden groter dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m² deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling moet worden gezien. Het plan voorziet in het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid met behulp waarvan agrarische grond omgezet kan worden in de bestemming 'Bedrijf'. Hiermee wordt een bestaand bedrijventerrein met ca 4,75 hectare uitgebreid. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat er sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte. In onderhavige situatie wordt het huidige gebruik van de gronden als agrarische productiegrond omgezet naar een gebruik ten behoeve van bedrijvigheid. Onder de huidige bestemming mag er niet gebouwd worden en ten behoeve van de gewenste bestemming wel. De ontwikkeling betreft daarom een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

In de regio Zuidoost-Brabant hebben de deelnemende gemeenten, waaronder Eersel, het verkeerslichtenmodel ontwikkeld om in regionaal verband de behoefte aan bedrijfsgrond te monitoren. In het verkeerslichtenmodel zijn de beschikbare en nog uitgeefbare bedrijfsgronden ingebracht. Bedrijfsgronden die op groen staan mogen in ontwikkeling genomen worden. Bedrijfsgronden die op oranje staan, zijn 'on hold' gezet maar kunnen in de toekomst, wanneer hier behoefte aan bestaat, wel in ontwikkeling genomen worden. Bedrijfsgronden die op rood staan, gaan niet door. Oranje bedrijfsgronden kunnen op groen komen te staan wanneer de voorraad uitgeefbare bedrijfsgrond onder een bepaald en afgesproken plafond zakt.

Op de peildatum van 1 januari 2017 stond het bedrijventerrein Meerheide III, fase 2 nog op oranje. De gemeente Eersel beschikte op dat moment nog over een voorraad van 2,8 ha aan uitgeefbare bedrijfsgronden. De flexibele voorraadmnorm voor de gemeente Eersel bedraagt 1,8 ha. Pas als de totale hoeveelheid uitgeefbare grond onder de 1,8 ha zakt is de behoefte aan nieuwe bedrijfsgrond reëel. De nog uitgeefbare gronden liggen allen op het bedrijventerrein Meerheide III, fase 1. Op 1 juli 2017 is de hoeveelheid uitgeefbare bedrijfsgrond onder de norm uitgekomen. Op die datum beschikte gemeente Eersel over 1,2 ha uitgeefbare bedrijfsgrond. Hiermee komt het bedrijventerrein Meerheide III, fase 2 in aanmerking om op groen gezet te worden. In het "Verslag Ontwikkeldag Zuidoost-Brabant" d.d. 8 januari 2018 is het verzoek van de gemeente Eersel om het verkeerslichtenmodel voor de Kempen aan te passen, dusdanig dat het bedrijventerrein Meerheide III, fase 2 kan worden ontwikkeld. De regio Zuidoost-Brabant heeft hierover positief besloten.

Geconcludeerd moet worden dat de ontwikkeling van de 2e fase van bedrijventerrein Meerheide III invulling geeft aan zowel een lokale als regionale behoefte aan bedrijventerreinen in de Kempen. De behoefte naar onderhavig plan is daarmee aangetoond.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Op grond van de Verordening ruimte Noord-Brabant (actualisatie 1 januari 2018) van de provincie Noord-Brabant zijn de gronden aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied'. Wel heeft de locatie tevens de aanwijzing 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied' toegekend gekregen. Het plangebied ligt daarom buiten het bestaand stedelijk gebied.

e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Het totale terrein heeft een omvang van ca 4,75 hectare. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn geen terreinen beschikbaar die een vergelijkbare omvang hebben. De behoefte kan daarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied opgevangen worden.

Conclusie

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing op de onderhavige ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling is getoetst aan de ladder en is er is sprake van zuinig ruimtegebruik. Hierbij is ook de regio betrokken en er is regionaal akkoord bereikt. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg ingestemd met het ontwikkelen van het onderhavige plangebied tot bedrijventerrein. Het initiatief voldoet aan de doelstellingen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogingen: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de uitbreiding van een bedrijventerrein aansluiten op een bestaand bedrijventerrein. Hiermee wordt zuinig ruimtegebruik bevorderd, aangezien de ontwikkeling plaatsvindt aansluiten aan een

bestaand bedrijventerrein. Hiermee wordt een gunstig vestigingsklimaat voor bedrijven in Eersel bewerkstelligd. Het initiatief is hiermee passend binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

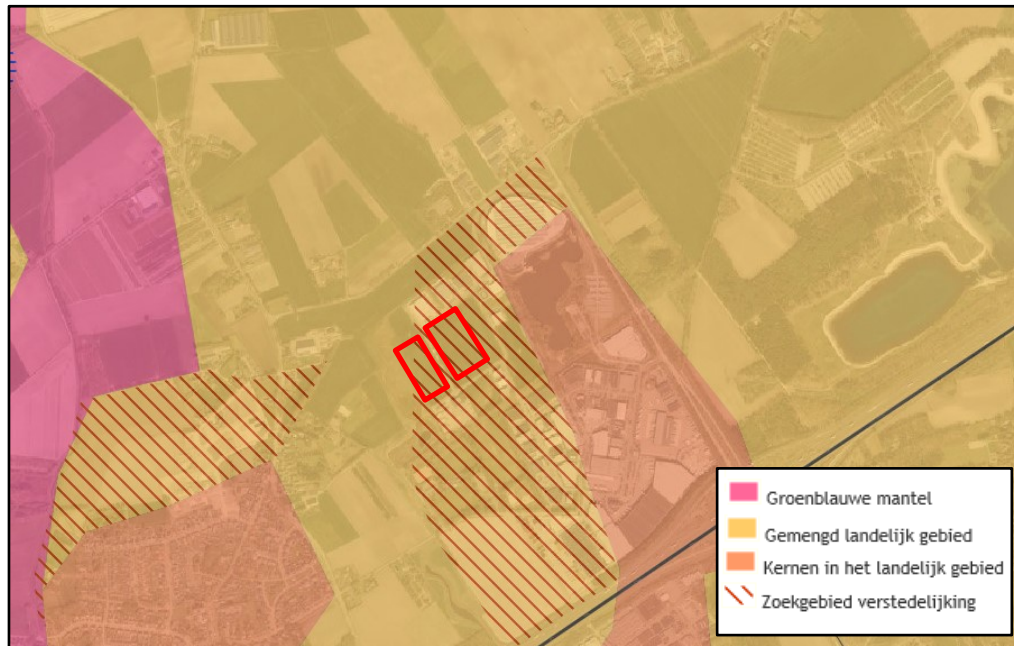
Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengesochte natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking op 19 maart 2014.

De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Beoordeling

Het plangebied is in de SVRO gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en 'Zoekgebied verstedelijking'. Het gemengd landelijk gebied is een gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend.



Uitsnede van de Structurenkaart behorend bij de SVRO. De initiatieflocatie is gelegen ter plaatse van de blauwe pijl. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruijnte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties. Het plangebied wordt op grond van de structurenkaart bij de provinciale structuurvisie aangemerkt als 'Zoekgebied verstedelijking'. Deze aanduiding geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Met name de provinciale belangen voor concentratie van verstedelijking, een sterk stedelijk netwerk en zorgvuldig ruimtegebruik zijn derhalve van toepassing op de ontwikkeling.

