

Bestemmingsplan "Bedrijventerrein BZOB" Toelichting

Inhoud:

Toelichting
Bijlage
Voorschriften
Kaart 980346

Procedure:

Terinzagelegging t.b.v. de inspraak	d.d. 2 juli 1998
1e Wettelijke terinzagelegging	d.d. 17 juni 1999
Vastgesteld door de Raad	d.d. 9 november 1999 Bijlage no. 249
2e Wettelijke terinzagelegging	d.d. 2 december 1999
Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten	d.d. 27 juni 2000 no. 654373
3e Wettelijke terinzagelegging	d.d. 6 juli 2000
In Werking vanaf	d.d. 17 augustus 2000
Publicatie	d.d. 22 november 2001

Gemeente Helmond
Stadsontwikkeling
Ruimtelijke Ordening
I.B./ BRO 49d BZOB
6 november 2006

Inhoudsopgave	pagina
LEESWIJZER	3
DEEL 1 - PLANOPZET	4
1. INLEIDING	5
1.1. Algemeen	5
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied	5
2. STEDENBOUWKUNDIGE PLANOPZET	7
2.1. Hoofdpijnen van het ontwikkelingsmodel	7
2.2. Stedenbouwkundige uitwerking	8
2.3. Natuur en landschap	10
2.4. Verkeer en vervoer	11
2.5. Laad- en loswal	12
2.6. Facility-punt	13
2.7. Riolering en waterhuishouding	14
2.8. Milieuzonering/segmentering	14
2.9. Detailhandel	16
2.10. Duurzaamheidsaspecten	16
3. JURIDISCHE PLANOPZET	19
3.1. Algemeen	19
3.2. Vaststelling geluidszone (als onderdeel integrale milieucontour)	19
3.3 Planvorm, beschrijving in hoofdpijnen en afstandentabel	21
3.4. De voorschriften	24
3.5. Beschrijving per bestemming	27
DEEL 2 - VERANTWOORDING	37
1. PLANPROCES	39
1.1. Opzet en inhoud van deel 2	39
1.2. Projectfasen: van Masterplan naar bestemmingsplan	39
2. PLANOLOGISCH KADER	41

2.1 Ruimtelijk beleidskader	41
2.2. Vigerende regelingen	43
2.3. Ontwikkelingen	44
3. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	45
3.1. Plangebied	45
3.2. Verkeer en vervoer	45
3.3. Infrastructuur	45
3.4. Landschap en cultuurhistorie	46
4. ECONOMISCHE ONTWIKKELING BZOB	49
4.1. Uitgangssituatie	49
4.2. Positionering	50
4.3. Marktprofiel	52
4.4. Vestigingscriteria/inrichtingseisen	53
5. MILIEU-ASPECTEN	56
5.1 Inleiding	56
5.2 Bedrijven en milieuzonering	56
5.3 Milieu-aspecten: geluid, lucht en veiligheid	58
5.4 Milieuzone bewaking BZOB	60
5.5 Milieu-aspecten: waterhuishouding, bodem, groen milieu	60
5.6 Conclusie milieuzonering	66
6. PROGRAMMA VAN EISEN	67
7. FINANCIEEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID	70
8. VERSLAG VOOROVERLEG EN INSPRAAK	71
8.1 Verslag vooroverleg	71
8.2 Verslag inspraak	76

LEESWIJZER

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen.

Deel 1 (planopzet) geeft de ontwikkelingsvisie weer en vormt de kern van de toelichting. In dit deel worden de stedenbouwkundige- en juridische planopzet weergegeven. Om een indruk te krijgen wat met het plan en de voorschriften wordt beoogd is het lezen van dit deel voldoende.

Deel 2 (verantwoording) geeft een achtergrond, toelichting en motivatie van de gemaakte keuzes weer die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. In dit deel komen bijvoorbeeld het (beleids)kader, de randvoorwaarden en uitgangspunten en de milieu-aspecten aan de orde. Wanneer men een meer diepgaande indruk van het plangebied en plankeuze verkregen wil krijgen, is het lezen van dit deel aan te raden. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen daarbij onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

DEEL 1 - PLANOPZET

A. INLEIDING

1.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch-planologisch kader te geven voor de ontwikkeling van het Bedrijventerrein Zuid-Oost Brabant (BZOB) met inpassing van de reeds bestaande bedrijven aan de oost- en westzijde op het terrein. Het masterplan BZOB-Helmond¹ met vier bijlagen vormt het uitgangspunt bij de planontwikkeling. De volgende uitgangspunten zijn in dit plan neergelegd:

- ruimtelijk structurerende elementen van het ontwikkelingsmodel uit het masterplan, de hoofdontsluiting en de ruimtelijke hoofdindeling worden in het bestemmingsplan vastgelegd;
- instandhouding van de landschappelijke waarden rondom en in het plangebied;
- de integrale milieucontour, die mede de plangrens van het gebied bepaalt;
- een globaal en flexibel plan zodat kan worden ingesprongen op niet-substantiële wijzigingen in de hoofdstructuur.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het zuidoostelijk deel van de gemeente Helmond.

De grens van het plangebied wordt bepaald door de milieucontour die aan de westzijde en noordzijde de plangrens vormt. De milieucontour rond het BZOB is de resultante van een milieuzonering, ten aanzien van geluid-, geur- en veiligheidsaspecten van de aanwezige en toekomstige bedrijvigheid (in hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan).

De noordgrens van het bedrijventerrein zelf wordt gevormd door de Rochadeweg, de verbindingsweg tussen de N279 en de N266 langs de Zuid-Willemsvaart. Het terrein wordt ontsloten via de Rochadeweg. Aan de westzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door het omleidingskanaal van de Zuid-Willemsvaart. Dit kanaal is geschikt voor schepen tot 1350 ton. De bestaande Zuid-Willemsvaart met sluizen is geschikt voor schepen tot 500 ton. In het zuidelijk deel van het terrein kan een loswal van 330 meter worden gebruikt door de percelen die aan het omleidingskanaal liggen. Aan de oostzijde vormt de N279 de grens van het bedrijventerrein. De Brouwhuissche Heide aan de oostzijde van het plangebied behoort tot het plangebied, voor zover het Helmonds grondgebied en ook een deel van Deurnes grondgebied betreft, tot aan de N279.

Tenslotte vormt de gemeentegrens met Asten en de Astense Aa de zuidgrens.

Het bedrijventerrein heeft een omvang van circa 200 hectare.

¹ Masterplan BZOB-Helmond, TauwMabeg civiel en bouw bv, in samenwerking met BRO Adviseurs, december 1996, vastgesteld door de gemeenteraad van Helmond op 2 februari 1997

B. STEDENBOUWKUNDIGE PLANOPZET

2.1. Hoofdpijnen van het ontwikkelingsmodel

Voor het BZOB is een Masterplan opgesteld waarin randvoorwaarden en een programma van eisen is opgenomen voor een overkoepelende en eenduidige ontwikkelingsrichting. Het ruimtelijk model van het bedrijventerrein wordt gedeeltelijk bepaald door de reeds aanwezige bedrijven en de grootschaligheid van het bedrijventerrein. Daarnaast moet het terrein worden ingepast in de omgeving, waarbij de woningen aan de noordzijde en de natuurwaarden aan de zuid- en oostzijde bepalend zijn.

Het bedrijventerrein wordt een aaneengesloten terrein. Mede op grond van de reeds bestaande bedrijven op het terrein is een driedeling in oost-westrichting gemaakt:

- een deel met een hoogwaardige/representatieve uitstraling
- een deel met een neutrale uitstraling en hoogtebeperking (bedrijfshal)
- een deel met uitstraling van procesindustrie

Het westelijk deel is gericht op bedrijven met een uitstraling van procesindustrie. Het middegebied dient als buffer tussen deze bedrijfscategorie en de bedrijven met een representatieve uitstraling in het oostelijk deel. In het noord-oostelijk deel wordt het bedrijventerrein uitgebreid op het grondgebied van de gemeente Deurne tot aan de N279. Op deze wijze ontstaan er mogelijkheden om het bedrijventerrein middels een boegbeeld aan de provinciale weg te presenteren.

In de noord-zuidrichting ontstaat eveneens een driedeling:

- een deel met kleinere kavels en een sterk visuele uitstraling. Aan de 'boeg'kavel krijgt de presentatie van het BZOB gestalte. Hiervoor geldt een bouwhoogtebeperking ter beperking van de visuele hinder. De 'boeg'kavel is aan de noordoostzijde van het terrein gesitueerd en vormt de toegangspoort tot het BZOB.
- een deel met grote kavels waar geen bijzondere eisen aan worden gesteld en
- een deel met eveneens grote kavels waar een beperkte bouwhoogte geldt als overgang naar het te ontwikkelen natuurgebied langs de Astense Aa.

Voor de ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein zijn de beide hoofdontsluitingen bepalend die een lus vormen. De beide hoofdontsluitingen worden symmetrisch uitgevoerd als brede lanen met dubbele bomenrijen gecombineerd met water aan de andere zijde. Alle ontsluitingswegen zijn hieraan opgehangen. De lanen eindigen met een koppeling langs het natuurgebied van de Astense Aa, waardoor de positie van het BZOB aan de rand van het stedelijk gebied van Helmond wordt geaccentueerd. Hier ontstaat een venster naar het buitengebied. De groenstructuur wordt als het ware naar binnen getrokken en verleent het terrein een bijzondere kwaliteit.

Aan de stedenbouwkundige uitstraling van de 'boeg' worden specifieke eisen gesteld vanwege haar entreefunctie. Het beeld van de 'boeg' zal worden bepaald door één aansprekend bedrijf ((inter)nationaal opererend en bekend in de 'business to business' of 'business to consumer' markt met een sector-/branche overstijgende bekendheid). De presentatie van het gebouw zal gericht zijn op de N279 en de Rochadeweg. De vorm en kleurstelling van het gebouw wordt afgestemd op de reeds bestaande elementen in de omgeving zoals bos en de reeds aanwezige bedrijfspanden in de noordoosthoek van het BZOB. Vooral de vorm van het gebouw wordt afgestemd op het behoud van de natuurlijke kenmerken. Er wordt gestreefd naar een zorgvuldige inpassing in de omgeving met zoveel mogelijk behoud en versterking van het boskarakter. De inrichting zal bestaan uit een hoofdgebouw met diverse paviljoens en/of bijgebouwen, passend binnen de bestaande bospadenstructuur.

2.2. Stedenbouwkundige uitwerking

Het ruimtelijk beeld van het bedrijventerrein wordt in hoofdlijnen bepaald door de volgende elementen:

- De 'boeg' is bepalend voor de beeldvorming vanuit de externe ontsluiting via de N279. Het bedrijfsfront is gericht naar de N279 en de Rochadeweg. De grote kavel (circa 7,5 ha) biedt plaats aan één bedrijf. Het centrale representatieve bedrijfspand wordt aan de noordelijke en westelijke zijde van de 'boeg' gevestigd. Eventuele bedrijfshallen worden aan de zuidzijde van het hoofdgebouw gerealiseerd. Bedrijfsunits worden in het achterliggende bosgebied met handhaving van de aanwezige bospaden. De vormgeving en materiaaltoepassing van het bedrijfspand wordt afgestemd op de omgeving (landscaping). Er worden bijzondere eisen gesteld aan de vormgeving en de presentatie van het bedrijf naar de N279/Rochadeweg. In dit bestemmingsplan zijn daartoe voorschriften opgenomen
- Het centrale deel van het bedrijventerrein, tot de oostelijke afslag, krijgt een representatief bedrijfsfront aan de weg. Het ruime singelprofiel tussen beide afslagen onderstreept dit. Hier zou een oriëntatie van de gebouwen op de Rochadeweg passen, om een relatief open karakter te realiseren vanaf de aan de zuidkant te ontsluiten terreinen. Door de ontsluiting aan die zijde, kan de representativiteit aan de noordzijde optimaal vorm krijgen.
- De interne lusvormige hoofdontsluiting met doorgaande laanbeplanting tot aan de zone langs de Astense Aa, zet binnen het plangebied de toon voor het ruimtelijk karakter. Dit wordt versterkt door het begeleiden van de hoofdstructuren met een singel die aansluiting vindt bij het singelprofiel langs de Rochadeweg. Daarbij is in noord-zuidrichting sprake van een dwarsdoorsnede van het terrein met langs de Rochadeweg relatief kleinere kavels voor bedrijven met een representatieve uitstraling waarbij een hoogtebeperking geldt van ongeveer 10 meter, in het midden grotere kavels met een maximale hoogte van circa 30 meter en aan de zuidzijde grotere kavels met be-

drijfshallen met een maximale hoogte van circa 10 meter. Langs deze hoofdroutes wordt gestreefd naar een relatief uniform bebouwingsprofiel; rooilijnen maximaal circa 10 meter uit de “grens” met het openbare gebied (gastparkeren, inrichting entree, bedrijfslogo’s, etc.) en een eenduidige presentatie van gebouwen (eisen aan architectuur, afstemming van materiaalgebruik en kleurstelling). In oost-westrichting speelt vooral aan de westkant de bedrijfszoning met het accent op procesindustrie en bedrijven met opslag. Vanaf de openbare weg is een behoorlijke presentatie verzekerd door de zorg voor een adequate bufferbeplanting ten opzichte van de Astense Aa en ook de interne zoning van de kavels.

De hoofdontsluiting vormt een vast gegeven bij de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Bij de uitgifte van het bedrijventerrein dient bij de verkaveling rekening te worden gehouden met een goede ruimtelijke structuur. Er dienen voldoende brede en diepe kavels aangeboden te worden.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- gewenste kavelgrootte tussen de 2 en 10 hectare;
- Een beperkt aantal kleinere kavels van minimaal 1 hectare wordt geconcentreerd aan de toevoerweg van het bedrijventerrein, de Rochadeweg. In het midden en zuidelijk deel van het bedrijventerrein worden grotere kavels aangeboden;
- differentiatie in kavels;
- flexibiliteit i.v.m. kavelomvang, inrichting, segmentering e.d.;
- de uitgifte van kavels kan aan vrijwel alle bedrijfssectoren plaatsvinden, indien rekening wordt gehouden met de milieuzoning en uitstraling van de bedrijfssectoren (zie kaartje uitstraling en milieuzoning op p. 20).

Op het terrein worden op verschillende locaties diverse bedrijven toegelaten afhankelijk van de uitstraling en verschijningsvorm. Op zichtlocaties kunnen bedrijven met een behoefte aan uitstraling (door de kwaliteit van de bebouwing hoge representativiteit) zich vestigen ter presentatie van het bedrijventerrein naar de toevoerwegen.