Conclusie

Het plan is passend binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

3.3.3 Verordening ruimte Noord-Brabant

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zullen uiteindelijk

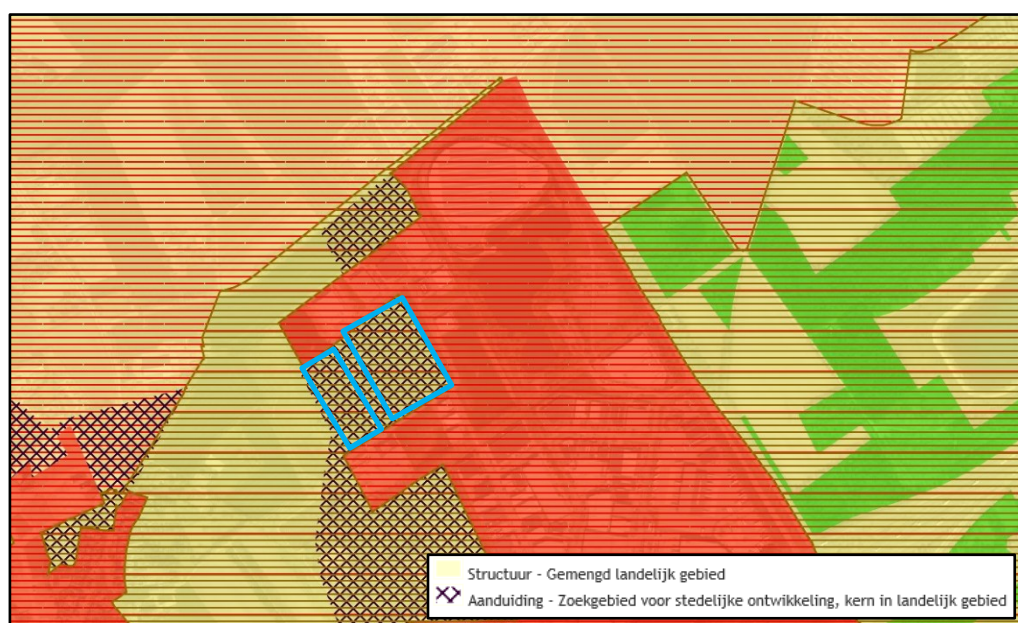
worden uitgewerkt in programma's en waarden zullen worden beschermd via een op te stellen omgevingsverordening. Tot het moment dat een provinciale omgevingsverordening in werking treedt, geldt echter nog de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Op 8 juli 2017 heeft Provinciale Staten de gewijzigde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld. Op 11 juli 2017 heeft Gedeputeerde Staten een aanvullende wijziging vastgesteld. Per 31 juli 2018 is een geconsolideerde versie van de verordening beschikbaar met daarin alle actuele regels verwerkt. Deze versie vormt het toetsingskader.

De Verordening ruimte Noord-Brabant bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen).

Beoordeling

Voorliggend plangebied is binnen de Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr Noord-Brabant) gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr Noord-Brabant. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor ontwikkeling binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied', zoals respectievelijk opgenomen in artikel 4 en artikel 8 van de Vr Noord-Brabant. Daarnaast moet worden voldaan aan de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3. De toetsing wordt hierna uitgevoerd.



Uitsnede van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het plangebied is aangegeven met een rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

Hoofdstuk 4 Aanduidingen

Artikel 8 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

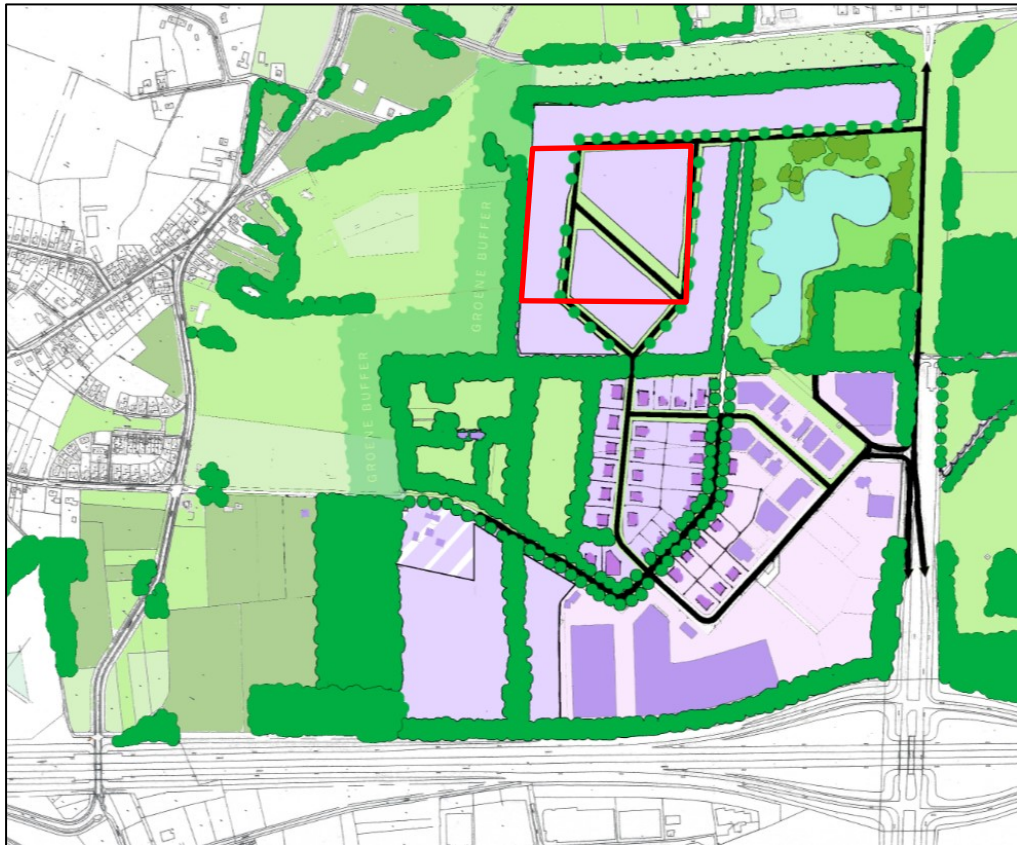
Uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit in afwijking van het verbod op nieuwvestiging alleen in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling of in de gebieden integratie stad-land. De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' kan voorzien worden in een stedelijke ontwikkeling. Het wijzigingsplan dat een verantwoording geeft voor de ontwikkeling strekt ertoe dat:

- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken.

Met het begrip stedelijke ontwikkeling wordt een nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van een bestaand ruimtebeslag bedoeld ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Onderhavige situatie betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. Dit betreft een stedelijke ontwikkeling. Ten aanzien van de ligging aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied kan worden geoordeeld dat het plangebied aan drie zijden omringd wordt door bestaand stedelijk gebied. Met de ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij het bestaande bedrijventerrein Meerheide.

In een eerder stadium is bij het masterplan voor het totale bedrijventerrein Meerheide, waar onderhavig plangebied in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid onderdeel van uitmaakt, een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In dit landschappelijk inpassingsplan zijn de uitbreidingen Meerheide III, Becx en KLG meegenomen. Het landschappelijk inpassingsplan bestaat uit een groene zone, die een buffer vormt tussen de woonkern van Duizel en het bedrijventerrein Meerheide. Bij de aanleg van dit landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structureren in het gebied zelf en in de naaste omgeving. De oorspronkelijke landschapsstructuur van het bedrijventerrein Meerheide heeft vanaf de aanleg van het bedrijventerrein 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.



Uitsnede masterplan behorend bij het bedrijventerrein Meerheide. Onderhavig plangebied wordt geduid met de rode contour.

Hierdoor is voldaan aan de verplichting voor het landschappelijk inpassen van de ontwikkeling. Dit is door de gemeente, in overleg met de provincie, als voldoende bevonden. Voor het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid hoeft niet opnieuw een landschappelijke inpassing verzekerd te worden. Aan het vereiste van landschappelijke inpassing volgend uit een kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de Verordening ruimte wordt dus voldaan.

Lid 4 van artikel 8.1 van de Vr Noord-Brabant bepaald dat voor stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan gelegen binnen het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met 4.10 Vr Noord-Brabant van overeenkomstige toepassing zijn. Hieropvolgend zal dan ook worden getoetst aan de relevante leden uit artikel 4 van de Vr Noord-Brabant.

Hoofdstuk 3 Structuren

Artikel 4.4: Ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantoren

Een bedrijventerrein betreft, gelet op de begripsbepalingen in artikel 1.13 van de Vr Noord-Brabant, een aaneengesloten terrein met een bruto oppervlakte van tenminste één hectare voor de bedrijfsmatige uitoefening van industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende activiteiten en groothandel met de daarbij behorende voorzieningen, bedoeld voor de vestiging van meerdere bedrijven. Onderhavig

plangebied heeft een omvang van circa 4,7 ha. Er is derhalve sprake van een bedrijventerrein.

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg als bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken, bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
 - c. zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein of de locatie wordt bevorderd.
2. Onder harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.
3. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd, betreft in het bijzonder het opnemen van regels:
 - a. om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie te bevorderen;
 - b. die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;
 - c. over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
 - d. over een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;
 - e. die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegengaan.
4. Onder oneigenlijk ruimtegebruik als bedoeld in het derde lid, onder e, wordt bij een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:
 - a. bedrijfswoningen;
 - b. bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en deze zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd;
 - c. andere bedrijven dan bedoeld onder b en behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf met een omvang van meer dan 5000 m².