2.3. Natuur en landschap

Bij de begrenzing van het bedrijventerrein is rekening gehouden met natuurontwikkeling langs de Astense Aa. De bestaande houtwal blijft intact. Deze vormt een natuurlijke scheiding tussen BZOB en het natuurontwikkelingsgebied. Hieruit volgt dat in de zuidwest hoek een wigvormig terreindeel tussen het bedrijfsterrein en het kanaal wordt gereserveerd voor bosontwikkeling. De bodem(structuur) van de schrale zandgronden aan de oostzijde van het BZOB, evenals het daar aanwezige bos worden deels aangetast. Het multifunctionele karakter van het bos blijft behouden en middels een beheersvisie² voor dit gebied kunnen het behoud en eventueel de versterking van de (in potentie) aanwezige waarden worden gewaarborgd.

Het biotisch milieu aan de zuidzijde, in het beekdal van de Astense Aa, houdt mede door de segmentering naar uitstraling (geen procesindustrie en bedrijfshallen met open opslag) en de milieuzonering goede kansen voor verdere (natuur)-ontwikkeling. De functie als ecologische verbindingzone wordt verder ontwikkeld.

De lozing van relatief schoon hemelwater op de Aa vindt plaats binnen de door de waterkwaliteitsbeheerder gestelde normen, waarbij er naar wordt gestreefd de hydrologisch situatie te beschermen.

Aan de zuid-oostzijde van het plangebied is de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke waarden. In dit gebied dient de openheid bewaard te worden. Op de open percelen wordt een graslandbeheer gevoerd, waarbij gestreefd wordt naar verschraling.

Op het BZOB moet een aantal laanbomen wijken in het belang van de bedrijfsontwikkeling. De te rooien bomen zullen in ruimte mate in de nieuwe situatie (in de profielen van de nieuwe wegen) worden teruggeplaatst. Op het bedrijventerrein zelf zal de groenstructuur bestaan uit de viervoudige boombeplanting langs de hoofdontsluitingslus. De nieuwe westelijke ontsluiting krijgt een bijzonder groenaccent aan de entree waar deze over een afstand van 300 meter gecombineerd wordt met de bestaande structuur langs de Klooster-eindweg. De extra ruimte die nodig is vanuit verkeerstechnische eisen wordt hier benut voor versterking van de groenstructuur. Tussen beide toegangen naar het bedrijventerrein wordt een open watergang, die nodig is voor het transport van regenwater, benut om het kwaliteitsbeeld van het terrein langs de Rochadeweg te versterken. Eenzelfde effect treedt op aan de zuidzijde van de lus bij de Astense Aa. De hier bestaande houtwallen blijven gehandhaafd en begeleiden een (recreatieve) langzaamverkeersroute (zie het kaartje ontsluitingsstructuur op pagina 14). Aan de zuidzijde van de hoofdontsluiting ontstaan twee vensters op het landschap.

² Beheersvisie voor het BZOB, inclusief de Brouwhuissche Heide en het beekdal van de Astense Aa, Tauw Milieu bv, 28-11-1996, vastgesteld door de gemeenteraad van Helmond op 2 februari 1997

De koppeling van de lus dient aan de zuidzijde coulissenvormig te worden ingeplant, dat wil zeggen parallel aan de kavelgrenzen ten noorden van de Astense Aa, teneinde de landschappelijke kwaliteit van de Astense Aa te vergroten.

Voor het beekdal van de Astense Aa is een beheersvisie opgesteld, waarin compenserende en mitigerende (verzachtende) maatregelen voor de aanleg van het bedrijventerrein zijn uitgewerkt. Het betreft:

- het feitelijk ruimtebeslag (multifunctioneel bos dat van bestemming verandert in het noordoosten en oosten van het BZOB);
- het compenseren van de voor met name fauna schadelijke uitstraling van de industriële activiteiten op het terrein.

Maatregelen zijn onder meer:

- het versterken van het landschapsbeeld in het Beekdal;
- natuurontwikkeling tussen de huidige en vroegere beekloop;
- het beperken van de barrièrewerking van de N279.

De beheersvisie wordt nader uitgewerkt in een beheersplan waar op gedetailleerd niveau natuurmaatregelen zullen worden uitgewerkt en waar bepaald zal worden welk beheer nodig zal zijn.

2.4. Verkeer en vervoer

Wegontsluiting

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein wordt gevormd door een centrale lus die de beide ingangen tot het bedrijventerrein aan de westelijke en oostelijke zijde met elkaar verbindt (Rochadeweg). Aan de zuidzijde loopt een weg parallel aan de Rochadeweg die zorgt voor de ontsluiting van de daaraan gelegen bedrijfspercelen

De interne weginfrastructuur wordt direct aangetakt op de hoofdlus. Er wordt daarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt van lineaire, niet doorlopende, verbindingen gekoppeld aan de rechte kavels. De bereikbaarheid van de verschillende bedrijfssegmenten is gekoppeld aan één van de beide ingangen.

Er zijn twee mogelijkheden voor de koppeling van de hoofdlus aan de zuidzijde. Ten eerste kan de verbinding langs het te ontwikkelen natuurgebied van de Astense Aa lopen (op afbeelding aangegeven als nr. 1). De verkeersdruk zal hier gering zijn door de afzijdig gelegen aansluitingen naar de secundaire ontsluitingsstructuur. De belasting voor het gebied van de Astense Aa is hierdoor acceptabel. Een tweede mogelijkheid is om de verbinding meer naar het noorden te situeren (op afbeelding aangegeven als nr. 2)

Vanaf de hoofdlus is aan de westzijde een nieuwe secundaire lus geprojecteerd waarlangs tot op heden de procesindustrie is gevestigd en waaraan zich verder bedrijvigheid kan ontwikkelen. De bestaande secundaire lusstructuur aan de oostzijde wordt met een kleine lus uitgebreid.

De 'boeg'kavel wordt ontsloten via de door te trekken parallelweg van de Rochadeweg. Daarbij wordt gestreefd naar een lusontsluiting zonder doodlopende wegen. Op deze wijze wordt optimaal gebruik gemaakt van de aanwezige infrastructuur van de Rochadeweg en de N279.

Gelet op de toegenomen intensiteiten door de omleiding van het noord-zuid verkeer door Helmond, de intensivering van de bedrijvigheid op BZOB en de actuele eisen vanuit een Duurzaam Veilig wegsysteem, zal in het bestemmingsplan ter plaatse van de aansluiting van de Rochadeweg met de N279 worden voorzien in een bestemming verkeersdoeleinden teneinde realisering van een rotonde mogelijk te maken.

Fietsvoorzieningen

Vanuit de wijk Brouwhuis wordt BZOB via de Kloostereindweg ontsloten door een fietspad dat middels een tunnel de Rochadeweg kruist. Het fietspad sluit aan op de hoofdlus, welke voorzien is van een vrijliggend fietspad voor fietsverkeer in beide richtingen. Vanuit oostelijke/zuidelijke richting sluit de Heitveldweg aan op deze fietsverbinding.

De verbindingswegen op BZOB zullen eveneens worden voorzien van een eenzijdig fietspad. Op de kleinere ontsluitingswegen wordt voor het langzaam verkeer geen afzonderlijke voorziening getroffen.

Openbaar vervoer

Het bedrijventerrein is niet aangesloten op het openbaar vervoer net. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op circa 1200 meter afstand op de Rivierensingel.

Parkeren

In het gemeentelijk beleid is neergelegd dat het parkeren op eigen terrein dient te geschieden. Het laden, lossen en manoeuvreren dient ook op eigen terrein plaats te vinden. Parkeren en laden en lossen op de openbare weg is niet toegestaan.

2.5. Laad- en loswal

Aan de Zuid-Willemsvaart wordt een openbare laad- en loswal gerealiseerd. Deze laad- en loswal is gesitueerd aan de bestaande kade direct ten noorden van de sifon van de Nieuwe Aa onder de Zuid-Willemsvaart door. De ontsluiting van de laad- en loswal wordt gecombineerd met het tracé van de stadsverwarmingsleiding.

2.6. Facility-punt

Aan de centrale oostelijke ingang van het terrein wordt aan de Rochadeweg een facility-punt gerealiseerd dat vanwege de strategische ligging en aanwezigheid van voorzieningen een compleet dienstenpakket aan bedrijven, bezoekers van de bedrijventerreinen, passanten etc. kan bieden. Het facility-punt kan meerdere functies vervullen, namelijk:

- versterking van de presentatie van het bedrijventerrein;
- een centraal dienstencentrum voor de op de bedrijventerreinen gevestigde bedrijven;
- informatiedesk en serviceverlening voor bezoekers van het bedrijventerrein;
- dienstverlening voor doorgaand verkeer;
- uitgangspunt voor het invoeren van bedrijventerreinbeheer c.q. management³.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling en exploitatie van het facility-punt vormt een integraal concept, waarin alle gewenste vormen van dienstverlening in samenhang met elkaar en in een presentabele vorm zijn gesitueerd en worden geëxploiteerd. Het concept van het facility-punt bestaat uit vier onderdelen:

- truckservice met tankstation;
- horeca- en overnachtingsfaciliteiten;
- dienstencentrum;
- parkeerplaatsen en (bewaakte) centrale parkeerplaats voor vrachtauto's.

In het dienstencentrum kan ruimte worden gereserveerd voor onder andere: telecommunicatievoorzieningen en bankvoorzieningen; centrale portiers-, bewakings-, en postdiensten; douanefaciliteiten en horeca-, vergader-, en overnachtingsfaciliteiten.

Het facility-punt wordt gevestigd aan de Korendijk ter hoogte van de aansluiting met de Rochadeweg op een kavel van in totaal circa 3,3 hectare.

Door de ligging van het facility-punt aan de centrale ingang van het bedrijventerrein fungeert dit servicecentrum tevens als herkenningbaken voor BZOB. Eventueel kan een reclamezuil worden geplaatst ter ondersteuning van de identiteit van het bedrijventerrein. De plaatsing van een reclamezuil hangt af van de uitwerking. De kwaliteit van het facility-punt (uitstraling) kan de identiteit ook benadrukken waardoor een zuil overbodig wordt.

³ Gemeente Helmond, Facility-point BZOB, BRO Adviseurs, juli 1996

2.7. Riolering en waterhuishouding

Door de betrekkelijk lage grondwaterstanden in het gebied hoeven niet veel waterhuishoudkundige ingrepen verricht te worden. BZOB wordt voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel waarop de wegen en andere verhardingen worden aangesloten. Het uitgangspunt van het waterbeheer is het vasthouden van schoon regenwater in het gebied. Dit wordt gerealiseerd door het rechtstreeks afvoeren van het regenwater via dakoppervlakken op het open water en de afvoer van vuil water naar het riool. Op het bedrijventerrein wordt een singelstructuur aangelegd waarvan de belangrijkste functie is het opvangen van regenwater. Het overtollige water wordt zoveel mogelijk in het noorden afgevoerd naar een bergingsvijver en het overige deel in het zuiden naar de Astense Aa. Zowel vanuit het open water op het bedrijventerrein als vanuit de bergingsvijver kan water infiltreren in de bodem.

Aan de zijde van de Astense Aa treden waterhuishoudkundige effecten op door het aanleggen van het BZOB. Een deel van de neerslag wordt via de riolering en de singelstructuur naar het noorden afgevoerd naar de bergingsvijver, waardoor de toevoer naar de Astense Aa vermindert. Deze zal wel permanent watervoerend blijven, mede omdat hij de meeste aanvoer stroomopwaarts krijgt. Naar verwachting zal de waterkwaliteit van de Astense Aa verbeterd worden met betrekking tot nutriënten (voedingsstoffen) en bestrijdingsmiddelen, omdat het af te voeren water grotendeels bestaat uit regenwater van dakoppervlakken en voor een geringer deel uit het verbeterd gescheiden rioolstelsel.

2.8. Milieuzonering/segmentering

Toegelaten bedrijfscategorieën

Op het bedrijventerrein zijn reeds circa 13 bedrijven gevestigd die in bepaalde mate milieuhinder veroorzaken. Voor het bedrijventerrein is een milieucontour ontwikkeld. In het bestemmingsplan is de milieucontour voor het aspect geluidhinder opgenomen. Deze contour komt overeen met de integrale milieucontour zoals opgenomen in de nota "Milieu-zone bewaking BZOB te Helmond"⁴, opgesteld door de Milieudienst Regio Eindhoven (MDRE). Bij de inpassing van nieuwe activiteiten wordt hier rekening mee gehouden. Bedrijfsactiviteiten worden conform de VNG-methode ingedeeld in milieucategorieën, oplopend in de mate van hinder voor gevoelige

⁴ Nota "Milieu-zone bewaking BZOB te Helmond", MDRE, nr. 66571

objecten. Voor elk van deze milieucategorieën is de minimale afstand tot een woonwijk aangegeven (zie ook deel verantwoording, paragraaf 4.2).

Bepalend voor welke bedrijven op BZOB kunnen worden toegelaten is de afstand van het terrein tot de woonbebouwing en de gevoelige natuurobjecten in het zuiden en oosten.

De milieuzonering voor BZOB is weergegeven op de kaart uitstraling en milieuzonering en houdt het volgende in:

- aan de noord-, oost- en zuidrand zijn geen bedrijven uit de zwaarste milieuhindercategorieën toegelaten in verband met de nabijgelegen aanwezige woningen en natuurwaarden;
- in het centrale en westelijke deel mogen zich in principe bedrijven tot en met categorie 5 vestigen;
- de 'grote lawaaimakers', art. 2.4 inrichtingen op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit Wet milieubeheer zijn toegestaan op voldoende afstand van woningen.

Integrale milieucontour

Voor BZOB wordt met dit bestemmingsplan een milieucontour (= geluidscontour) vastgesteld voor de aanwezige bedrijven en de toekomstige bedrijven. Met inachtneming van deze grens kunnen bedrijfsactiviteiten uitgebreid worden. De geluidscontour komt overeen met een integrale milieucontour waarin alle relevante milieu-aspecten zoals geluid, geur, externe veiligheid, zijn meegenomen. Voor de huidige geurbelasting is de emissie van een bestaand bedrijf in het meest westelijk deel van het terrein maatgevend.

Afhankelijk van de precieze omvang van de bestaande emissiebronnen bestaat voldoende ruimte voor een aantal nieuwe geurbronnen, zonder dat de cumulatieve contour overschreden wordt. Daarbij valt te denken aan meerdere bronnen die qua omvang, maar niet qua karakter, van de emissie vergelijkbaar zijn met bestaande bronnen. De zwaardere bronnen dienen op het zuidelijk deel of centrale deel van het terrein gevestigd te worden. Clustering van grotere bronnen bij de bestaande belangrijke emissiebronnen aan de westzijde dient bij voorkeur te worden vermeden.

De inwaartse zonering voor het aspect externe veiligheid is gebaseerd op de zoneafstanden die bij de VNG-klasse-indeling worden toegepast, zonder dat cumulatieve effecten expliciet zijn beoordeeld.

Voor de geluidsbelasting zijn berekeningen uitgevoerd om de ligging van de huidige 50 dB(A)-contour vast te stellen voor de huidige situatie in combinatie met nieuwe activiteiten. De berekeningen van *industrielawaai* illustreren dat de gehanteerde randvoorwaarden voldoende geluidsruimte laten voor een evenwichtige ontwikkeling van het gehele terrein.

De zwaarste geluidsbronnen dienen op het centrale deel van het terrein gevestigd te worden. Bij de uitgifte van het bedrijventerrein zal hiermee rekening worden gehouden. Bij nieuwe bedrijven zal de concrete geur- en geluidhinder worden bepaald. Mede aan de hand daarvan zal de concrete plaatsing op het bedrijventerrein zodanig plaatsvinden dat de externe contour niet wordt overschreden.

handhaving milieucontour

De handhaving van de milieucontour vindt plaats via de milieubalans. Dit houdt in dat bij nieuwvestiging van bedrijven een eerste indicatie (quick scan) naar de mogelijke emissies en de gevoeligheid van de locatie plaatsvindt. Indien er geen milieubelemmeringen zijn, kan het bedrijf zich voor wat betreft de milieucontour vestigen. Bij milieubelemmeringen volgt een nader onderzoek waarbij de emissie en mogelijke/noodzakelijke reducties worden berekend door de Milieudienst Regio Eindhoven (MDRE). Als blijkt dat er geen maatregelen mogelijk zijn om het bedrijf op het BZOB in te passen, dient het bedrijf zich elders te vestigen.

Bestaat de mogelijkheid om maatregelen te treffen en de milieubelemmeringen weg te nemen dan volgt een nader gedetailleerd onderzoek door het bedrijf. Dit gedetailleerd onderzoek vindt plaats aan de hand van alle relevante bedrijfsgegevens. De MDRE toetst dit onderzoek en bij afdoende maatregelen mag het bedrijf zich op het BZOB vestigen. Daarbij geldt wel als voorwaarde dat de bouwvergunning afgestemd moet worden op de milieuvergunning.

De milieuzone wordt na iedere bedrijfsvestiging door de MDRE geactualiseerd.

(bedrijfs)woningen

Op het bedrijventerrein zullen geen bedrijfswoningen worden toegestaan. Voorkomen dient te worden dat de aanwezigheid van bedrijfswoningen een belemmering vormt voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten. In de zone van de Astense Aa kunnen de bestaande woningen worden gehandhaafd. De overige bestaande woningen op het bedrijventerrein zullen worden geamoveerd.

2.9. Detailhandel

Op het bedrijventerrein BZOB is geen enkele vorm van detailhandel toegestaan. Ook vormen van perifere en productiegebonden detailhandel zijn in het plan uitgesloten.

2.10. Duurzaamheidsaspecten

De inrichting en het beheer van het plangebied wordt afgestemd op een (mede)verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het milieu buiten die gebieden.

Het gaat dan vooral om een zuinig stromenbeheer/ketenbeheer ten aanzien van:

1. Water
2. Energie
3. Verkeer & vervoer
4. Grondstoffen & afval

Het natuurlijk systeem houdt niet op bij de grens van het bedrijventerrein. Het plangebied moet, in relatie met zijn omgeving, een gezond leefklimaat bieden aan mens, plant en dier. Het benutten van ecologische potenties kan daaraan een bijdrage leveren. Door gebruik te maken van lokale kenmerken (landschappelijke waarden, bodemopbouw, beplanting) wordt de identiteit van het gebied gevormd.

Duurzaamheidsthema's die daaraan bijdragen zijn:

5. Natuur & landschap
6. Grijs leefomgevingsfactoren (emissies naar lucht, bodem en water)
7. Planingskwaliteit

In het volgende schema zijn de duurzaamheidsthema's en uitgangspunten opgenomen met het nagestreefde ambitieniveau voor BZOB.

Thema & uitgangspunten	Ambitie	Toelichting
WATER		
handhaven, dan wel herstellen natuurlijk hydrologisch systeem	beperken verhard oppervlak, toepassen doorlatende verhardingsmaterialen in combinatie met een watersysteem met weinig inlaat, zo min mogelijk verharding	
rioolstelsel afstemmen op natuurlijke hydrologisch evenwicht	verbeterd gescheiden stelsel met verantwoorde afkoppeling op oppervlaktewater	
voorkomen verspreiding van vervuiling	geen bestrijdingsmiddelengebruik openbaar terrein en bedrijven en preventieve maatregelen door bedrijven	uitsluitend bij open verharding bestrijding
benutten natuurlijke potenties waterlopen	flauwe taluds van minimaal 1:3 over 80% oeverlengte	hydraulische berekening, onderscheid tussen Astense Aa en aan te leggen watergangen
ENERGIE		
efficiency energiebronnen	gebruik maken van restwarmte (WKK) en efficiënt leidingenverloop	
VERKEER & VERVOER		
bevorderen langzaam verkeer	comfortabele en veilige routing woon-werk	
mogelijkheden terugdringen automobiliteit	parkeernorm, 1,0 per 100 m ² bvo, individuele bedrijfsvervoerplannen	in beschrijving in hoofdlijnen opgenomen, gestreefd wordt naar vervoersplannen per bedrijf
GRONDSTOFFEN & AFVAL		
bevorderen ketenbeheer	afvalpreventie op bedrijfsniveau	
optimale afvalinzameling	gecombineerd haal- en brengsysteem voor diverse afvalfracties	
NATUUR & LANDSCHAP		
benutten natuurlijke structuren voor ecologisch netwerk	rekening houden met aansluiting op ecologische structuren via noodzakelijke watergangen en wegen	bij de Astense Aa wordt rekening gehouden met natuurlijke structuren
concentreren natuurlijke elementen	groen op bedrijventerrein verbinden	bij de boegkavel vindt dit plaats, inpassing in landschap
GRIJZE LEEFOMGEVINGSFACTOREN		
beperken hinder t.o.v. gevoelige functies/onderlinge hinder	inwaartse en uitwaartse zonering	op BZOB voornamelijk vanuit de gevoelige functies (woonwijk, natuurgebied) gezoneerd
voorkomen vervuilende emissies naar bodem, water en lucht	bijzondere aandacht voor beperken vervuilende emissies naar bodem, water en lucht (ALARA)	integrale milieucontour rondom het bedrijventerrein vastgelegd
voorkomen bouwen op verontreinigde grond	bodemkwaliteit voldoet aan functionele eisen	
PLANNINGSKWALITEIT		
streven naar hoge mate van functionaliteit	multifunctionele ruimten/indeling (dubbelgebruik)	multi-modaal: spoor, water en weg, facility-punt
streven naar grote flexibiliteit	flexibiliteit in fasering en flexibiliteit voor nieuwe technieken op gebouwniveau	rekening houden met doortrekking wegen bij behoefte in toekomst aan overslagmogelijkheden
optimaal ruimtegebruik	'hogere' bebouwingsdichtheid, compacte bouw	ruime bouwhoogten toegelaten

C. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1. Algemeen

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het bedrijventerrein juridisch is vertaald alsmede de wijze waarop de geluidscontour in het bestemmingsplan is opgenomen.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de voorschriften alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart vormt samen met de voorschriften het de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

Na deze inleiding zal allereerst worden ingegaan op de gevolgen van het vaststellen van de geluidzone voor de opzet van het plan. Vervolgens wordt ingegaan op de planvorm, de beschrijving in hoofdlijnen, de afstandentabel, de systematiek en leeswijzer bij de voorschriften en tenslotte de bestemmingsregeling.

3.2. Vaststelling geluidszone (als onderdeel integrale milieucontour)

Op een gedeelte van het bedrijventerrein (middengedeelte) zijn geluidshinderlijke bedrijven toegelaten (art. 2.4-inrichtingen o.g.v. het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer). Dit betekent dat in het bestemmingsplan een zone moet worden aangegeven waarbuiten geen geluidbelasting hoger dan 50 dB(A) mag optreden (artikel 41 Wet geluidhinder) vanwege de bedrijfsactiviteiten op BZOB. De geluidscontour is om die reden opgenomen op de plankaart.

Voorzover deze geluidscontour gevolgen heeft voor het toelaten van gevoelige functies (wonen) tussen de geluidzone en het bedrijventerrein, zijn die gronden opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan en worden de betreffende bestemmingsregelingen aangepast. Het betreft geen integrale herziening van de omringende bestemmingsplannen, alleen de voorschriften van die omringende bestemmingsplannen worden op beperkte onderdelen herzien.

Het bestemmingsplan omvat tevens de vaststelling van de geluidscontour. Dit heeft een aantal consequenties voor het plan:

1. De zone moet op de plankaart worden aangegeven.
2. Het oprichten van geluidgevoelige bebouwing (woningen) binnen de geluidzone - voorzover mogelijk op grond van vigerende plannen - moet worden uitgesloten en voor bestaande geluidgevoelige bebouwing moet akoestisch onderzoek worden gedaan (eventueel met ontheffing).

Omdat de herziening alleen betrekking heeft op dit aspect, is de geluidscontour in dit geval tevens de plangrens.

Ad 1: Dit heeft gevolgen voor de plankaart. Op grond van het akoestisch onderzoek is een geluidszone vastgesteld, die is vertaald op de plankaart.

Ad 2: De mogelijkheden op dat onderdeel in de geldende bestemmingsplannen zijn onderzocht. In het onderhavige plan is bepaald dat alle nieuwbouwmogelijkheden voor woningen die het vigerende bestemmingsplan biedt, en voorzover gelegen binnen de 50 dB(A)-geluidzone, komen te vervallen. De overige functies blijven ongewijzigd.

De gronden buiten het (nieuwe) bedrijventerrein, maar binnen de geluidszone zijn momenteel vastgelegd in de volgende bestemmingsplannen (zie de afbeelding in deel 2, & 2.2):

- Buitengebied Oost;
- Buitengebied Asten 1982;
- Buitengebied Oost (Rochadeweg);
- Herziening omleiding Zuid-Willemsvaart (diverse aanpassingen);
- Omleiding Zuid-Willemsvaart
- Geledingszone Brouwhuis;
- Varenschut;
- De Weijer Oost.

Op grond van de artikelen 8 tot en met 12 van het bestemmingsplan “Geledingszone Brouwhuis” kunnen (agrarische) woningen, (loon)bedrijven, en een nertsenfarm worden gebouwd. Deze mogelijkheden worden geschrapt uit het plan voorzover het betreft de gronden binnen de geluidscontour. Voor de overige bestemmingen binnen de geluidzone heeft een en ander geen gevolgen, omdat op grond daarvan geen nieuwe geluidgevoelige functies kunnen worden gebouwd.

3.3 Planvorm, beschrijving in hoofdlijnen en afstandentabel

Planvorm

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein BZOB' dient ter ontwikkeling van een terrein waarop (bestaande en nieuwe) bedrijfsactiviteiten plaats kunnen vinden. Om niet al te sturend op te treden is gekozen voor een zo groot mogelijke flexibiliteit, zowel ten aanzien van de gebruiks- als de bouw mogelijkheden. Gekozen is derhalve voor een zo globaal mogelijke plankaart en bestemmingen. Het gaat daarbij om min of meer concreet ingevulde elementen, die voor een goede realisatie van het in het plan vervatte ruimtelijke beleid van groot belang zijn en die als zodanig bindend zijn, d.w.z. het bestemmingsplan is direct operationeel en bouw-aanvragen kunnen er zonder meer aan getoetst worden.

Door de grote flexibiliteit, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting (en beschrijving in hoofdlijnen) dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter geen rechtstreeks burgers bindende werking, zodat de behoefte ontstaat om invulling te geven aan de leemte die bestaat tussen de beschrijvende toelichting op bepaalde bestemmingen enerzijds en de concreet op die bestemmingen toegesneden verplichtende voorschriften anderzijds. Met name bij globale bestemmingsplannen is die behoefte zeer groot. Deze leemte wordt opgevuld door in de voorschriften een beschrijving in hoofdlijnen op te nemen.

De beschrijving in hoofdlijnen

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein BZOB' is in artikel 7 een beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk voor alle bestemmingen opgenomen. Beschreven wordt de wijze waarop het gemeentebestuur de doeleinden van het bestemmingsplan wenst te realiseren. De beschrijving in hoofdlijnen moet gezien worden als een middel om te beschrijven hoe de doeleinden van het plan, in functioneel, ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht, zullen worden nagestreefd en een middel om de beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan weer te geven. De bedoeling is niet om de beschrijving in hoofdlijnen te zien als een compensatie van gedetailleerde voorschriften. In de bestemmingsregelingen worden derhalve afzonderlijk de bouw en gebruiksmogelijkheden geregeld. De beschrijving in hoofdlijnen kan ook niet louter indicatief van aard zijn, de ruimtelijke structuur is derhalve op een plankaart vastgelegd. De beschrijving in hoofdlijnen vormt tezamen met de plankaart en de voorschriften het bindend kader.

Aan de beschrijving in hoofdlijnen kan een drietal functies toegekend worden: de toetsingsfunctie, de uitvoeringsfunctie en de afstemmingsfunctie.

Bij de toetsingsfunctie van de beschrijving in hoofdlijnen richt het voorschrift zich direct tot de burger c.q. degene die het bestemmingsplan ontwikkelt (de gemeente); de norm is objectief geformuleerd. Deze functie speelt een rol bij het beoordelen of bepaalde activiteiten in overeenstemming zijn met het plan en de normen kunnen worden gehanteerd als criteria voor de hantering van de bevoegdheid tot wijziging en het verlenen van vrijstelling en het stellen van

nadere eisen. *De beschrijving in hoofdlijnen is geen rechtstreeks toetsingskader voor bouwvergunningen en voorschriften betreffende het gebruik. Deze worden niet direct aan de beschrijving in hoofdlijnen getoetst, maar altijd via vrijstelling, nadere eisen en wijziging.* De minimum in acht te nemen normen en voorwaarden staan in de betreffende bestemmingsvoorschriften; het beleid en de beleidsmarges staan in de beschrijving in hoofdlijnen. Dit heeft als voordeel, dat voor het gehele plangebied een eenduidig, samengebundeld beleid geldt.

Door de gekozen opzet ontstaat in combinatie met de globale planvorm een maximale vrijheid om binnen de aangegeven hoofdstructuur, het plan in te richten op basis van de op dat moment beschikbare (dus steeds actuele) informatie over behoeften en de mogelijkheden ter voorziening daarin.