Beoordeling artikel 4.4, lid 1 en 2:

De gemeente Eersel maakt onderdeel uit van het RRO Zuidoost-Brabant. In het kader van dit regionaal samenwerkingsverband zijn tussen de betrokken gemeenten en de provincie afspraken gemaakt. Het totaal aanbod aan bedrijventerreinen in de Kempen wordt gemonitord en bewaakt door middel van het Verkeerslichtenmodel. Dit document is reeds aan de orde gekomen in paragraaf 2.5.3, te weten de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Uit deze beoordeling blijkt dat de regio instemt met het in ontwikkeling

brengen van onderhavige gronden op provinciaal en regionaal niveau. Er wordt voldaan aan de doelstellingen van de ladder en daarmee ook de Verordening ruimte Noord-Brabant op deze punten.

Beoordeling artikel 4.4, lid 3 en 4:

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

- om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein te bevorderen;
- die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;
- over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- over een op de aard van het bedrijventerrein aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;
- die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein, tegengaan.

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

Bij vaststelling van het moederplan “Meerheide” is een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderd. Door middel van onderhavig plan worden de mogelijkheden van de bestemming ‘Bedrijf’ overgenomen conform de wijzigingsbevoegdheid. blijft de ter plaatse toegestane milieucategorie ongewijzigd. Ditzelfde geldt voor de bouwhoogte. Het bebouwingspercentage wordt gemaximaliseerd op 80%. Door de loop van de hoogspanningsleiding, diagonaal over het plangebied, kan en mag relatief veel grond niet bebouwd of gebruikt worden. Doordat de grond in eigendom is van de gemeente Eersel kan gestuurd worden bij de uitgifte op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De verordening bedoeld met oneigenlijk ruimtegebruik het toestaan van functies die, gelet op de aard van het bedrijventerrein, eigenlijk geweerd moeten worden. Voorbeelden hiervan betreffen het toestaan van bedrijfswoningen en kleinschalige bedrijvigheid uit de milieucategorie 1. Het bedrijventerrein is vooral gericht op lokale bedrijven uit het MKB. Door het toestaan van gevoelige functies ter plaatse, worden deze bedrijven alsnog beperkt in de mogelijkheden. Bovendien nemen deze functies op een dergelijk bedrijventerrein de schaarse ruimte in die juist voor dit type bedrijven beschikbaar is. Om deze redenen worden woondoeleinden ter plaatse van het plangebied geweerd. Er is, gelet op de planregeling, geen sprake van oneigenlijk ruimtegebruik.

Artikel 4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

In dit artikel is opgenomen dat in een kern in landelijk gebied een bouwperceel van een bedrijf in beginsel ten hoogste 5.000 m² bedraagt. De regels van het plan zijn zo opgesteld dat de minimale omvang van een kavel 1.000 m² en de maximale omvang 5.000 m² bedraagt. Aan de gestelde voorwaarde wordt derhalve voldaan.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

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

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

Tevens dient in het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. In onderhavige situatie worden de gronden reeds ontsloten door wegen die aangelegd zijn als onderdeel van Meerheide III, fase 1. Verder zal een nieuwe ontsluiting aangelegd worden die hetzelfde tracé volgt als de hoogspanningsleiding. Het initiatief zorgt derhalve niet voor een wijziging inzake de afwikkeling van verkeer en vervoer van en naar het totale bedrijventerrein Meerheide. Het plangebied kent een adequate aansluiting op het bestaande wegennet, door middel van een ontsluiting vanaf de Biesvendreef, Knegselsedijk en Steenovens. De aanwezige infrastructuur beschikt over ruim voldoende capaciteit voor de afwikkeling van het verkeer en vervoer ten behoeve van onderhavig initiatief. Het plan heeft derhalve met zekerheid geen negatieve gevolgen op de verkeerssituatie ter plaatse.

Conclusie

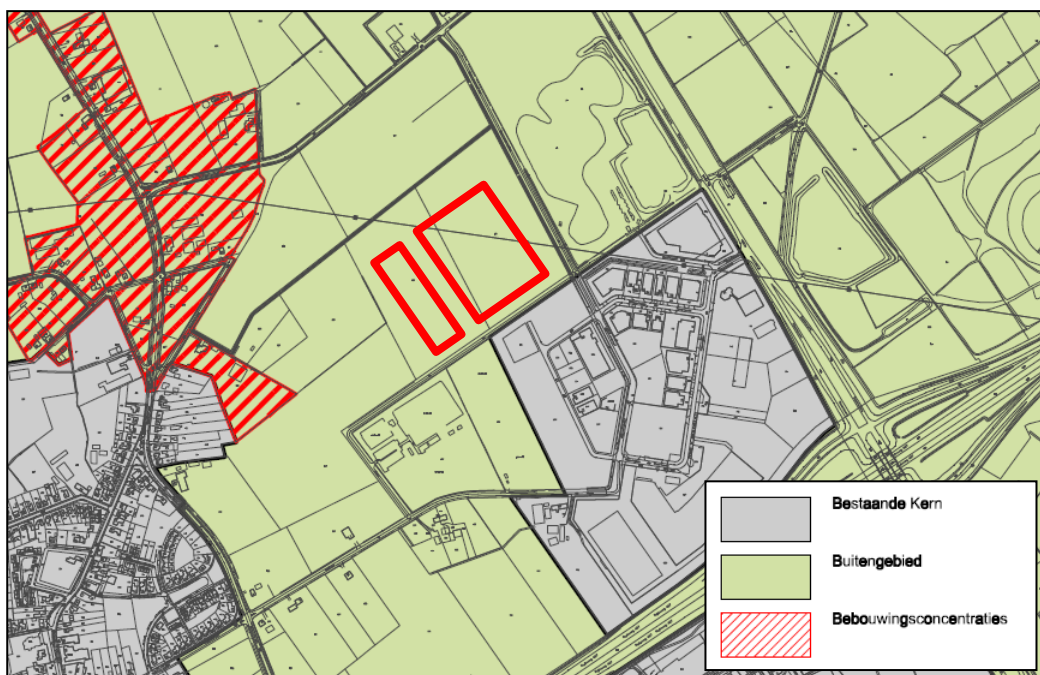
Uit het voorgaande volgt dat onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2011 Gemeente Eersel

Toetsingskader

Op 3 april 2012 heeft de gemeenteraad van Eersel de “Structuurvisie 2011 Gemeente Eersel” vastgesteld. Aanleiding tot vaststelling werd mede gevormd door de verplichting vanuit de Wet ruimtelijke ordening om een structuurvisie vast te stellen. De gemeente heeft diverse beleidsstukken vastgesteld over landschappelijke en stedelijke ontwikkelingen. Het doel van de structuurvisie is om deze sectorale visies met elkaar te verbinden en om ze in onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen. De achterliggende gedachte is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen een bijdrage zouden moeten leveren aan de realisatie van landschappelijke kwaliteit. Onderdeel van de structuurvisie is de ‘Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties’.



Uitsnede kaartbeeld Structuurvisie 2011 Gemeente Eersel, Meerheide III, Fase 2 globaal rood omkaderd weergegeven.

Beoordeling

Op de kaart behorende bij de structuurvisie is het bedrijventerrein Meerheide III aangeduid als gelegen in het buitengebied. Enkel Meerheide I en II zijn hier ingetekend als bestaande kern. De gemeentelijke structuurvisie biedt de kaders en randvoorwaarden om medewerking te kunnen verlenen aan nieuwe initiatieven. In deze visie wordt nergens gesproken over het bedrijventerrein Meerheide, of uitbreiding hiervan met Meerheide III. De structuurvisie 2011 is voortgekomen uit de StructuurvisiePlus 2002 en later vastgestelde beleidsdocumenten en plannen. In de StructuurvisiePlus 2002 is de uitbreidingsrichting van het bedrijventerrein Meerheide wel richting noordelijke richting (Meerheide III) aangeduid. De Structuurvisie 2011 Gemeente Eersel biedt geen handvaten voor de ontwikkeling van Meerheide III, maar sluit deze ontwikkeling ook niet uit.

Conclusie

De Structuurvisie 2011 doet geen uitspraken over de uitbreiding van het bedrijventerrein Meerheide met Meerheide III. Dit geldt voor zowel fase 1 als 2. Fase 1 is inmiddels gerealiseerd. De Structuurvisie 2011 geeft ook geen beleidsregels die tegen Meerheide III, fase 2, spreken.