Bij de uitvoeringsfunctie gaat het om de rol van de beschrijving in hoofdlijnen bij het aangeven van de wijze waarop de aan gronden toegekende doeleinden worden nagestreefd met behulp van de instrumenten die het gemeentebestuur ter beschikking staan. Bijvoorbeeld hoe het gemeentebestuur omgaat met flexibiliteits-bepalingen en hoe ze het doel beoogt te realiseren e.d.. De elementen in een beschrijving in hoofdlijnen die op deze functies betrekking hebben, vallen onder de categorie instructienormen waaraan veelal de burger rechtens geen aanspraken kan ontlenen en betreffen inspanningsverplichtingen voor het gemeentebestuur in het kader van de beleidsvoornemens die in het bestemmingsplan zijn neergelegd.

Bij de afstemmingsfunctie wordt een relatie gelegd met andere (juridisch) ruimtelijk relevant instrumentarium voor het gemeentebestuur gelegen buiten het bestemmingsplan die een rol kunnen spelen bij de realisering van de plandoeleinden (sectorwet- en regelgeving en afstemming op andere instrumenten). Tevens kan het de interne samenhang van het bestemmingsplan vergroten. In dit kader kan gewezen worden op de wijze waarop het gewenste beeldkwaliteit wordt nagestreefd bijvoorbeeld bij de uitgifte van gronden (beheer- en uitgifteplan).

In de beschrijving in hoofdlijnen is een aantal ruimtelijk-functionele uitgangspunten opgenomen. Het betreft onder meer uitvoerings-, toetsings- en afstemmingsaspecten ten aanzien van:

- milieuzonering;
- bouwhoogte, kavelgrootte, open opslag en presentatie;
- groenstructuur;
- functionele structuur;
- verkeers-/ontsluitingsstructuur;
- parkeren;
- waterhuishoudkundige aspecten;
- wet en regelgeving en andere instrumenten.

Afstandentabel

Voor de *uitwaartse* zonering is een integrale milieucontour opgesteld (zie hiervoor paragraaf 2.9), die heeft geleid tot een *inwaartse* zonering, waarbij bovendien gekeken is naar de uitstraling en verschijningsvorm van een bedrijf (segmentering) (zie hiervoor paragraaf 2.9).

Voor de uitwaartse en inwaartse milieuzonering is gebruik gemaakt van de zogenaamde Afstandentabel van de VNG (uitgave 1999), die als bijlage 1 bij de voorschriften is opgenomen (Afstandentabel). In deze afstandentabel zijn de individuele bedrijven op basis van de SBI-code opgenomen en ingedeeld in milieucategorieën op basis van bepaalde milieuaspecten (zoals geur, geluid, stof en gevaarzetting).

De Afstandentabel heeft echter de navolgende nadelen:

- De lijst heeft een algemeen karakter. De milieuhygiënische kengetallen in de lijst houden nauwelijks rekening met het verschil in milieubelasting tussen individuele bedrijven (waardoor een specifiek bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit minder hinderlijk kan zijn dan de lijst aangeeft; bijvoorbeeld wanneer een bedrijf bereid is zich extra milieuhygiënische inspanningen te getroosten waardoor de feitelijke milieubelasting geringer is dan van zijn soortgenoten die daartoe niet bereid zijn) en met technologische ontwikkelingen (waardoor een bepaald bedrijfstype tijdens de planperiode minder hinderlijk wordt).
- Als tweede nadeel kan genoemd worden dat de normen in de lijst niet van toepassing zijn op bestaande situaties, waarbij uiteraard de concrete informatie over bedrijven en omgeving prevaleert.
- Tenslotte is in de lijst geen mogelijkheid opgenomen om de milieubelasting van bedrijven onderling te toetsen.
- De lijst is opgesteld voor bedrijven ten opzichte van een rustige woonwijk. Daarbij moet ook gekeken worden naar de specifieke kenmerken van de omgeving. Dit kan ook een landelijk gebied zijn, waarvoor andere afstanden kunnen gelden.

Deze nadelen worden in het onderhavige plan ondervangen door:

1. een indicatief gebruik van de als bijlage toegevoegde Afstandentabel, in combinatie met in de doeleindenomschrijving van de bestemmingen aangegeven categorieën van bedrijven die zich binnen het plangebied(delen) kunnen vestigen, waarbij de als bijlage bij de voorschriften toegevoegde Afstandentabel als leidraad fungeert;
2. een vrijstellingsbevoegdheid voor de vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) uit de naast hogere categorie van de lijst, maar dat wat milieubelasting betreft gelijkwaardig geacht kan worden aan de toegestane categorieën. De milieubelasting wordt beoordeeld aan de hand van de in de afstandentabel genoemde milieubelastingscomponenten (geurproductie, stofuitworp, geluidhinder e.d.). Daarbij wordt tevens de aard en invloed van de milieubelasting op de omgeving betrokken.
3. het toelaten van bedrijven (c.q. bedrijfsactiviteiten), die weliswaar gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën maar die niet worden genoemd in de afstandentabel.
4. Een wijzigingsbevoegdheid voor het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie c.q. voor het onderbrengen van nieuwe of andere bedrijfsactiviteiten.

3.4. De voorschriften

Systematiek van de voorschriften

Het gemeentebestuur staat een flexibele bestemmingsregeling voor, zodat - met handhaving van de hoofduitgangspunten van het plan - snel en doelmatig op eventuele initiatieven van derden kan worden ingespeeld. Naargelang het meer of minder ingrijpend karakter is gekozen voor:

1. Een positieve bestemming: de ontwikkeling van nieuwbouw of vernieuwbouw is mogelijk nadat door burgemeester en wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de voorschriften en de plankaart, de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit.
2. Een vrijstellingsprocedure: deze geldt voor die concrete ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en bedrijfsmilieu kunnen aantasten. De vrijstellingsprocedure biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieu- hygiënisch belang. Eventueel wordt daarbij advies ingewonnen van deskundigen, zoals deskundigen op het gebied van natuur en landschap en de leidingbeheerder bij belemmeringen. Tevens schept deze procedure voor omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen.

Leeswijzer bij de voorschriften

De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk I. Inleidende voorschriften

Dit hoofdstuk bevat vijf artikelen:

- artikel 1 geeft de betekenis aan van een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- artikel 2 geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend;
- artikel 3 is de anti-dubbeltelbepaling. Dit artikel dient ter voorkoming van situaties welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag;
- artikel 4 geeft aan dat de op de kaart aangegeven aanduidingen en maten gelden, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
- artikel 5 somt de Afstandentabel op en verwijst daarbij naar de Afstandentabel die in bijlage 1 bij de voorschriften is opgenomen.

Hoofdstuk II. Bestemmingen

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen welke direct verband houden met de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- de inrichting: de toegelaten werken en bouwwerken;
- de bouwvoorschriften: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwvoorschriften geven aan welke bouwwerken 'als recht' mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de in de bestemming opgenomen doeleinden;
- een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders met betrekking tot de bouwvoorschriften;
- een aanvullende regeling omtrent het ander gebruik van gronden dan bouwen en omtrent het gebruik van opstallen, eventueel aangevuld met een vrijstellingsmogelijkheid. De gebruiksbepalingen bevatten het specifieke verbod om de gronden en bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming en nog een aantal met name genoemde verboden;
- een verwijzing naar de procedurevoorschriften.

Daarnaast bevat dit hoofdstuk een artikel met een aantal nadere bepalingen m.b.t. de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen waarbij geringe overschrijdingen bij het bouwen toelaatbaar zijn en afwijkingen m.b.t. hoogtematen.

Hoofdstuk III. Algemene voorschriften

Het laatste hoofdstuk van de voorschriften bevat algemene voorschriften welke op de bestemmingen van hoofdstuk II van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

Overgangsbepalingen

De overgangsbepalingen, hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-plan zijn gebouwd of kunnen worden gebouwd en welke afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan, en voorzover het gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Algemene vrijstellingen

Deze vrijstellingen, gebaseerd op artikel 15, lid 1, onder a WRO, hebben ondermeer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen ondermeer nutsgebouwtjes van geringe omvang worden gebouwd en geringe wijzigingen in de maatvoeringen genoemd in hoofdstuk II worden aangebracht.

Nadere eisen regeling

In de voorschriften is een bevoegdheid opgenomen van burgemeester en wethouders tot het stellen van nadere eisen. Deze bevoegdheid is opgenomen om bij de invulling van het plan een verantwoorde stedenbouwkundige opzet en afstemming c.q. inpassing in de omgeving te waarborgen. De mogelijkheid hiertoe wordt geregeld in artikel 15 WRO. Nadere eisen kunnen o.a. worden gesteld aan de situering en afmetingen van bedrijfspercelen, bouwwerken en de bebouwingsdichtheid. De objectivering wordt verkregen door kwalitatief omschreven criteria, zoals stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur en de verkeersveiligheid, die met name tot uitdrukking komen in de begripsbepalingen en de beschrijving in hoofdlijnen.

Algemene wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

In dit artikel zijn enige algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Ingevolge dit artikel heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen, indien daaraan behoefte bestaat. Het gaat hierbij in concreto:

- een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met de ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan of om andere redenen noodzakelijk zijn, met dien verstande dat de verschuiving ten hoogste 10 m¹ mag bedragen;
- het wijzigen c.q. aanvullen van de afstandentabel voor het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie c.q. voor het onderbrengen van nieuwe of andere bedrijfsactiviteiten, indien op grond van technologische ontwikkelingen de opgenomen vermelding niet meer juist of volledig is.

Procedureregels

Het artikel procedureregels geeft aan welke procedure volgens het Awb dient te worden gevolgd, indien burgemeester en wethouders de aan hun toegekende bevoegdheid tot wijziging willen effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bij burgemeester en wethouders bedenkingen in te brengen tegen een ontwerp-besluit. Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de betreffende artikelen naar verwezen.

Strafrechtelijke bepaling

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken, alsmede de eis van aanlegvergunningen voor het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens een bepaling is opgenomen, die overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt (overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 WRO). De strafmaat zelf is in artikel 59 WRO geregeld.

Titel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

3.5. Beschrijving per bestemming

De navolgende bestemmingen zijn opgenomen⁵

- Bedrijfsdoeleinden -BI-
- Bedrijfsdoeleinden -BII-
- Bedrijfsdoeleinden -BIII-
- Verkeersdoeleinden -V-
- Natuurgebied -N-
- Bosgebied -Bg-
- Agrarisch gebied met landschappelijke waarden -AGLW-
- Agrarisch bouwblok -A-

Daarnaast is in de bestemmingsvoorschriften als medebestemming een ecologische zone (artikel 14) en een algemene bepaling omtrent belemmeringen (leidingen) opgenomen (artikel 15).

⁵ N.B. een beschrijving van de bestemmingen uit de omringende bestemmingsplannen is achterwege gelaten; het betreft in dit kader alleen een geringe aanpassing van de betreffende voorschriften van die plannen; de voorschriften blijven verder ongemoeid.

Bedrijfsdoeleinden I, II en III (BI, BII en BIII)

De bestemmingsregeling gaat uit van:

- de vestiging van nieuwe bedrijven;
- handhaving van reeds op het terrein bestaande bedrijven.

In de doeleindenomschrijving is aangegeven welke bedrijven zich kunnen vestigen. Het onderscheid in de deelgebieden BI, BII en BIII is bepaald aan de hand van de segmentering. Met segmentering wordt bedoeld de plaatstoewijzing van bedrijfstypen in de verschillende deelgebieden op basis van ruimtelijke uitstraling en milieuhinder.

Bedrijfsdoeleinden I (BI)

Deze bestemming betreft het centrale deel van het plangebied en is bedoeld voor de vestiging van Transport- en distributiebedrijven en productiebedrijvigheid (categorie 2 en 3 bedrijven en onder voorwaarden categorie 4). Bovendien dient het te gaan om bedrijven die passen binnen het mobiliteitsprofiel C (relatief arbeidsextensieve bedrijven met een hoge auto-afhankelijkheid).

Bij de bedrijfsvestiging wordt gebruik gemaakt van de afstandentabel. De tabel moet worden gezien als aanvulling op de overige toetsingscriteria; allereerst dient te worden nagegaan of een bedrijf past binnen de bedrijfstypologieën zoals neergelegd in de doeleinden en beschrijving in hoofdlijnen. Daarnaast moet worden gekeken naar de uitstraling van het bedrijf. Voor dit deelgebied geldt aanvullend:

- dat de bedrijfspanden relatief hoogwaardig representatief zijn (naar de Rochadeweg en de entree van het bedrijventerrein). In het schema segmentering A en B (hoogwaardig representatief en representatief bedrijfspand met bedrijfshal);
- relatief kleine kavels (toch nog tenminste 7.000 m²);
- voor de 'boeg' zijn aanvullende voorwaarden gesteld, die met name betrekking hebben op de uitstraling van het bedrijf. Een van die voorwaarden is o.a. dat er maar één bedrijf mag worden gevestigd.

Binnen dit deelgebied is rekening gehouden met de vestiging van een 'Facility point'. Daarvoor is een aanduiding opgenomen, waarbinnen centrale voorzieningen als een wasplaats, tankstation, servicestation, parkeervoorzieningen voor vrachtauto's, etc. zijn toegestaan. Bij het Facility-punt is een mast voor (tele)communicatie toegestaan met een maximale hoogte van 35 m¹.

Uitdrukkelijk niet toegelaten zijn:

- bedrijfswoningen;
- detailhandelsbedrijven;
- geluidszoneringsplichtige activiteiten.

Naast de bedrijven zijn de gronden tevens bestemd voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, waterpartijen, parkeervoorzieningen (voor vrachtwagens) en voorzieningen van openbaar nut.

Bouwmogelijkheden

In de voorschriften en op de plankaart zijn bepalingen opgenomen omtrent de bouwmogelijkheden. Het betreft bepalingen omtrent de maximaal te bebouwen oppervlakte (bebouwingspercentage) en kavelgrootte (in de beschrijving in hoofdlijnen), de hoogte van de gebouwen en daarbij behorende bouwwerken en de afstand van de bebouwing tot de weg (rooilijnen) en de perceelsgrenzen.

Bebouwingspercentage

Als bebouwingspercentage wordt voor deze bestemming uitgegaan van 60% van het bouwvlak. Dit percentage wordt berekend over het bouwperceel van het bedrijf voorzover gelegen binnen een bouwvlak. Afhankelijk van de benodigde ruimte voor de bedrijfsvoering kan vrijstelling worden verleend voor een hoger bebouwingspercentage (met maximaal 10%). Voor de 'boeg' is het bebouwingspercentage 30%.

Kavelgrootte

In de beschrijving in hoofdlijnen is bepaald dat gestreefd wordt naar een minimale kavelgrootte van 7.000 m². Het is niet als een direct bindende voorwaarde geformuleerd, zodat afwijking onder bepaalde omstandigheden mogelijk is. Door het stellen van nadere eisen kan eventueel geëist worden dat aan de minimum kavelgrootte wordt voldaan.