3.4.2 Structuurvisie Meerheide III, Eersel

Toetsingskader

Op 24 maart 2009 heeft de gemeente Eersel de “Structuurvisie Meerheide III, Eersel” vastgesteld. De structuurvisie is voorbereid omdat bij het eerder in procedure gebrachte bestemmingsplan “Meerheide III” is gebleken dat nog nader bestuurlijk overleg hieromtrent noodzakelijk was. Deze structuurvisie betreft de visie op hoofdlijnen waarbinnen de uitbreiding van Meerheide in noordelijke richting mogelijk gemaakt kan worden. Tevens was deze structuurvisie noodzakelijk om de vestiging van het voorkeursrecht uit de Wet voorkeursrecht gemeenten te kunnen bestendigen, voor de gronden binnen het plangebied die niet in gemeentelijk eigendom waren.

Beoordeling

De Structuurvisie Meerheide III biedt de kaders voor de volledige realisatie van Meerheide III, inclusief fase 2. Er kunnen op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid kleine en middelgrote bedrijfspercelen (kavelgrootte maximaal 5.000 m²) worden gerealiseerd. In de Structuurvisie worden verder aandachtspunten benoemd, zoals landschappelijke kwaliteit richting de kern Duizel (met aanleg groene bufferzone).

Conclusie

De ontwikkeling van Meerheide III, fase 2, past binnen de beleidskaders zoals geboden door de Structuurvisie Meerheide III.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

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

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

Achtereenvolgens worden behandeld:

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

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Vooraleer het bodemonderzoek plaats kan vinden dient te worden gezorgd voor een veilige werkplek ter plaatse van het plangebied. Daartoe heeft een onderzoek naar conventionele explosieven plaatsgevonden. De rapportages behorend bij dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Uit het geraadpleegde bronnenmateriaal is gebleken dat tijdens de Tweede Wereldoorlog, meer specifiek tijdens Operation Market Garden en de nasleep daarvan, in de omgeving van het plangebied beschietingen door geallieerd geschut hebben plaatsgevonden. Ook was sprake van geallieerde troepenverplaatsingen in de periode september 1944 – mei 1945 en was er twee weken een militair hoofdkwartier gevestigd in Eersel. Deze indicaties geven echter onvoldoende aanleiding voor de afbakening van een verdacht gebied voor conventionele explosieven. Wel is als gevolg van de verschillende oorlogshandelingen sprake van een achtergrondrisico op de aanwezigheid van (vershoten) geschutmunitie.

Geconcludeerd kan worden dat de werkzaamheden die worden voorzien binnen het plangebied zonder aanvullend onderzoek of opsporingsproces kunnen worden uitgevoerd.

Door FL Bodex Milieukundig Adviesbureau is in juli 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 2 aan deze toelichting gevoegd. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat in de zintuigelijk schone (boven)grond geen van de geanalyseerde parameters verhoogd zijn aangetoond. Daarnaast kan op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek worden geconcludeerd dat in het grondwater sterk verhoogde concentraties van koper, nikkel en kobalt zijn aangetoond. Barium, zink, cadmium en benzeen zijn in licht verhoogde concentraties in het grondwater aangetoond.

De aangetroffen streef- en interventiewaardeoverschrijdingen voor de zware metalen in het grondwater worden vaker in de regio aangetroffen. In principe hebben deze verhoogde concentraties wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen. Het gebruik van het grondwater voor veedrenking, drinkwater of bevoeiing van terreinen wordt echter afgeraden. Het instellen van vervolgmataregelen of aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de resultaten van het onderhavige bodemonderzoek wordt de aangetroffen bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie aanvaardbaar geacht voor het beoogde gebruik als bedrijventerrein. Er zijn uit milieuhygiënisch oogpunt dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen, met de opmerking om het grondwater ter plaatse niet te gebruiken. Definitief oordeel hieromtrent is aan het bevoegd gezag. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden grond vrijkomt mag deze ter plaatse hergebruikt worden. Indien de grond elders wordt toegepast dient dit te worden afgestemd met het bevoegd gezag aldaar. Mogelijkerwijs is een partijkeuring noodzakelijk.

Conclusie

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

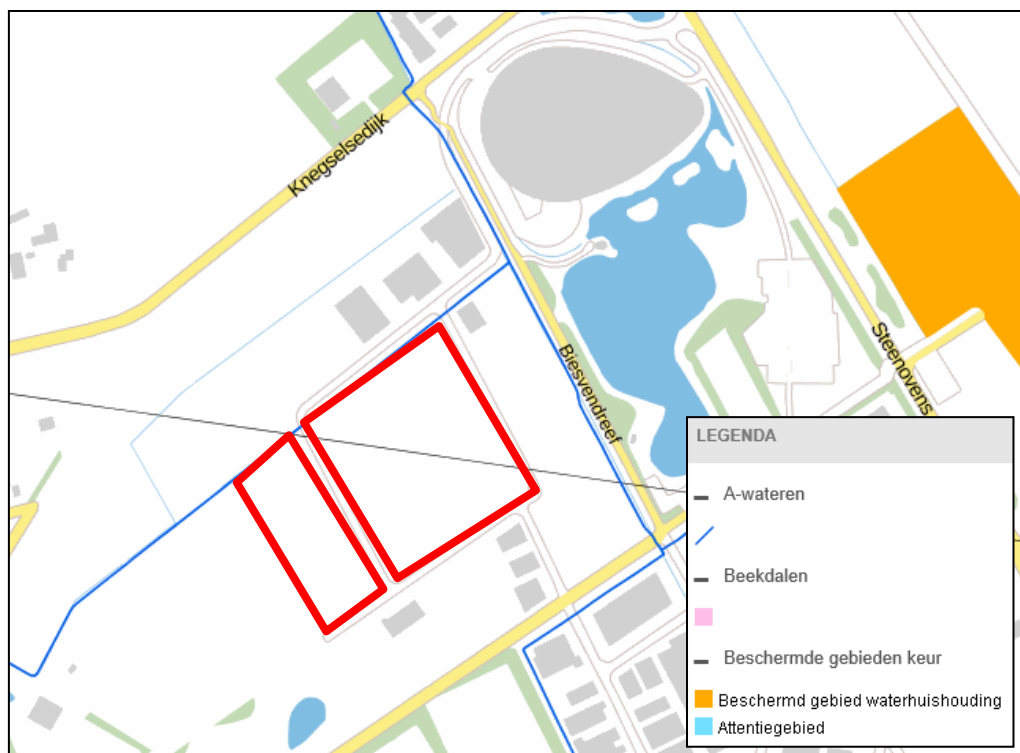
4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap

Een wijzigingsplan dient standaard gepaard te gaan met een waterparagraaf waarin gemotiveerd wordt waarom het initiatief geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding. Het plangebied ligt in het stroomgebied van waterschap de Dommel. Waterschap de Dommel heeft, samen met de waterschappen Aa en Maas en Brabantse Delta, besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. Deze hernieuwde Keur is in werking getreden op 1 maart 2015. Bij werkzaamheden in en rond waterlichamen dient voldaan te worden aan de regels uit de Keur.



Uitsnede Keurkaart Waterschap de Dommel, globale ligging Meerheide III, Fase 2 rood omkaderd weergegeven. Bron: dommel.webgispublisher.nl, 2019.

Uit de Keurkaart van waterschap De Dommel volgt dat ten noorden van het plangebied een A-watergang is gelegen. In de waterparagraaf zal moeten worden aangetoond dat het voornemen geen negatieve invloed heeft op de A-watergang. Naar verwachting kan met een reguliere invulling van het bedrijventerrein aan de regels hieromtrent worden voldaan. Afhankelijk van de feitelijke invulling kan hierover overleg met het waterschap plaatsvinden en kunnen de benodigde vergunningen worden aangevraagd. Vooralsnog lijkt dit niet noodzakelijk.

Tevens is in de Keur een verplichting opgenomen om nieuwe verharding en bebouwing hydrologisch neutraal te ontwikkelen. In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

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

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Beoordeling

Het toe te voegen deel van het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van circa 4,75 hectare. Er is dus een toename van het verhard oppervlak groter dan 10.000 m², waardoor waterberging en een waterwetvergunning is vereist. In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan "Meerheide" wordt gesteld dat als gevolg van de ontwikkeling van Meerheide III, waar onderhavig plangebied onderdeel van uitmaakt, het verhard oppervlak zal toenemen. Tevens is in deze toelichting benoemd hoe met hemelwater zal moeten worden omgegaan. Om het bedrijventerrein hydrologisch neutraal te ontwikkelen zijn bergingsvoorzieningen aangelegd. Het vigerend bestemmingsplan "Meerheide" betreft een vervolg op het bestemmingsplan "Meerheide III" vastgesteld d.d. 15 december 2009. Voor het bestemmingsplan "Meerheide III" is overeenstemming bereikt met het waterschap over de te realiseren watersystemen. Deze overeenstemming is bereikt over het totale plan, inclusief onderhavig wijzigingsplan. Hierbij was het plan nog niet gefaseerd in twee fasen. De gemaakte afspraken zien derhalve ook op de onderhavige gronden. Er is ter plaatse van het bedrijventerrein Meerheide dus reeds een waterbergende voorziening aanwezig.

De maatgevende afvoer in een T=100 neerslaggebeurtenis bedraagt conform het vigerend beleid van het waterschap 60 mm, gerekend over het aantal m². In het watersysteem zoals aangelegd voor het totale bedrijventerrein is reeds voorzien in een berging van 40 mm. Om aan de huidige beleidsdoelstellingen te kunnen voldoen is derhalve nog een aanvullende berging benodigd van 20 mm per m². Ten aanzien van het planvoornemen is de huidige berging dus niet toereikend om aan de actuele beleidsdoelstellingen te kunnen voldoen. Voor het huidige planvoornemen zal, op basis

van het vigerende beleid, gezocht moeten worden naar een aanvullende bergingsvoorziening.

Econsultancy heeft in oktober 2020 een watertoets uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Uitgangspunt van de watertoets is de verbeelding behorend bij onderhavig wijzigingsplan en het matenplan d.d. 15 juli 2020. Binnen de bedrijfsbestemming geldt dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 80% mag bedragen. In het kader van de watertoets is uitgegaan van een worst-case scenario waarin 100% van het uitgeefbaar terrein als aanname voor het toekomstig verhard oppervlak is genomen. Ten aanzien van de huidige situatie zal als gevolg van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 40.520 m².

Type verharding	Verhard oppervlak (m ²)*	
	Deelgebied west	Deelgebied oost
Uitgeefbaar	± 13.525	± 26.995
Groen	-	± 6.225
* 100% van uitgeefbaar terrein		

Op basis van de toekomstig verhard oppervlak bedraagt de waterbergingsopgave voor Meerheide III, fase 2 in totaal nog circa 810 m³ (41.473 m² x 0,02 m). Per deelgebied komt dit overeen met een wateropgave van 270 m³ (13.525 m² x 0,02 m) voor het te ontwikkelen gebied ten westen van de weg Meerheide en 540 m³ (26.995 m² x 0,02 m) voor het gebied ten oosten van de weg Meerheide.

In de watertoets zijn diverse bergingsmogelijkheden uitgewerkt in een tweetal varianten. In de regels van onderhavig wijzigingsplan is opgenomen dat bij de aanvraag van de vergunning voor de activiteit bouwen inzichtelijk dient te worden gemaakt hoe omgegaan wordt met het bergen van hemelwater. Op deze manier is de ontwikkeling van de waterbergende zeker gesteld. Vanwege het feit dat een deel van de noodzakelijke waterbergingsseis (40 mm) reeds gerealiseerd is, wordt in de regels van onderhavig wijzigingsplan enkel de realisatie van 20 mm waterberging per m² gewaarborgd.

Met de voorgestelde planuitwerking wordt water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en wordt hemelwater ten aanzien van de beoogde ontwikkeling op een duurzame wijze verwerkt. De ontwikkelingen zijn daarmee hydrologisch neutraal. Hemelwater zal op conventionele wijze worden ingezameld en indien mogelijk direct worden aangesloten op het bestaande gescheiden riool in de weg. Afhankelijk van toekomstige verkaveling van het te ontwikkelen gebied ten oosten van de Meerheide zal het, voor de afvoer van hemelwater en aansluiting daarvan op het bestaande hemelwaterriool, wellicht noodzakelijk zijn een gescheiden riool aan te leggen.

Conclusie

De realisatie van een waterbergende voorziening van voldoende omvang is gewaarborgd door middel van een regeling in onderhavig wijzigingsplan. Geconcludeerd kan worden dat de waterhuishouding binnen het plangebied wordt gerespecteerd.

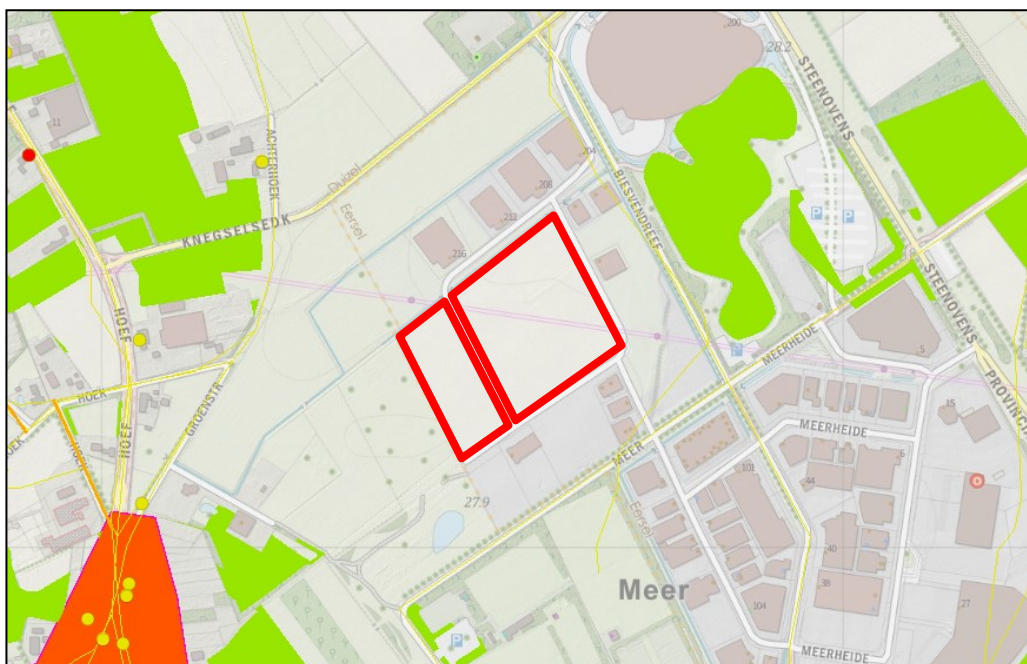
4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het wijzigingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het wijzigingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling

Op basis van de Erfgoedkaart A2- en Kempengemeenten, onderdeel CHW Beleidskaart en CHW Waardenkaart, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van bedrijventerrein Meerheide III geen cultuurhistorische waarden of cultuurhistorische elementen aanwezig zijn. Doordat het een nieuw deel van het bedrijventerrein betreft, is er bovendien geen historisch waardevolle bebouwing aanwezig.



Uitsnede Erfgoedkaart A2- en Kempengemeenten, onderdeel CHW Beleidskaart en CHW Waardenkaart. Globale ligging Meerheide III, Fase 2 rood omkaderd weergegeven. Bron: atlas.odzob.nl/erfgoed, 2019.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Gemeentelijk beleid

Ter ondersteuning van het archeologiebeleid in de A2- en Kempengemeenten is de Erfgoedkaart A2- en Kempengemeenten opgesteld. Onderdeel van deze kaart betreft tevens een beleidskaart voor het aspect archeologie. Uit een uitsnede van deze kaart volgt dat de uitbreiding Meerheide III, Fase 2 nagenoeg volledig is gelegen in een gebied met hoge archeologische verwachting (categorie 4). Een deel is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting (categorie 6).

Uit de verstoringenkaart volgt bovendien dat het grootste deel van het bedrijventerrein Meerheide III reeds wordt aangemerkt als verstoord gebied. Dit deel wordt derhalve aangemerkt als categorie 7, gebieden zonder archeologische verwachting.