Parkeernormen

In de beschrijving in hoofdlijnen zijn minimumeisen voor het parkeren opgenomen. Bij de beoordeling van een bouwvergunningaanvraag wordt getoetst of er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Via nadere eisen kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden stellen aan het aantal parkeerplaatsen.

Bouwhoogte bedrijfsgebouwen

De maximale bouwhoogte die voor deze bestemming geldt is 10 m¹. Verhoging van deze hoogten is na vrijstelling ex artikel 15 WRO en onder bepaalde criteria mogelijk.

Bebouwingsgrenzen/rooilijnen

De bouwgrenzen zijn op een afstand van 10 tot 15 m¹ van de rand van de bestemmingsgrens dan wel de rand van de (geprojecteerde) weg gelegd. Daar waar de wegen indicatief zijn weergegeven is de rand van de weg bepaald door uit te gaan van het voorgestane profiel van die weg. De profielen zijn op de plankaart weergegeven. Wanneer de weg wordt verschoven ten opzichte van de aanduiding op de plankaart dient de afstand van de bebouwing tot de rand van de (verschoven) weg altijd tenminste de op het profiel aangegeven afstand te bedragen.

Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen. Voor een mast voor (tele)communicatie geldt ter plaatse van het facility-punt een maximale bouwhoogte van 25 m¹. Op het voorterrein mag de hoogte maximaal 3 m¹ bedragen, met uitzondering van (reclame-) masten (maximale hoogte 9 m¹) en terreinafscheidingen (maximale hoogte 2 m¹). Een verhoging van de bouwhoogte van de (reclame-)masten, technische installaties en terreinafscheidingen is mogelijk na toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 WRO.

Afstanden tot perceelsgrenzen

De afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet tenminste 5 m¹ bedragen.

Ook de interne ontsluitingswegen en langzaam verkeersroutes van het bedrijventerrein vallen binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden I'. Een verschuiving van deze wegen is mogelijk om een goede aansluiting te verkrijgen op het bestaande wegennet of in verband met een efficiënte verkaveling van de percelen.

Bedrijfsdoeleinden II -BII-

Deze bestemming heeft betrekking op het grootste deel van het bedrijventerrein. Uitgegaan wordt van de bedrijfsvestiging van transport- en distributiebedrijven, groothandel en productiebedrijvigheid (categorie 3 en 4 bedrijven en onder voorwaarden categorie 2 en 5). Bovendien dient het te gaan om bedrijven die passen binnen het mobiliteitsprofiel C (relatief arbeidsextensieve bedrijven met een hoge auto-afhankelijkheid). Voor bepaalde deelgebieden zijn ook de grote lawaaimakers toegestaan, indien aangegeven op de plankaart met een sterretje.

Bij de bedrijfsvestiging wordt gebruik gemaakt van de afstandentabel. De tabel moet worden gezien als aanvulling op de overige toetsingscriteria; allereerst dient te worden nagegaan of een bedrijf past binnen de bedrijfstypologieën zoals neergelegd in de doeleinden en beschrijving in hoofdlijnen. Voor dit deelgebied geldt aanvullend:

- de uitstraling en verschijningsvorm van de bedrijfspanden loopt uiteen. Aan de zijde van de Astense Aa relatief representatieve bedrijven (representatief bedrijfspand met bedrijfshal en bedrijfshal zonder open opslag) in de overige gebieden loopt dit uiteen van representatieve bedrijven tot procesindustrie (in het schema A tot en met E).
- grote kavels (tenminste 2 hectare);

Uitdrukkelijk niet toegelaten zijn:

- bedrijfswoningen;
- detailhandelsbedrijven.

Naast de bedrijven zijn de gronden tevens bestemd voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen (voor vrachtwagens), voorzieningen van openbaar nut en de beschermingszones van leidingen.

Bouwmogelijkheden

In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen omtrent de bouwmogelijkheden. Het betreft bepalingen omtrent de maximaal te bebouwen oppervlakte (bebouwingspercentage) en kavelgrootte, de hoogte van de gebouwen en daarbij behorende bouwwerken en de afstand van de bebouwing tot de weg (rooilijnen) en de perceelsgrenzen.

Bebouwingspercentage

Als bebouwingspercentage wordt voor het gehele bedrijventerrein uitgegaan van 60% van het bouwvlak. Dit percentage wordt berekend over het bouwperceel van het bedrijf voorzover gelegen binnen een bouwvlak. Afhankelijk van de benodigde ruimte voor de bedrijfsvoering kan vrijstelling worden verleend voor een hoger bebouwingspercentage (maximaal 10%).

Kavelgrootte

In de beschrijving in hoofdlijnen is bepaald dat gestreefd wordt naar een minimale kavelgrootte van 20.000 m². Het is niet als directe voorwaarde geformuleerd, zodat afwijking onder bepaalde omstandigheden mogelijk is. Via het stellen van nadere eisen kan geëist worden dat wordt voldaan aan de minimum kavelgrootte.

Parkeernormen

In de beschrijving in hoofdlijnen zijn minimeisen voor het parkeren opgenomen. Bij de beoordeling van een bouwvergunningaanvraag wordt getoetst of er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Via nadere eisen kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden stellen aan het aantal parkeerplaatsen.

Bouwhoogte bedrijfsgebouwen

De maximale bouwhoogte binnen die voor deze bestemming geldt is 20 m¹ (in het middengebied van west naar oost) en 10 meter (aan de randen). Verhoging van deze hoogten is na vrijstelling ex artikel 15 WRO en onder bepaalde criteria mogelijk.

Bebouwingsgrenzen/rooilijnen

Afhankelijk van de situatie zijn de bouwgrenzen op een afstand van 10 tot 20 m¹ van de rand van de bestemmingsgrens dan wel de rand van de (geprojecteerde) weg gelegd. Daar waar de wegen indicatief zijn weergegeven is de rand van de weg bepaald door uit te gaan van het voorgestane profiel van die weg. De profielen zijn op de plankaart weergegeven. Wanneer de weg wordt verschoven ten opzichte van de aanduiding op de plankaart dient de afstand van de bebouwing tot de rand van de (vershoven) weg altijd tenminste de in het profiel aangegeven afstand te bedragen.

Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Wat betreft de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen. Op het voterrein mag de hoogte maximaal 3 m¹ bedragen, met uitzondering van (reclame-)masten (maximale hoogte 9 m¹) en terrein-afscheidings (maximale hoogte 2 m¹). Een verhoging van de bouwhoogte van de (reclame-)masten en technische installaties is mogelijk na toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 WRO.

Afstanden tot perceelsgrenzen

De afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet tenminste 5 m¹ bedragen.

Ook de interne ontsluitingswegen en langzaam verkeersroutes van het bedrijventerrein vallen binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden II'. Een verschuiving van deze wegen is mogelijk om een goede aansluiting te verkrijgen op het bestaande wegennet of in verband met een efficiënte verkaveling van de percelen.

Bedrijfsdoeleinden III -BIII-

Deze bestemming heeft betrekking op het gedeelte van het bedrijventerrein waar de zware bedrijven zijn toegelaten. Uitgegaan wordt van de bedrijfsvestiging van bedrijvigheid tot maximaal categorie 5, waarbij voor bepaalde deelgebieden ook de grote lawaaimakers zijn toegelaten (voorheen A-inrichtingen genoemd). Ook hier dient het te gaan om bedrijven die passen binnen het mobiliteitsprofiel C (relatief arbeidsextensieve bedrijven met een hoge auto-afhankelijkheid).

Bij de bedrijfsvestiging wordt gebruik gemaakt van de afstandentabel. De tabel moet worden gezien als aanvulling op de overige toetsingscriteria; allereerst dient te worden nagegaan of een bedrijf past binnen de bedrijfstypologieën zoals neergelegd in de doeleinden en beschrijving in hoofdlijnen. Voor dit deelgebied geldt aanvullend:

- de uitstraling en verschijningsvorm van de bedrijfspanden loopt uiteen van bedrijven met een bedrijfshal tot procesindustrie (in het schema B tot en met E).
- grote kavels (tenminste 2 hectare);

Uitdrukkelijk niet toegelaten zijn:

- bedrijfswoningen;
- detailhandelsbedrijven.

Naast de bedrijven zijn de gronden tevens bestemd voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen (voor vrachtwagens), voorzieningen van openbaar nut en de beschermingszones van leidingen.

Bouwmogelijkheden

In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen omtrent de bouwmogelijkheden. Het betreft bepalingen omtrent de maximaal te bebouwen oppervlakte (bebouwingspercentage) en kavelgrootte, de hoogte van de gebouwen en daarbij behorende bouwwerken en de afstand van de bebouwing tot de weg (rooilijnen) en de perceelsgrenzen.

Bebouwingspercentage

Als bebouwingspercentage wordt voor het gehele bedrijventerrein uitgegaan van 60% van het bouwvlak. Dit percentage wordt berekend over het bouwperceel van het bedrijf voorzover gelegen binnen een bouwvlak. Afhankelijk van de benodigde ruimte voor de bedrijfsvoering kan vrijstelling worden verleend voor een hoger bebouwingspercentage (maximaal 10%).

Kavelgrootte

In de beschrijving in hoofdlijnen is bepaald dat gestreefd wordt naar een minimale kavelgrootte van 20.000 m². Het is niet als een direct bindende voorwaarde geformuleerd, zodat afwijking onder bepaalde omstandigheden mogelijk is. Via het stellen van nadere eisen kan eventueel geëist worden dat aan de minimum kavelgrootte wordt voldaan.

Parkeernormen

In de beschrijving in hoofdlijnen zijn minimumeisen voor het parkeren opgenomen. Bij de beoordeling van een bouwvergunningaanvraag wordt getoetst of er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Via nadere eisen kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden stellen aan het aantal parkeerplaatsen.

Bouwhoogte bedrijfsgebouwen

De maximale bouwhoogte binnen deze bestemming is 45 m¹ voor bedrijven die liggen aan de noordwest zijde van het bedrijventerrein. Voor de overige bedrijven is de bouwhoogte binnen deze bestemming maximaal 30 m¹. Verhoging van deze hoogte is na vrijstelling ex artikel 15 WRO en onder bepaalde criteria mogelijk.

Bebouwingsgrenzen/rooilijnen

De bouwgrenzen zijn op een afstand van 15 tot 20 m¹ van de rand van de bestemmingsgrens dan wel de rand van de (geprojecteerde) weg gelegd. Daar waar de wegen indicatief zijn weergegeven is de rand van de weg bepaald door uit te gaan van het voorgestane profiel van die weg. De profielen zijn op de plankaart weergegeven. Wanneer de weg wordt verschoven ten opzichte van de aanduiding op de plankaart dient de afstand van de bebouwing tot de rand van de (verschoven) weg altijd tenminste de op het profiel aangegeven afstand te bedragen.

Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Wat betreft de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen. Op het voorterrein mag de hoogte maximaal 3 m¹ bedragen, met uitzondering van (reclame-)masten (maximale hoogte 9 m¹) en terrein-afscheidings (maximale hoogte 2 m¹). Een verhoging van de bouwhoogte van de (reclame-)masten en technische installaties is mogelijk na toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 WRO.

Afstanden tot perceelsgrenzen

De afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet tenminste 5 m¹ bedragen.

Ook de interne ontsluitingswegen en langzaam verkeersroutes van het bedrijventerrein vallen binnen de bestemming. Een verschuiving van deze wegen is mogelijk om een goede aansluiting te verkrijgen op het bestaande wegennet of in verband met een efficiënte verkaveling van de percelen.

Gebruiksmogelijkheden

Naast de bouwmogelijkheden zijn de gebruiksmogelijkheden van belang. Ander gebruik van gronden en bouwwerken dan in de doeleindenomschrijving is opgenomen is niet toegestaan, zoals wonen, detailhandel behoudens bepaalde vormen van detailhandel na toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid.

Detailhandel

Ter bescherming van de voor detailhandel aangewezen gebieden is in het onderhavige plan detailhandel verboden, waaronder ook begrepen productiegebonden detailhandel.

Bedrijfswoningen

Om onnodige confrontaties tussen woningen en minder milieugevoelige bedrijfspvormen te vermijden en de gebruiksmogelijkheden van het bedrijventerrein niet te beperken zijn op het bedrijventerrein géén nieuwe bedrijfswoningen toegelaten.

Verkeersdoeleinden -V-

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein is opgenomen binnen de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. Door middel van een op de plankaart aangegeven wegprofiel wordt meer duidelijkheid verschaft over de indeling van deze wegen. Aan de noordoostzijde van het terrein is ook de bestemming 'Verkeersdoeleinden' toegekend. Daar is voorzien in de aanleg van een rotonde. In de bestemmingsregeling is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor de indeling van het profiel ten behoeve van herinrichting, geringe asverschuivingen en de aanleg van (mini)rotondes.

Binnen de bestemming zijn toegestaan verhardingen, groenvoorzieningen, greppels en (berm)sloten alsmede bouwwerken en voorzieningen welke passen bij de bestemming. Tot een strijdig gebruik van gronden wordt in elk geval gerekend het gebruik als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Natuurgebied

Deze bestemming heeft betrekking op het beekdal tussen het bedrijventerrein en de Astense Aa en ten zuiden van de Brouwhuisweg. Het streven is gericht op natuurontwikkeling langs de Astense Aa.

Voor dit gebied is een beheervisie opgesteld waarin een aantal compenserende en mitigerende maatregelen met betrekking tot de aanleg van BZOB zijn opgenomen.

Bosgebied

Deze bestemming heeft betrekking op het aanwezige bos (met een multifunctioneel karakter) ten oosten van het bedrijventerrein (Deurnes grondgebied).

Voor dit gebied is een beheervisie opgesteld waarin een aantal compenserende en mitigerende maatregelen met betrekking tot de aanleg van BZOB zijn opgenomen.

Agrarisch gebied met landschappelijke waarden -AGLW-

Deze bestemming heeft betrekking op de zuidoostzijde van het plangebied. Conform de beheersvisie is dit gebied bestemd voor graslandbeheer waarbij gestreefd wordt naar vershraling. In dit gebied is de vestiging van agrarische bedrijven niet toegestaan. Binnen deze bestemming is de aanleg van houtwallen mogelijk. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf dat uit de nieuwbouwwijk Brandevoort verplaatst dient te worden. Voor vestiging van dit nieuwe bedrijf gelden de voorschriften van het 'Agrarisch Bouwblok'.

Agrarisch bouwblok -A-

Aan de zuidzijde van het bedrijventerrein liggen twee bestaande agrarische bedrijven die positief bestemd zijn. Het betreft grondgebonden agrarische bedrijven. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. Na toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid is een overschrijding van de grenzen van het bouwblok toegestaan.