Het erfgoedbeleid van de relevante categorieën betreft:

- *Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting.*
Archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.
- *Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting.*
Archeologisch onderzoek is enkel vereist bij projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij agrarisch bestemde gronden.
- *Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting.*
Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

Ten behoeve van het vigerend bestemmingsplan "Meerheide", zoals vastgesteld d.d. 27 juni 2013 is reeds getoetst aan het aspect archeologie. In de toelichting van dit wijzigingsplan is benoemd dat uit archeologisch onderzoek ('Plangebied Meerheide III te Duizel', BAAC, nr V-10.0014, juli 2010) dat is verricht in het kader van het

bestemmingsplan “Meerheide III” is gebleken dat in het westelijk deel van het plangebied sprake is van een archeologische vindplaats (gebied van archeologische waarde, categorie 2). Er is gesteld dat de verschillende gebieden met verwachtingswaarden door middel van dubbelbestemmingen zijn doorvertaald in het wijzigingsplan, waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen. Voor gebieden zonder archeologische verwachting gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie, waardoor voor deze gronden geen dubbelbestemming wordt opgenomen. Voor de overige archeologische categorieën wordt wel een dubbelbestemming toegekend.

In het vigerende planologische regime ter plaatse van het plangebied is aan westelijke zijde een klein deel opgenomen met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. In dit deel geldt een archeologische onderzoeksverplichting bij oppervlaktes groter dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,3 m. Het plandeel met deze dubbelbestemming heeft een omvang groter dan 280 m² en dus boven de omvang van een onderzoeksverplichting. De gemeente heeft er voor gekozen om de dubbelbestemming te handhaven en pas bij feitelijke bodemingrepen een onderzoek te verrichten. Volgend uit de mogelijke aanwezigheid van een archeologische vindplaats zijn de regels behorend bij de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ wel verscherpt. Voor een goede bescherming van de mogelijke archeologische vindplaats is ter plaatse een onderzoeksverplichting van kracht bij bodemingrepen groter dan 10 m² en een diepte van 15 cm.

Conclusie

Uit het archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het oorspronkelijke bestemmingsplan ‘Meerheide III’ is gebleken dat voor het overgrote deel van het plangebied geen archeologische waarden te verwachten zijn. Voor een klein deel aan de westelijke rand van het plangebied is wel de verwachting dat hier archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Om de archeologische belangen veilig te stellen blijft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ gehandhaafd met een verscherpte regeling. Hiermee zijn de archeologische belangen afdoende beschermd.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21

mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Kempenland – West' gelegen op een afstand van ongeveer 6 kilometer. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavige situatie is er sprake van uitbreiding van het bedrijventerrein Meerheide III met de ontwikkeling van fase 2. Om de invloed van onderhavig initiatief op Natura 2000-gebieden te onderzoeken is door bureau Kragten op 14 juli 2020 een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 aan deze toelichting gevoegd.

In dit onderzoek is ervan uitgegaan dat minimaal 22% van de gronden wordt uitgegeven ten behoeve van milieucategorie 2 bedrijven. Het overige deel wordt uitgegeven aan bedrijven met maximaal milieucategorie 3.2. Ter plaatse van de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' worden conform de maximale planologische mogelijkheden geen bedrijfsactiviteiten toegestaan.

De voor stikstofdepositie relevante bronnen betreffen de verkeersbewegingen ten gevolge van het plan en de te verwachten bedrijfsemissies. De berekening is gemaakt met het rekenprogramma AERIUS Calculator. Deze berekening is opgenomen als bijlage van de rapportage stikstofdepositieonderzoek. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie op geen van de Natura 2000-gebieden groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis van deze toets kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.6.2 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Door De Roever Omgevingsadvies is in juli 2018 een quickscan flora & fauna uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 5 aan deze toelichting gevoegd. Uit de quickscan blijkt dat er geen negatieve effecten op de flora worden verwacht. Daarnaast is nader onderzoek of een ontheffing van de Soortenbescherming niet noodzakelijk gebleken. De in het plangebied te verwachten soorten genieten hooguit lichte bescherming onder de soortenbescherming. De algemene zorgplicht is onverminderd van toepassing. In de nabijheid waargenomen beschermde soorten, zijn bij het terreinbezoek niet waargenomen binnen het plangebied. De aangetroffen biotopen zijn bovendien niet geschikt als leefgebied voor beschermde soorten. Hiermee is aangetoond dat de soortenbescherming niet zal worden overtreden met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De zorgplicht, artikel 1.11 Wet natuurbescherming, blijft onverminderd van kracht bij de uitvoer van de voorgenomen plannen.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een wijzigingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

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

Beoordeling

Met de uitbreiding van het bedrijventerrein Meerheide III, Fase 2 worden geen (bedrijfs)woningen mogelijk gemaakt. Tevens worden geen andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen gerealiseerd, zoals gedefinieerd in het Besluit geluidhinder. Dit betreffen onder andere onderwijsgebouwen, diverse zorginstellingen, kinderdagverblijven, stand- of ligplaatsen. Bovendien is de hoofdinfrastructuur van het bedrijventerrein Meerheide III reeds gerealiseerd en zijn geen reconstructies voorzien. Bij een wijzigingsplan zijn derhalve geen gevolgen ten aanzien van wegverkeerslawaaï en er is geen onderzoek hiertoe benodigd.

Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het realiseren van het bedrijventerrein 'Meerheide III, fase 2'.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen). Tevens houdt het aspect bedrijven en milieuzonering in dat een ontwikkeling geen negatieve gevolgen mag hebben voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijvigheid.

Beoordeling

Milieuzonering Meerheide III, Fase 2

Uit het vigerende bestemmingsplan "Meerheide" volgt dat op Meerheide III kavels zijn toegestaan van maximaal 5.000 m² en maximaal milieucategorie 3.2. Met een afwijkingsbevoegdheid wordt tevens toegestaan om, onder voorwaarden, af te wijken tot maximaal milieucategorie 4.1. Voorwaarde hiervoor is dat de bedrijvigheid in milieucategorie 4.1 ter plaatse milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn.

Bij de toetsing van uitbreiding van het bedrijventerrein moet derhalve beschouwd worden of voldoende afstand wordt gerespecteerd tot omliggende woningen/woongebieden. In de VNG-handreiking worden hierbij 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 te worden verlaagd.

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

Indien 'worst case' wordt uitgegaan van de omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' geldt bij categorie 3.2 een hindercontour van 100 meter. Onder voorwaarden kan milieucategorie 4.1 met een hindercontour van 200 meter worden toegestaan. Binnen deze invloedssfeer (200 meter) zijn geen bestaande woningen aanwezig. De uitbreiding van het bedrijventerrein is derhalve mogelijk gelet op het aspect bedrijven en milieuzonering.

Ontwikkelingsmogelijkheden veehouderij

Bedrijfsbebouwing op een bedrijventerrein wordt niet aangemerkt als milieugevoelig. Hiervoor geldt echter, op grond van vaste jurisprudentie, een uitzondering bij het aspect geurhinder (bijvoorbeeld afkomstig van veehouderijen). Doordat mensen overdag op hun arbeidsplaats verblijven (geschikt voor menselijk verblijf en nagenoeg permanent gebruik), kunnen bedrijfsgebouwen worden aangemerkt als geurgevoelige objecten. Hierdoor kan de realisatie van Meerheide III, Fase 2 mogelijk gevolgen hebben voor de veehouderijsector.

Een uitbreiding van het bedrijventerrein kan enkel worden toegestaan indien gemotiveerd wordt dat de uitbreiding geen onevenredige gevolgen heeft voor omliggende veehouderijbedrijven. Tevens dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake het aspect geurhinder. In de directe omgeving van de voorziene uitbreiding Meerheide III, fase 2 zijn, blijkens de provinciale kaartbank gekoppeld aan Web-BVB¹ een aantal veehouderijen gelegen. Deze bedrijven, met de relevante gegevens, zijn opgenomen in navolgende tabel.

Adres	Type veehouderij	Geuremissie (odourunits)	Datum vergunning	Afstand bouwvlak tot Meerheide III, Fase 2 (in m)
Groenstraat 59, Duizel	Paardenhouderij	0	15-01-2007	265
Hoef 3, Duizel	Vleesrundvee, pluimvee en paarden (met woonbestemming)	344	06-10-2004	300
Hoef 7, Duizel	Melkrundvee en varkens	1.735	03-11-2004	195
Hoek 8, Duizel	Melkrundvee en varkens	11.0480	22-10-2015	500
Achterhoek 2, Duizel	Melkrundvee, vleesrundvee, pluimvee en varkens	2.960	1983	280
Knegselsedijk 13, Duizel	Geitenhouderij	33.642	28-04-2014	270
Knegselsedijk 17, Duizel	Melkrundveehouderij	0	03-08-2016	360

Daarbij is van belang dat op 7 juli 2017 door de Provinciale Staten van Noord-Brabant een amendement is ingediend betreffende een tijdelijk moratorium voor geitenhouderijen. Op basis van dit amendement is de Verordening ruimte Noord-Brabant aangepast. In artikel 7.4, vijfde lid, geldt voor veehouderijen dat: *“in afwijking van artikel 7.3, eerste en tweede lid, sluit een bestemmingsplan de vestiging van, de uitbreiding van, de omschakeling naar en een toename van de oppervlakte dierenverblijf van geitenhouderijen uit”*. Op basis van deze toevoeging aan de Verordening ruimte Noord-Brabant kan de bestaande geitenhouderij in de omgeving van het plangebied niet uitbreiden.