Ecologische zone (medebestemming)

Een strook van 25 m¹ aan weerszijden van de beek de Astense Aa is mede bestemd tot Ecologische zone. Deze medebestemming is erop gericht in en nabij de oevers inrichtingsmaatregelen mogelijk te maken waardoor de functie van de beek als ecologische schakel binnen grotere netwerken versterkt wordt. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten voor het beheer en onderhoud, met een maximale hoog-

te van 1,5 m¹. Ter bescherming van de ecologische waarden is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Beschermingszone leidingen en leidingenstrook (medebestemmingen)

Voor het veiligstellen van de in het plangebied gelegen leidingen zijn stroken ter weerszijden van de op de plankaart aangegeven leidingen aangewezen als beschermingszone. In de voorschriften is bepaald, dat op deze gronden slechts gebouwd mag worden na vrijstelling, met uitzondering voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding(en). Voorts is er een aanlegvergunningenstelsel van kracht, om te voorkomen dat diepwortelende beplantingen of bomen worden aangebracht, dan wel heiwerkzaamheden of werkzaamheden betreffende het ophogen of egaliseren, bodemverlagen of afgraven worden verricht. De vrijstelling respectievelijk de aanlegvergunning wordt verleend indien de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding(en).

DEEL 2 - VERANTWOORDING

1. PLANPROCES

1.1. Opzet en inhoud van deel 2

Plandeel 2 geeft de achtergronden, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader, de randvoorwaarden en uitgangspunten, de milieu-aspecten en de financieel-economische haalbaarheid uiteengezet. Als men een meer diepgaande indruk van de planontwikkeling wil krijgen, is het lezen van dit Deel 2 aan te bevelen. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen daarbij **onafhankelijk** van elkaar gelezen worden.

De verschillende teksten zijn voornamelijk ontleend aan het Masterplan BZOB en de rapporten A t/m D die als bijlage bij het Masterplan zijn bijgevoegd.

1.2. Projectfasen: van Masterplan naar bestemmingsplan

Bij het ontwikkelingstraject voor het BZOB dient het Masterplan als basis. Als bijlage bij het Masterplan zijn 4 rapporten gevoegd waarin verschillende aspecten van het BZOB worden toegelicht.

In rapport A is een inventarisatie gemaakt ten behoeve van de opstelling van het masterplan. De ruimtelijke kenschets, beleidskader, milieu-aspecten en een programma van eisen zijn hierin opgenomen. Rapport B gaat nader in op het grondprijzenbeleid voor het bedrijventerrein, het haalbaarheidsonderzoek naar de spoorontsluiting BZOB-Helmond, een openbare laad- en loswal op het BZOB, een akoestisch onderzoek en een milieubalans. In rapport C wordt verslag gedaan van het onderzoek naar de financieel-economische haalbaarheid. Tenslotte is in rapport D de beheersvisie voor het BZOB neergelegd, evenals de Economische Effecten-Rapportage, akoestisch onderzoek, een waterparagraaf en de antwoordnota op het masterplan.

Het masterplan en de verschillende bijlagen zijn afzonderlijk in procedure gebracht (inspraak en besluitvorming). Het bestemmingsplan is dan ook een logisch vervolg op dit masterplan.

2. PLANOLOGISCH KADER

2.1 Ruimtelijk beleidskader

Provinciaal beleid

Streekplan

In het streekplan Noord-Brabant (juli 1992) is als uitgangspunt neergelegd dat de stedelijke structuur versterkt dient te worden en het landelijk gebied het open karakter dient te behouden. Stedelijke uitbreidingen moeten vooral in de stadsregio's plaatsvinden. Er is behoefte aan bedrijventerreinen in de stadsregio Eindhoven/Helmond. Met een aantal factoren moet rekening worden gehouden bij de planning van bedrijventerreinen:

- voldoende spreiding en differentiatie van bedrijventerreinen
- regionale afstemming voor wat betreft de aanleg, ontwikkeling en uitgifte van terreinen
- de ontwikkeling van terreinen aan goede rail- en/of waterinfrastructuur en op locaties met overslagmogelijkheden wordt gestimuleerd.

Een belangrijk onderdeel bij de planning van bedrijventerreinen is het milieubeleid in het algemeen en het mobiliteitsbeleid in het bijzonder. Om de groei van het autoverkeer te beperken en het gebruik van het openbaar vervoer en het langzaam verkeer te stimuleren, dienen bedrijven zoveel mogelijk op locaties gevestigd te zijn die aansluiten bij de vervoersstromen die vanuit de bedrijven ontstaan.

BZOB is in het Structuurschema Bedrijventerreinen al aangewezen voor onder andere de vestiging van afvalbe- en verwerkende bedrijvigheid. In het Uitwerkingsplan Stadsregio Eindhoven-Helmond is BZOB genoemd als enige bedrijvenlocatie in de stadsregio die geschikt is voor de vestiging van zware bedrijvigheid en afvalbe- en verwerkende bedrijvigheid.

Regionaal beleid

Regionaal structuurplan

Dit plan beschrijft de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de regio. Het SRE-gebied heeft een belangrijke functie op het gebied van werkgelegenheid, niet alleen voor de eigen regio, maar ook voor de omliggende regio's. In technologisch opzicht loopt de regio voorop in Nederland.

De volgende trends zijn waarneembaar:

- bedrijven in de regio zijn internationaal gericht;
- de regio vormt een modern technologisch-industrieel complex met vele hoogwaardige technologische faciliteiten en bedrijven;

- er is sprake van een uitplaatsing van economische activiteiten vanuit de Randstad langs de grote transportassen en
- bedrijven vragen steeds meer een op hun specifieke activiteiten toegesneden terrein.

Voor de periode tot 2005 is een uitsplitsing gemaakt van het beschikbare aanbod en de gereserveerde plancapaciteit naar terreintype. Zo bedraagt in de periode 1995-2005 de behoefte aan bedrijventerreinen 570 ha, waarvan 455 ha in de stadsregio. In de periode 2005-2015 bedraagt de ruimtebehoefte circa 510 ha, waarvan 410 ha in de stadsregio. Het structuurplan onderscheidt een zestal typen bedrijven naar kwaliteit en ligging. BZOB is opgenomen als een voorbeeld van een zwaar bedrijventerrein. Het is namelijk een grootschalig terrein met vestigingsmogelijkheden voor zware industrie met een (boven)regionale functie. De omvang bedraagt minimaal 50 ha en het terrein is gesitueerd op voldoende afstand van woongebieden en met een directe aansluiting op het autosnelwegennet. Multimodale ontsluiting voor goederenvervoer biedt voor dergelijke terreinen meerwaarde.

In het regionaal structuurplan wordt gerefereerd aan een 'opvolger' van het BZOB, aan de zuidzijde van het terrein met de mogelijkheid tot aftakking van de spoorlijn Helmond-Deurne via BZOB, "Zuid-Willemszone" genoemd.

Regiovisie Stadsregio Eindhoven-Helmond

De regiovisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling tot het jaar 2005 aan. Centraal thema is revitalisering, van de stad, landschap en het ontwikkelen van openbaar vervoer. De bestaande restcapaciteit en nieuwe locaties in stedelijk gebied vervullen de behoefte aan bedrijventerreinen. Aan deze eisen wordt met de uitbreiding van BZOB voldaan. In de regiovisie is BZOB genoemd als locatie voor grootschalige bedrijvigheid met zowel een zelfstandige betekenis als een complementaire voor de hele regio Eindhoven/Helmond.

Gemeentelijk beleid

Algemeen structuurplan Helmond 1991

Het gewenste imago van Helmond staat centraal in het structuurplan en is bereikbaar onder andere door middel van een goed beheer van bedrijventerreinen. In het structuurplan staat BZOB beschreven als een terrein met bovenregionale functie voor met name grootschalige bedrijvigheid. Een belangrijk thema in het structuurplan is het beperken van de groei van het autoverkeer. De bedrijven die zich op het terrein vestigen moeten voldoen aan het mobiliteitsprofiel.

2.2. Vigerende regelingen

Voor het bedrijventerrein BZOB gelden de volgende vier vigerende bestemmingsplannen:

- het grootste deel van het terrein heeft momenteel een agrarische bestemming (toekomstig woon- en werkgebied), maar ook bos en landschappelijk waardevol agrarisch gebied (toekomstig woon- of werkgebied). Deze huidige bestemmingen zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', vastgesteld door de gemeenteraad op 02-04-1980, goedgekeurd door GS op 08-09-1981, beslissing Kroon 14-02-1985.
- een deel van het terrein, met name aan de westzijde en oostzijde heeft reeds de bestemming bedrijven, vastgelegd in de Bestemmingsplannen:
 - 'Bedrijventerrein Zuid-Oost Brabant Noord-Oost', vastgesteld door de gemeenteraad op 7-10-1986, goedgekeurd door GS op 13 mei 1987, nr. 152.017 en Koninklijk Besluit 17 mei 1989, nr. 89.012116;
 - 'Herziening Bedrijventerrein Zuid-Oost Brabant Noord-Oost/Omgeving Willig', vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 1991, goedkeuring Gedeputeerde Staten 30 januari 1992, no. 50309
 - 'Herziening Buitengebied-Oost/omgeving Blikhalselaan', d.d. 01-11-1988, goedgekeurd door GS op 26-06-1989.

Binnen het plangebied gelden voorts de volgende bestemmingsplannen die ook op de plankaart zijn aangegeven:

- De Weyer Oost, d.d. 27-06-1995, goedgekeurd door GS d.d. 09-10-1995
- Omleiding Zuid-Willemsvaart, d.d. 24-06-1975, goedgekeurd door de Kroon d.d. 25-10-1979
- Herziening omleiding Zuid-Willemsvaart (diverse aanpassingen I), d.d. 16-11-1993, goedgekeurd door GS d.d. 25-09-1994
- Geledingszone Brouwhuis d.d. 04-10-1994, goedgekeurd door GS d.d. 23-05-1995
- Herziening bestemmingsplan Buitengebied-Oost (Rochadeweg) d.d. 04-10-1983, goedgekeurd door GS d.d. 12-12-1984, beslissing Kroon d.d. 18-12-1986
- Varenschut d.d. 07-02-1996, goedgekeurd door GS d.d. 09-09-1996.

2.3. Ontwikkelingen

De omgeving van het bedrijventerrein is niet aan grote veranderingen onderhevig. Een bedrijf aan de westzijde van het terrein heeft een regionaal overslagcentrum gerealiseerd. Er wordt rekening gehouden met een uitbreiding van het BZOB naar het zuiden toe; de ontsluitingswegen kunnen worden doorgetrokken.

3. Beschrijving bestaande situatie

3.1. Plangebied

De locatie BZOB ligt in het uiterste zuidoosten van de gemeente Helmond. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Rochadeweg, de N279, de gemeentegrens met Asten en de Astense Aa en het omleidingskanaal van de Zuid-Willemsvaart.

Direct ten zuiden van het plangebied ligt de gemeente Asten en ten oosten de gemeente Deurne.

Ruimtegebruik in en rondom het plangebied

Het noordelijk deel van het bedrijventerrein is momenteel al in gebruik voor bedrijfsdoeleinden. Voor het zuidelijk deel van het bedrijventerrein geldt overwegend een agrarische bestemming. De aanwezige bebouwing in het zuidelijk deel van het terrein heeft dan ook over het algemeen een agrarisch karakter. Ten zuiden van het terrein stroomt het riviertje de Astense Aa. Dit deel van het gebied heeft een natuurbestemming. In het noorden van het plangebied ligt de woonwijk Brouwhuis. In het oosten van het plangebied ligt de Brouwhuissche Heide, die zich buiten het plangebied verder uitstrekt naar het oosten op het grondgebied van Deurne.

3.2. Verkeer en vervoer

Externe weginfrastructuur

Het bedrijventerrein BZOB is goed bereikbaar over de weg. In de huidige situatie wordt het terrein ontsloten via de Rochadeweg die aan de oostzijde direct aansluit op de N279 en aan de westzijde op de N266 (de weg van 's-Hertogenbosch-Veghel-Helmond-Weert). Via de N279 is het terrein naar het zuiden toe direct verbonden met de west-oostas, Rijnmondgebied-Eindhoven-Venlo-Rijn/Ruhrgebied (A67/E34). Via de N266 zijn de A2 (Weert) en de nog te realiseren A73 (Maasbracht-Venlo-Nijmegen) bereikbaar. De toekomstige A73 (Maasbracht-Venlo-Nijmegen) is bereikbaar via de N270 (Helmond-Deurne-Venray).

Interne weginfrastructuur

De interne ontsluiting van het terrein is vooralsnog onvoldoende. Dat geldt voornamelijk voor de aansluiting op de Rochadeweg en de daarop aansluitende Graandijk. Door aanwezigheid van een aantal transportbedrijven op het terrein en bedrijven in de milieusector die veel vervoerbewegingen kennen, is deze interne ontsluiting een belangrijk aandachtspunt.

3.3. Infrastructuur

In het plangebied bevinden zich:

- straalpad van de PTT, loopt vanuit het westen naar het noordoosten, strook ter breedte van 200 meter, beperking m.b.t. de bouwhoogte, maximum bouwhoogte tussen 58 en 59 meter;
- een hoofdgastransportleiding met een druk van 60 bar, ten zuiden en oosten van het BZOB, veiligheidszone van 5 meter aan weerszijden van de as. Binnen de zone is geen bebouwing toegestaan (aanlegvergunning);
- een warmwatertransportleiding van Helmond naar Asten met een belemmerende strook van 5 meter aan weerszijden van de as. Binnen de zone is geen bebouwing toegestaan (aanlegvergunning);
- een warmwaterleiding van de Warmtekrachtcentrale aan de Graandijk, met een belemmerende strook van 3 meter aan weerszijden van de as. Binnen de zone is geen bebouwing toegestaan (aanlegvergunning);
- een ondergrondse hoogspanningskabel van 150 kV, met een belemmerende strook van 2,5 meter aan weerszijden van de as. Binnen de zone is geen bebouwing toegestaan (aanlegvergunning).

3.4. Landschap en cultuurhistorie

Helmond ligt in een omgeving waarin beekdalen, bossen en kleine dorpen op de hogere dekzandruggen elkaar afwisselen. Helmond zelf is in een laaggelegen deel van het gebied ontstaan. De natuurlijke afwisseling in het landschap van hoog naar laag, droog naar nat en voedselarm naar -rijk werd tot aan het midden van de 19e eeuw door de extensieve agrarische bedrijfsvoering benadrukt. Vanaf de tweede helft van de vorige eeuw is nivellering opgetreden van de beschreven gradiënten door cultuurtechnische werken (ont- en afwatering) en ontginning van 'woeste' gronden.

In BZOB en omgeving komt een drietal landschapstypen samen. Het BZOB zelf bestaat uit bedrijventerrein, maar was oorspronkelijk deels een hoeven-/ kampenlandschap en deels een beekdallandschap. Het dal van de Astense Aa wordt aangemerkt als 'Beekdallandschap met kenmerkende landschapselementen'. Deze elementen zijn kleine bosclementen en kavelgrensbeplantingen. De bossen van de Brouwhuissche Heide vallen onder de 'Heide-ontginningslandschappen zonder kenmerkende landschapselementen'.

De Astense Aa is een open beekdallandschap. Dat beekdalen in Noord-Brabant niet per definitie open hoeven te zijn wordt onder meer geïllustreerd door de dalen van de Nieuwe Aa en de Goorloop die in de huidige situatie een meer gesloten karakter hebben. De Historische Atlas van Nederland geeft aan dat rond 1850 ook in het beekdal van de Astense Aa opgaande beplantingsstroken voorkwamen die min of meer loodrecht op de Astense Aa stonden.

Op het BZOB-terrein zelf is een aantal eiken- en populierensingels aanwezig. Bomenrijen hebben een zekere ecologische betekenis, al is die betekenis minder groot dan van de

breder houtsingels- en wallen. De ecologische waarde neemt toe naarmate de boomsoort beter past bij het desbetreffende milieu. Op het bedrijventerrein sluiten de eikensingels het best aan bij de hoge, droge ligging van het terrein. De waarde is gelegen in de betekenis voor vogels (foerageren op insecten), planten (o.a. korstmossen) en de betekenis als jachtterrein voor vleermuizen, die zich door de lintvormige elementen oriënteren en verplaatsen.

Het BZOB is onderzocht op potentieel relevante archeologische terreinen. Uit archiefonderzoek is gebleken dat een aantal deelgebieden op het BZOB mogelijk archeologische waarde hebben. Het betreft esdekken op laat-glaciale dekzandruggen. Om hiervan een preciezer beeld te krijgen zal, indien het moment daarvoor geschikt is, feitelijk verkennend onderzoek worden uitgevoerd.

Op het terrein is een vijver aanwezig gelegen aan de westzijde van de oostelijke hoofd-ontsluitingsweg direct ten zuiden van de Rochadeweg.

Dit element was eerder opgenomen c.q. wegbestemd in bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Oost/Omgeving Blikhalselaan-Kloostereindweg'; aan dit plan is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in beroep goedkeuring onthouden, aangezien een aantal voorschriften met betrekking tot de bedrijfsbestemmingen niet duidelijk was. In de overwegingen met betrekking tot deze vijver heeft de Raad van State vastgesteld dat deze een fraaie aanblik heeft en dat er naar dient te worden gestreefd dit groenelement in het nieuwe industrieterrein op te nemen.

De gemeente staat voor de opdracht een bedrijventerrein te ontwikkelen, waarbij een groot aantal (vaak tegenstrijdige) aspecten tegen elkaar moeten worden afgewogen. Binnen de grenzen van het mogelijke is in het plan alles gedaan om een aantal waardevolle groenelementen ter plaatse te ontzien en daar waar inbreuk gemaakt wordt op bijvoorbeeld bosgebied wordt voldoende gecompenseerd. Zoals eerder opgemerkt, worden in verband met de realisatie van het BZOB ook een aantal mitigerende maatregelen genomen. Aangezien deze vijver op een cruciaal punt op het bedrijventerrein is gelegen is in het kader van het Masterplan reeds besloten dat de vijver in het belang van de bedrijfsontwikkeling niet gehandhaafd kan blijven.

In een parallelle studie naar de haalbaarheid van een facility point, dat op deze locatie de concrete nieuwe invulling moet gaan worden, zijn nadrukkelijk de mogelijkheden bekeken om de vijver stedenbouwkundig te integreren in het ruimtelijk concept. Om een aantal redenen (doelmatigheid, functioneel, gebruikswaarde, kostenbeheersing) is gebleken dat stedenbouwkundige integratie niet mogelijk is zonder aantasting van het marktconcept.

Op het BZOB en ook ter plaatse van het facility point wordt echter in ruime mate water teruggebracht waarmee niet gezegd is dat dit qua belevingswaarde identiek is aan die van de vijver maar het biedt toch zeker een stuk compensatie.

4. ECONOMISCHE ONTWIKKELING BZOB

De regio Helmond heeft een belangrijke functie als werkgever in Zuidoost-Brabant. De gemeente Helmond heeft een werkgelegenheidsaandeel van 11%. Het aanbod van bedrijven en de diversiteit in de bedrijfssectoren is groot. De ligging van Zuidoost-Brabant vormt een positief criterium. De economische ontwikkeling van het BZOB is afhankelijk van een aantal aspecten: uitgangssituatie, positionering, marktprofiel en vestigingscriteria/inrichtingseisen. Deze bepalen in belangrijke mate de ontwikkelingsmogelijkheden en de inrichtingsmogelijkheden van BZOB.

4.1. Uitgangssituatie

Het BZOB is een aanvulling op het gesegmenteerde aanbod van bedrijventerreinen in de gemeente Helmond. Op het bedrijventerrein, dat in zijn definitieve uitwerking 200 ha groot zal zijn en bedoeld is voor grootschalige bedrijven, is momenteel 30 ha uitgegeven of in optie. Op het bedrijventerrein zijn 13 bedrijven gevestigd en een hulpketelhuis van de PNEM. De kleinste uitgegeven kavel meet 1,06 ha en de grootste uitgegeven kavel heeft een omvang van circa 7,1 ha. De gemiddelde gronduitgifte vanaf het startjaar 1988 tot 1992 bedraagt circa 4,5 ha per jaar.

In het vestigingsprofiel is een duidelijke tweedeling te constateren. Aan de westzijde is een tweetal procesindustriële bedrijven gevestigd terwijl de oostkant van BZOB wordt bezet door 'schone' bedrijven in voornamelijk de transport- en voedingsmiddelenbranche. Opvallend is dat het merendeel van deze bedrijven afkomstig is uit de regio Helmond die als gevolg van uitbreidingsmogelijkheden op de oorspronkelijke locatie zijn uitgeweken naar BZOB.

De bestaande situatie heeft invloed op de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van het BZOB. Deze invloed wordt bepaald door een aantal activiteiten die reeds op het BZOB plaatsvinden:

- de reeds gevestigde bedrijven zijn richtinggevend voor de verdere segmentering van het terrein. Aan de oostzijde lage milieuhindercategorieën en een uitstraling hoogwaardig representatief en aan de westzijde hoge milieuhindercategorieën en een uitstraling als procesindustrie.
- Het tussenliggende nog uitgeefbaar terrein heeft een overgangsfunctie door de reeds gevestigde bedrijven

4.2. Positionering

Assenontwikkeling in Noord-Brabant

De stadsregio Eindhoven-Helmond is een belangrijk economisch centrum in de provincie Noord-Brabant. De ontwikkeling van bedrijvigheid heeft plaatsgevonden langs de noord-zuidas (Rijnmond-Antwerpen) en de west-oostas (Rijnmond-Venlo-Ruhrgebied). Op beide assen wordt naast logistieke activiteiten op een centrale locatie ruimte geboden voor grootschalige bedrijfsontwikkelingen in de productiesfeer. Het bedrijventerrein Moerdijk op de noord-zuidas en het BZOB op de west-oostas bieden deze ruimte met in de directe omgeving ondersteunende dienstverlening in de vorm van transport en logistiek.

Gesegmenteerd aanbod in de stadsregio Eindhoven-Helmond

Uit een studie naar de internationaliseringsstrategie voor Zuidoost-Brabant blijkt onder andere dat in de regio Zuidoost-Brabant de industrie in het algemeen de belangrijkste bedrijfssector is. De industrie in Zuidoost-Brabant wordt gekenmerkt door een goede vertegenwoordiging van de sectoren elektrotechniek, transportmiddelen en voedings- en genotmiddelen. Daarnaast heeft de dienstensector een sterke groei doorgemaakt. Met name voor de industrie en de dienstensector dient daarom voldoende aanbod voorradig te zijn.

Binnen de stadsregio Eindhoven-Helmond zijn de volgende bovenregionale terreinen toonaangevend:

- Eindhoven, Welschap, high-tech bedrijven en luchthaven-georiënteerde bedrijven;
- Eindhoven, Acht, logistieke dienstverlening/aanwezigheid railoverslagterminal voor containers;
- Eindhoven, Ekkersrijt, grootschalige bedrijven/handel en dienstverlening;
- Helmond, BZOB, grootschalig bedrijventerrein voor met name productie.

Eindhoven vervult in de stadsregio voornamelijk de functie van centraal distributiepunt door de ligging aan kruispunten van (vooral weg- en spoor)infrastructuur. Dit leidde ertoe dat Eindhoven zich vooral richt op de ontwikkeling van bedrijventerreinen voor kleinschalige en middelgrote en hoogwaardige bedrijventerreinen. Er bestond behoefte aan een bedrijventerrein van voldoende omvang voor grootschalige bedrijvigheid in de omgeving van Eindhoven. Het BZOB vormt als grootschalig bedrijventerrein een completering van het aanbod in de stadsregio Eindhoven-Helmond.

Positionering van het BZOB binnen het locatiebeleid van bedrijventerreinen in de gemeente Helmond

Binnen de gemeente Helmond bevinden zich de volgende bedrijventerreinen, ingedeeld naar milieuklasse en segmentering.

Milieuklasse Segmentering	1/2	2/3	3/4	>3
Hoogwaardig	Groot Schooten			
Modern	Rijpelberg Gansenvinkel O.	Weijer-oost	Weijer-west	
Traditioneel				
- kleinschalig > 1 ha		Bokhorst		
- gevarieerd 0-3			Hoogeind	
- grootschalig > 2 ha			BZOB	

Bron: Bijlage A bij het Masterplan

Het BZOB vormt als grootschalig bedrijventerrein met vestigingsmogelijkheden in alle milieucategorieën een aanvulling op het bestaand aanbod in de regio. Versterking van de positie van het BZOB is gebaat bij een gevarieerd aanbod van bedrijven. De schaarste aan grootschalige bedrijventerreinen in Zuidoost-Brabant vormt daarbij een positieve vestigingsplaatsfactor voor het BZOB. De ontwikkelingsmogelijkheid van het terrein is sterk afhankelijk van de sterkten en zwakten van het terrein.

Sterkten zijn onder meer:

- het steeds schaarser worden van grootschalige bedrijventerreinen in Noord-Brabant;
- de gunstige ligging t.o.v. logistieke centra Venlo en Eindhoven;
- de goede bereikbaarheid via de weg van de belangrijkste economische centra in Europa;
- beschikbaar voor bijna alle typen en categorieën bedrijvigheid;
- de nabijheid van een luchthaven met een groeiend aantal internationale verbindingen;
- de regio Eindhoven-Helmond heeft een goede arbeidsmarkt met geschoold personeel op alle niveaus. Aanwezigheid van een technische universiteit in Eindhoven maakt het gebruik van researchinstituten mogelijk en biedt potenties voor hoogwaardige productietechnologie;
- de aanwezigheid van een regionaal overslagcentrum aan de westzijde van het terrein.

Zwakten:

- het imago van het BZOB wordt bepaald door de reeds gevestigde bedrijven;
- het ontbreken van een railaansluiting (is wel haalbaar en wordt daarmee een sterkte).

4.3. Marktprofiel

Het marktprofiel van BZOB is opgebouwd uit de onderdelen bedrijfssectoren en mobiliteitsprofiel, marktgebied en milieu.

Bedrijfssectoren

De ontwikkeling van BZOB is gericht op een brede invulling met bedrijfssectoren. Het BZOB richt zich op grootschalige bedrijvigheid waarbij een mengeling van industrie, handel en dienstverlening de belangrijkste doelgroepen zijn.

De doelgroepen voor het BZOB worden gevonden in de volgende bedrijfssectoren:

- **productie:** uit onderzoek blijkt dat door ruimtebeperkingen in de grote industriële centra in Nederland verplaatsingsbehoefte bestaat bij productiebedrijven. BZOB biedt hiervoor voldoende ruimte. Daarmee wordt aangesloten op de sterke aanwezigheid van voedings- en genotmiddelen en metaal in de regio. De chemie- en kunststofverwerkende industrie heeft zowel nationaal als internationaal nieuwe locaties nodig op strategische plaatsen binnen Europa.
- **Logistiek:** de logistiek ontwikkelt zich zeer snel. Slechts de grote transportbedrijven kunnen daarvan profiteren omdat zij voldoende financiële middelen hebben om het logistieke pakket uit te breiden. Deze bedrijven vestigen zich op strategische plaatsen met de mogelijkheid voor gecombineerd vervoer. Het BZOB moet zich niet profileren als logistiek centrum, maar opvang bieden voor ondersteunende vervoersactiviteiten voor verladers voor het vervoer van de producten naar logistieke centra.
- **Milieu en energie:** de toenemende aandacht voor milieu betekent een innovatie in de bedrijfssector. Niet alleen de verwerking van afval, ook de productie van milieuvriendelijke en milieuhinder beperkende producten staat daarbij volop in de aandacht. Het gaat daarbij vooral om bedrijven in de productiesector.

Mobiliteitsprofiel

Met betrekking tot de vestiging van zelfstandige kantoren is het van Rijkswegge geformuleerde locatie- en mobiliteitsbeleid van belang. Het locatiebeleid is in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening-extra (VINEX) aan de orde gesteld en is door de Provincie Noord-Brabant verder uitgewerkt. Dit betekent dat bestemmingsplannen afgestemd moeten worden op het locatie- en mobiliteitsbeleid. Met het locatiebeleid wordt een interactie tussen de ruimtelijke ordening en mobiliteit beoogd, met als doel het terugdringen van de automobiliteit. De uitvoering van het locatiebeleid komt er in essentie op neer dat bedrijven met een bepaald mobiliteitsprofiel zich dienen te vestigen op locaties met een bijpassend bereikbaarheidsprofiel. In het mobiliteitsbeleid worden drie soorten locaties onderscheiden:

- **A-locatie:** Optimaal ontsloten door het openbaar vervoer en bedoeld voor de vestiging van arbeidsintensieve en/of bezoekersintensieve bedrijven en voorzieningen die niet auto-afhankelijk (hoeven te) zijn.

- B-locatie: Goed ontsloten door het openbaar vervoer en goed bereikbaar per auto en bedoeld voor bedrijven en voorzieningen met een matige arbeids- en/of bezoekersintensiteit en een matige auto-afhankelijkheid.
- C-locatie: Optimaal ontsloten voor de auto en bedoeld voor bedrijven en voorzieningen met een lage arbeids- en/of bezoekersintensiteit en een hoge auto-afhankelijkheid en/of een hoge afhankelijkheid van het goederenvervoer over de weg.