¹ Web-BVB (<https://bvb.brabant.nl/>) betreft een online bestand waar gemeentes de verleende milieuvergunningen of geaccepteerde meldingen in het kader van de Wet milieubeheer bijhouden voor de Brabantse veehouderijbedrijven. De correctheid van het Web-BVB is hierbij een verantwoordelijkheid voor de gemeentes.

In de VNG-handreiking worden richtafstanden genoemd die ten behoeve van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aangehouden moeten worden tot veehouderijen. Aangezien er sprake is van een bedrijventerrein kan het omgevingstype 'gemengd gebied' worden gehanteerd en kunnen de genoemde afstanden met één trede worden verlaagd. De afstanden zijn het grootst bij varkens- en pluimveehouderijen, met een afstand van 200 meter voor geur tot rustige woonwijken en 100 meter tot gemengde gebieden. De 'worst case' afstand van 200 meter wordt voor alle bedrijven gerespecteerd, behoudens bij Hoef 7 te Duizel. Hier bedraagt de afstand 195 meter, waardoor wel wordt voldaan aan de richtafstand van 100 meter uitgaande van een gemengd gebied. De milieuvergunning van dit bedrijf is echter op 28 maart 2019 ingetrokken. Daar dit bedrijf geen bedrijfsactiviteiten in de vorm van een veehouderij mag uitvoeren conform de vergunning. Gezien de grote afstand tot andere veehouderijen, waarbij het plangebied niet is gelegen binnen een andere richtafstand, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het uit te breiden bedrijventerrein een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geur geldt.

Hierbij resteert enkel nog de vraag of de veehouderij niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt ten gevolge van de komst van het bedrijventerrein. Enkel voor de bedrijven Groenstraat 59 en Hoef 7 geldt dat er tussen de bedrijvigheid en het nieuwe bedrijventerrein in oostelijke windrichting geen bestaande, meer beperkende geurgevoelige objecten zijn gelegen. Theoretisch kan de komst van het bedrijventerrein dus meer beperkend werken voor de ontwikkelingsmogelijkheden, waardoor mogelijk een juridisch afbreukrisico ontstaat. Voor deze bedrijven moet derhalve geoordeeld worden of de komst zorgt voor een *onevenredige* beperking. Groenstraat 59 is een paardenhouderij en er wordt bovendien een ruim voldoende afstand gerespecteerd. Ook na komst van het bedrijventerrein heeft dit bedrijf nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden. Voor Hoef 7 geldt dat de kern van Duizel en naastgelegen burgerwoningen reeds meer beperkend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden dan het nieuwe bedrijventerrein. Tevens is in oostelijke windrichting reeds een bestaand deel van het bedrijventerrein Meerheide III (Fase 1) aanwezig. Ook dit bedrijf zal niet onevenredig in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Bovendien geldt dat voor Hoef 7 in Duizel een besluit van burgemeester en wethouders ligt om de omgevingsvergunning voor het aspect milieu geheel in te trekken. Dit besluit is genomen op 28 maart 2019. Aangezien ter plaatse geen sprake meer is van een bestaande legale agrarische bedrijfsvoering, kan gesteld worden dat met zekerheid geen sprake is van een beperking van de bedrijfsvoering als gevolg van voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

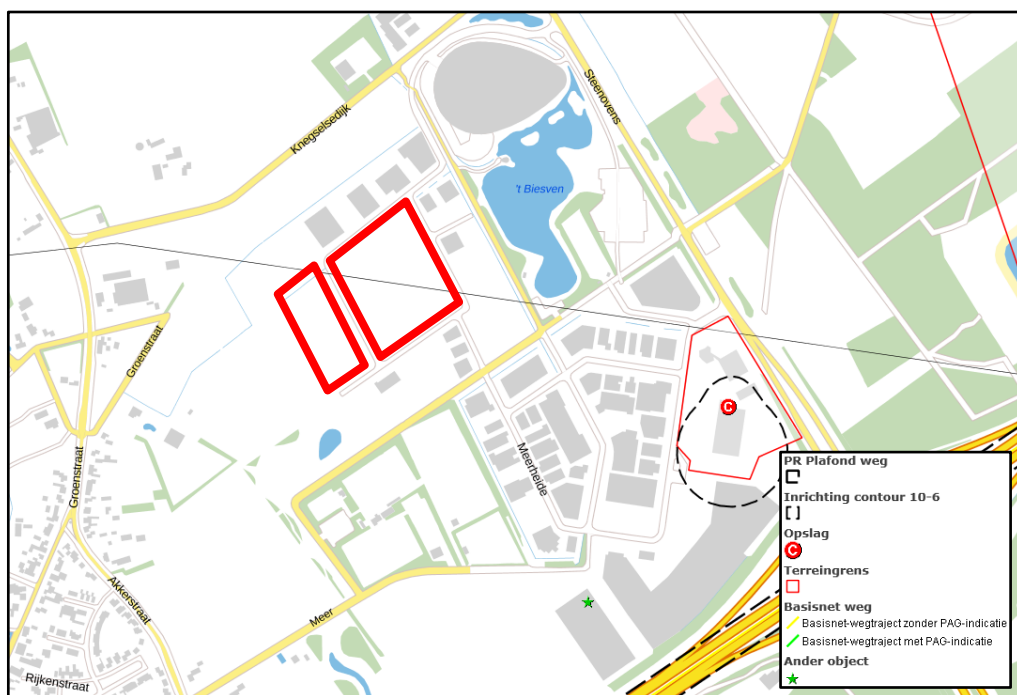
De afstanden tussen milieugevoelige en milieubelemmerende activiteiten zijn groot genoeg om te concluderen dat het plan geen beperkingen ondervindt of opwerpt voor omliggende functies. Een goed woon- en leefklimaat bij gevoelige functies blijft derhalve gewaarborgd.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

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



Uitsnede risicokaart, waarop het plangebied is aangegeven met een rode contour.

Bron: nederland.risicokaart.nl, 2019.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving risicovolle functies aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit volgt dat de uitbreiding van het bedrijventerrein Meerheide III, Fase 2 buiten de invloedssfeer van dergelijke functies is gelegen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft KLG Europe Eersel B.V. aan Meerheide 15 te Eersel op een afstand van ruim 410 meter. Volgens de risicorapportage van dit bedrijf reikt de risicoafstand voor het GR tot 218 meter. Tevens is het bedrijventerrein buiten de PR-risicocontour van de A67 gelegen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor een belemmering inzake het voornemen. Indien risicovolle inrichtingen op het bedrijventerrein mogelijk worden gemaakt, zal hier met aanvullend onderzoek wel een nadere afweging over gemaakt moeten worden.

4.9.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage II van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Bij de A67 bedraagt de afstand van de 10^{-6} per jaar, 29 meter uit de as.

Beoordeling

Bij de A67 bedraagt de afstand van de 10^{-6} per jaar, 29 meter uit de as. De A67 ligt op een afstand van 650 meter van het plangebied, ruim buiten deze afstand.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 1,7 kilometer, liggen twee aardgastransportleidingen. Deze afstand is voldoende groot dat er geen sprake is van een risico als gevolg de buisleidingen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de

jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bedrijventerrein met circa 4,75 hectare. Strikt formeel betreft dit geen categorie waarvan bij wet is bepaald dat er sprake is van een NIBM bijdrage. De verwachting is dat deze bedrijvigheid ook niet leidt tot een in betekenende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging. De infrastructuur is bovendien ter plaatse al aangelegd. Er is geen sprake van realisatie van gevoelige bestemmingen (zoals scholen, kinderdagverblijven en zorginstellingen) op het terrein. Tevens hoeft volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit volgens het 'blootstellingscriterium' geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden op terreinen van inrichtingen en bedrijven (inclusief bedrijfswoningen). Toetsing aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer is derhalve niet noodzakelijk. Hier gelden de regels uit de Arbowetgeving.

Gelet op de ruime afstand van het bedrijventerrein tot gevoelige functies (zoals woningen) en de te verwachte beperkte toename van stoffen met een invloed op de luchtkwaliteit zorgt het aspect luchtkwaliteit naar verwachting niet voor belemmeringen voor het voornemen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

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

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;

- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer). Onder zogenaamde 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Het plangebied wordt diagonaal doorsneden door de 150 Kv hoogspanningsleiding Eindhoven Zuid – Hapert. Deze hoogspanningsleiding legt beperkingen op aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden. Indien een nieuwe functie nabij een hoogspanningslijn wordt mogelijk gemaakt, moeten tenminste twee zaken beschouwd worden, namelijk:

- magneetveldzone;
- belemmeringszone (25 meter weerszijden hartlijn leiding).

Magneetveldzone

Op advies van de overheid² moet wat betreft bovengrondse hoogspanningslijnen bij nieuwe situaties, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, voorkomen worden dat gevoelige bestemmingen binnen de magneetveldzone van 0,4 microTesla komen te liggen. Tot gevoelige bestemmingen worden gerekend; woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. Daar dergelijke functies niet worden gerealiseerd op het bedrijventerrein Meerheide III fase 2 is de magneetveldzone niet relevant.

Belemmeringszone

In overleg met TenneT is de bedrijfsbestemming zodanig ingericht dat de activiteiten geen belemmering zijn voor de aanwezige hoogspanningsleiding. Zo wordt de binnenste 30 meter gemeten vanaf de hartlijn bestemd voor 'Groen'. De overige gronden gelegen binnen de belemmeringszone zijn bestemd als 'Bedrijf' met de aanduiding 'parkeren'. Ter plaatse is uitsluitend het parkeren voor personenauto's toegestaan. Bovendien zijn ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten of opslag toegestaan. Zo wordt voorkomen dat de bedrijfsbestemming een belemmering vormt voor de hoogspanningsleiding. Centraal uitgangspunt is dat voor vrijwel alle activiteiten in de belemmeringszone toestemming van TenneT is vereist. Hierbij dient TenneT een schriftelijke akkoordverklaring te overleggen.

Conclusie

Met het planvoornemen wordt rekening gehouden met de ligging van kabels en leidingen ter plaatse van het plangebied. Met het voorgenomen initiatief worden geen belemmeringen verwacht in het kader van kabels en leidingen.

² Brief uit 2005 van de Staatssecretaris van VROM, kenmerk SAS/2005183118, inzake advies met betrekking tot hoogspanningslijnen en de brief d.d. 4 november 2008 van de minister van VROM, kenmerk DGM/2008105664 inzake verduidelijking van het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

In de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. zijn, in onderdeel C en D, lijsten opgenomen van activiteiten die m.e.r.(beoordelings)-plichtig zijn. Voor onderhavig voornemen is de volgende categorie relevant (kolom 3 en 4 uit de bijlage zijn niet toegevoegd).

D11.3	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.
-------	---	--

De omvang van de uitbreiding van het bedrijventerrein betreft circa 4,75 hectare. Door de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt wel voldaan aan de genoemde 'activiteiten'

uit kolom 1. De drempelwaarde 'oppervlakte bedrijventerrein' bij 'gevallen' uit kolom 2 wordt echter niet overschreden. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein geldt op basis van het Besluit m.e.r. geen verplichting tot het doorlopen van de m.e.r.-procedure en het opstellen van een MER. Voor het bedrijventerrein geldt een maximale milieucategorie van 3.2. Daarnaast wordt de kavelgrootte beperkt tot maximaal 5.000 m². Hierdoor is de vestiging van m.e.r.-(beoordelings)plichtige bedrijvigheid niet mogelijk.

VTH de Kempen, waar de gemeente Eersel onderdeel vanuit maakt, heeft op 17 januari 2019 een besluit genomen in het kader van de vormvrije m.e.r. Besloten is dat gelet op de beoordeling van de milieugevolgen van de voorgenomen kleinschalige bedrijventerreinuitbreiding geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld. Dit vormvrije m.e.r.-besluit is opgenomen als bijlage 6 van deze toelichting.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een (plan)MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit deze toelichting volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Een separate vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom niet aan de orde.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

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

5.2 Opbouw van de regels

Het wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

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

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

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

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

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 'Begrippen'

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

Artikel 2 'Wijze van meten'

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

5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

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

Artikel 3 'Agrarisch'

Een klein deel van het plangebied blijft bestemd als 'Agrarisch' vanwege de ter plaatse mogelijk aanwezige archeologische vindplaats. Ter plaatse is agrarisch grondgebruik toegestaan mits dit past binnen de regeling die is opgenomen binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Artikel 4 'Bedrijf'

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijven onder de milieucategorieën 2 tot en met milieucategorie 3.2, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen. Daarbij is het van belang om maximaal 78% van de gronden uit te geven aan milieucategorie 3.1 en 3.2 bedrijven, daar dit de beperkingen zijn volgend uit de voortoets stikstofdepositie. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' is het bovendien uitsluitend toegestaan om te parkeren voor personenauto's. Het begrip personenauto's is nader gedefinieerd in de begrippen. Dit omwille van de reden dat ter plaatse sprake is van een bovengrondse hoogspanningsleiding.

In de algemene bouwregels is bepaald dat bouwpercelen niet kleiner mogen zijn dan 1.000 m² en niet groter dan 5.000 m². Daarnaast is bepaald dat het maximale bebouwingspercentage (gemeten ten opzichte van het bouwperceel 80%) bedraagt. Het minimum bebouwingspercentage is door middel van de aanduiding 'minimum bebouwingspercentage terrein' opgenomen op de verbeelding. Verder zijn op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' zijn uitsluitend terreinafscheidingen toegestaan met een maximum hoogte van 2 meter. 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. Bovendien is dit niet mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'parkeren'.

Artikel 5 'Groen'

De gronden gelegen binnen de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen in de vorm van een waterberging. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 6 '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 7 'Waarde – Archeologie 2'

Voor het behoud, bescherming en/of herstel van de voorkomende archeologische hoge (verwachtings)waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Voor gebouwen en bouwwerken groter dan 10 m² én dieper dan 0,15 meter geldt een omgevingsvergunningsplicht.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 8 'Anti-dubbelregel'

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Artikel 9 'Algemene gebruiksregels'

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 10 'Algemene afwijkingsregels'

In dit artikel wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het uitwerkingsplan geregelde, onderwerpen.

Artikel 11 'Algemene procedureregels'

In dit artikel wordt aangegeven welke procedures gevolgd dienen te worden bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsbevoegdheid.

Artikel 12 'Overige regels'

In dit artikel wordt de gemeentelijke vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren van toepassing verklaard als voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of afwijken. Daarnaast is in dit artikel de aanleg van een waterbergende voorziening gewaarborgd.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 13 'Overgangsrecht'

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

Artikel 14 'Slotregel'

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het wijzigingsplan "Meerheide III, fase 2.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het wijzigingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende initiatief betreft de uitbreiding van een bedrijventerrein, derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente Eersel is zelf eigenaar van de betreffende gronden. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

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

Het voorontwerp wijzigingsplan is ten behoeve van het wettelijk vooroverleg toegestuurd aan het waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant. Het waterschap heeft te kennen gegeven dat er, ondanks de reeds aanwezige waterberging, alsnog de noodzaak bestaat tot de realisatie van een waterberging met een capaciteit van 0,20 mm per m² verharding. Als gevolg van deze vooroverlegreactie is door Econsultancy een watertoets uitgevoerd, opgenomen als bijlage 3 van de toelichting en is paragraaf 4.3 van de toelichting aangepast. Geconcludeerd kan worden dat er diverse mogelijkheden zijn om de benodigde capaciteit aan waterberging te realiseren. De noodzaak tot de realisatie van de waterberging is tevens vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingplan. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat de toelichting op het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap, voorzien in een eerder opgesteld landschappelijk inpassingsplan, verduidelijkt dient te worden. In paragraaf 3.3 van deze toelichting is de beschrijving van het landschappelijk inpassingsplan inclusief een afbeelding van het reeds aangelegde landschappelijk inpassingsplan opgenomen.

7.2 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wro juncto afdeling Awb. Het plan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het wijzigingsplan “Meerheide III, fase 2” is op 11 maart 2021 ongewijzigd vastgesteld.