Het mobiliteitsprofiel van een bedrijventerrein geeft de reële auto-afhankelijkheid weer die nodig is voor de bedrijfsvoering. Het vaststellen van het mobiliteitsprofiel gebeurt aan de hand van het woon-werkverkeer en het zakelijk verkeer. Hoe hoger de arbeids- en bezoekersintensiteit hoe hoger het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets in potentie is. Hoe groter de zakelijke auto-afhankelijkheid en hoe groter de afhankelijkheid van goederenvervoer over de weg, hoe groter de noodzaak van een gunstige ligging ten opzichte van het hoofdwegennet.

Het BZOB heeft een bereikbaarheidsprofiel C. Terreinen met dit profiel worden gekenmerkt door een ligging nabij de afslag van een autosnelweg, aan de rand van stedelijk gebied en een goede bereikbaarheid met de auto. De volgende bedrijfsactiviteiten behoren bij het mobiliteitsprofiel C: ruimte-extensieve industrie, handel en industrie en transport. Deze activiteiten hebben een sterke auto-afhankelijkheid en dienen vanwege de grote goederenstromen gunstig gesitueerd te zijn ten opzichte van het wegennet. De vestiging van bedrijven met een afwijkend mobiliteitsprofiel is nog wel mogelijk indien er aanvullende eisen worden gesteld met betrekking tot het woon-werkverkeer.

Voor het BZOB gelden geen eisen met betrekking tot het openbaar vervoer. Wel kan door het stimuleren van collectief vervoer het gebruik van de auto in het woon-werkverkeer worden beperkt. Voor C-locaties gelden geen parkeernormen. De parkeerfaciliteiten worden afgestemd op het type bedrijven dat in aanmerking komt voor vestiging op deze locaties.

4.4. Vestigingscriteria/inrichtingseisen

Inleiding

De kwaliteit van het bedrijventerrein Zuid-Oost Brabant wordt met name bepaald door het type, de schaal en de plaatsbepaling van de zich vestigende bedrijven. Met segmentering wordt bedoeld de plaatstoewijzing van toegelaten bedrijfstypen op basis van uitstraling en milieuhinder.

Met behulp van de systematiek bedrijventypologie (uitstraling/milieuhindercategorie) kan voor de diverse delen van het BZOB worden aangegeven welke bedrijfstypen gewenst zijn.

Elkaar niet verdragende bedrijven kunnen dan toch op hetzelfde bedrijventerrein gevestigd worden. Door de segmentering bestaat tevens de mogelijkheid thematisch invulling te geven aan het terrein. De presentatie van het bedrijventerrein BZOB naar de toevoeringen kan via segmentering worden bepaald door selectieve vestiging van bedrijven met uitstraling op zichtlocaties. De eisen ten aanzien van de bebouwing worden vastgelegd in de voorschriften en de plankaart van het bestemmingsplan.

Systematiek

Bij de indeling naar uitstraling en verschijningsvorm wordt de volgende typologie gebruikt (zie de afbeelding op de naastgelegen pagina):

- A. hoogwaardig representatief bedrijfspand
- B. representatief bedrijfspand met bedrijfshal
- C. bedrijfshal zonder open opslag
- D. bedrijfshal met open opslag
- E. procesindustrie

De systematiek van de segmentering is gekoppeld aan de toegelaten bedrijven. De basis voor de concrete segmentering is de hierna weergegeven matrix waar verschillende typen bedrijfspanden, onderscheiden naar uitstraling en verschijningsvorm worden afgezet tegen de door de VNG onderscheiden milieuhinder-categorieën.

Systematiek bedrijventypologie

In de matrix (witte blokken) kunnen alle bedrijven worden ingedeeld. De grijze blokken vormen niet waarschijnlijke bedrijfstypen. Ter illustratie zijn in de matrix enkele bestaande bedrijven op het BZOB indicatief ingevuld.

Bij de verdere planontwikkeling is deze systematiek gehanteerd voor het creëren van een vanuit milieu- en marktoptiek optimale segmentering.

Uitstraling/ milieucategorie	1	2	3	4	5
A. Hoogwaardig representatief bedrijfspand		IGO-post			
B. Representatief bedrijfspand met bedrijfshal			Manders Fransen Harry Vos	Dumeco	
C. Bedrijfshal zonder open opslag			Groentehof		
D. Bedrijfshal met open opslag				Vergeer	
E. Procesindustrie					Coppens

Bron: Masterplan BZOB

Toepassing op het BZOB

Op het bedrijventerrein Zuid-Oost Brabant mogen bedrijfssectoren uit de milieucategorieën 2 tot en met 5 zich vestigen. Daarbij gaat het om bedrijven met een C- mobiliteitsprofiel.

De ligging van het BZOB, het daaraan gekoppelde mobiliteitsprofiel, de uitstraling en met name de reeds gevestigde bedrijven hebben gevolgen voor de toegestane bedrijfstypen. Vanuit een oogpunt van uitstraling van bedrijven is het BZOB in drie zones verdeeld, die aansluiten bij de reeds gevestigde bedrijven.

In het westelijk deel ligt het accent op procesindustrie, in het oostelijk deel op bedrijven met een representatieve uitstraling. De buffer in het centrale deel van het terrein is bestemd voor bedrijven met een indifferente uitstraling die zich zowel met procesindustrie als met hoogwaardige representatieve bedrijven verdragen.

De segmentering van de invulling van het gebied BZOB is afgestemd op de volgende basisuitgangspunten:

- de ligging ten opzichte van woongebieden;
- de aanwezige natuurwaarden ten zuiden en oosten van het terrein;
- de ligging aan de autosnelweg (N279) en de Rochadeweg (verbindingsweg tussen de N279 en de N266) biedt de mogelijkheid voor BZOB zich te presenteren.

De segmentering biedt ook de mogelijkheid de vestigingsmogelijkheden op bepaalde delen van het bedrijventerrein te beperken vanwege de aanwezigheid van natuurlijke en/of ruimtelijke elementen. Segmentering kan er toe bijdragen dat een geleidelijke overgang wordt gerealiseerd tussen deze elementen (bestaande bomen en woongebied) en de achterliggende delen van het bedrijventerrein.

5. MILIEU-ASPECTEN

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien beide beleidsvelden naar elkaar toe. De Vierde Nota over de ruimtelijke ordening noemt als elementen in de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening:

- een schoon milieu maakt bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk;
- ruimtelijke maatregelen kunnen een bijdrage leveren aan de verbetering van de milieukwaliteit
- milieubeleid kan beperkingen opleggen aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

De milieukwaliteit vormt derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieu-aspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden zowel ten opzichte van elkaar (interne zonering) als ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen en ten opzichte van overig gevoelige verblijfsobjecten zoals scholen, bejaardenhuizen, verblijfsrecreatieve- en dagrecreatieve gebieden e.d. (externe zonering). In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de milieu-aspecten: bedrijven en milieuzonering, geluidshinder, waterhuishouding, bodemkwaliteit en ecologische verbindingzone.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden, zoals woongebieden en natuurwaarden. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de door de VNG opgestelde Afstandentabel (Bedrijven en milieuzonering, derde geheel herziene uitgave, VNG, 's-Gravenhage, 1999).

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' worden bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Dit betreft een indicatieve indeling, die is gebaseerd op een tweeledige invalshoek, te weten:

- in de eerste plaats is uitgegaan van emissies die zich laten vertalen in een ruimtelijke maat, te weten emissies van geur, geluid, stof en gevaarzetting;
- in de tweede plaats is de indeling gebaseerd op een index die de aspecten verkeers-aantrekkende werking en visuele hinder weergeeft. Voor bodemverontreiniging en luchtverontreiniging is met respectievelijk de letters B en L aangegeven of een bedrijfstype een verhoogde kans daarop geeft.

Hoewel de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een veel gebruikte systematiek is om de afstand te bepalen tussen bepaalde bedrijfstypen en een rustige woonwijk, wordt er met nadruk op gewezen dat de afstanden in het rapport slechts indicatieve informatie verschaft en zeker niet als normen of richtlijnen zijn bedoeld. Afdoende milieutechnische maatregelen kunnen een kortere afstand mogelijk maken. De toetsing van bedrijven die zich willen vestigen op het BZOB gebeurt primair op basis van de feitelijk verwachte milieuhinder veroorzaakt door de potentiële vestiger en niet op basis van de klasse-indeling volgens de VNG-lijst.

Afstandentabel

De indeling van de bedrijven is vastgelegd in de Afstandentabel, waarin de diverse aspecten van de bedrijven in normatief opzicht zijn weergegeven. Op grond van deze lijst kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op een terrein toe te laten bedrijfsactiviteiten. Bij deze selectie dienen milieu-overwegingen immers een belangrijke rol te spelen.

De bedrijven zijn op basis van de SBI-code in deze Afstandentabel opgenomen. Per bedrijf wordt een waardering gegeven op de bovengenoemde aspecten en wordt aangegeven wat de gewenste afstand tot woongebieden is. Deze gegevens met de op de diverse aspecten genoemde afstanden leiden vervolgens tot de indeling in een milieucategorie van de betreffende bedrijfsactiviteit. Deze milieucategorieën zijn als volgt opgebouwd:

- categorie 1: grootste afstand 10 m¹;
- categorie 2: grootste afstand 30 m¹;
- categorie 3: grootste afstanden 50 en 100 m¹;
- categorie 4: grootste afstanden 200 en 300 m¹;
- categorie 5: grootste afstanden 500, 700 en 1000 m¹;
- categorie 6: grootste afstand 1500 m¹;

De genoemde afstanden betreffen de gewenste afstand tot een rustige woonwijk.

Op basis van de klasse-indeling kunnen globaal de volgende soorten bedrijventerreinen worden onderscheiden:

- I. terreinen voor lichte industrie, verweven met woonbebouwing of aan de rand van en woongebied (categorieën 1 en 2);

- II. terreinen voor (lichte en) middelzware industrie, aan de rand of op enige afstand van woongebieden (categorie 3; eventueel ook categorie 1, 2 en 4);
- III. terreinen met gunstige infrastructurele voorzieningen voor (zware) industrie op ruime afstand van woonbebouwing (categorieën 4, 5 en 6).

BZOB heeft kenmerken van bedrijventerreinen II en III (milieucategorieën 2 t/m 5).

Indeling BZOB in milieucategorieën

Woningen en woongebied

Om na te gaan welke milieucategorieën op een bedrijventerrein kunnen worden toegestaan is op de eerste plaats de afstand van het terrein tot woonwijken maatgevend. In de omgeving van het BZOB zijn de woonwijken Brouwhuis ten noorden van het terrein en een woonwijk ten noordwesten van het terrein aanwezig.

Bedrijfswoningen

Er zijn geen bedrijfswoningen aanwezig en zij worden ook niet toegelaten.

Overige gevoelige functies

De ligging van de milieucontour in zuidelijke en oostelijke richting wordt bepaald door de toelaatbare hinder in het natuurkerngebied ten zuid-westen van het terrein, de ecologische verbindingszone van de Astense Aa en het multifunctionele bos ten oosten van het terrein. De toelaatbare hinder is, anders dan bij gevoelige objecten zoals woonbebouwing, beleidsmatig niet geoperationaliseerd voor natuurwaarden. Toch wordt het door de gemeente Helmond noodzakelijk geacht de potenties van de bestaande natuurwaarden in stand te houden bij de ontwikkeling van het aangrenzende bedrijventerrein BZOB.

Dit vereist dat de toelaatbare hinder voor gebruik van natuurwaarden gereed moet worden gemaakt. Met het oog op de handhaafbaarheid van de zone is hierbij aangesloten op de grenswaarden die gehanteerd worden voor de toelaatbare hinder bij woonbebouwing.

5.3 Milieu-aspecten: geluid, lucht en veiligheid

GELUID

Akoestisch onderzoek bedrijventerrein

In het kader van het te ontwikkelen bedrijventerrein is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁶. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de akoestische mogelijkheden en beperkingen van het terrein als geheel of gedeelten daarvan.

⁶ Tauw Infra Consult bv, Bijlage D Masterplan BZOB-Helmond en MDRE: heeft tot taak handhaving van de milieucontour via de "milieuzonebewaking BZOB" (zie paragraaf 5.4)

Op het BZOB zijn de zogenaamde grote lawaaimakers toegestaan. Dit zijn bedrijven die op grond van de Wet geluidhinder in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer als zodanig zijn aangewezen.

Dit betekent dat rondom het bedrijventerrein een geluidszone moet worden vastgesteld op een zodanige manier dat de geluidsbelasting buiten deze zone niet meer bedraagt dan 50 dB(A).

Het uitgangspunt is dat buiten het bedrijventerrein de in de Wet geluidhinder gehanteerde waarden niet worden overschreden. Binnen het bedrijventerrein moet de geluidbelasting ook bij bestaande woningen aanvaardbaar blijven.

Om bovengenoemde uitgangspunten te waarborgen worden de volgende randvoorwaarden gecombineerd gehanteerd:

- Buiten het bedrijventerrein geldt een maximaal toelaatbaar gecumuleerd geluidsniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde ter hoogte van gevoelige objecten, i.c. woonhuizen. Dit geluidsniveau heeft betrekking op industrielawaai.
- Op het terrein zelf geldt een maximaal toelaatbaar geluidsniveau van 55 dB(A) etmaalwaarde ter hoogte van bestaande woonhuizen.
- Voor afzonderlijke bedrijven geldt een maximaal toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) etmaalwaarde op 50 meter van de terreingrens van het bedrijf.

Conclusie:

Invulling bedrijventerrein met het beoogde type bedrijven en de verkaveling als gesuggereerd in de huidige situatie levert geen grote problemen op.

LUCHT

Op en rond het terrein moet minimaal een aanvaardbare luchtkwaliteit gehandhaafd blijven voor de verschillende relevante componenten. De voorwaarden die hierbij in acht worden genomen zijn: overschrijding van de landelijk vastgestelde grenswaarden mag niet plaatsvinden op het industrieterrein en in de omgeving van het terrein mogen de landelijk vastgestelde richtwaarden niet worden overschreden.

VEILIGHEID

Als uitgangspunt voor de veiligheid geldt dat veiligheidsrisico's voor personen buiten het bedrijventerrein verwaarloosbaar moeten zijn. Buiten de erfgrens van de afzonderlijke bedrijven mag het maximaal aanvaardbare risico niet worden overschreden. Randvoorwaarden die in acht dienen te worden genomen zijn:

- buiten het terrein ter hoogte van gevoelige objecten mag het individueel risico van 10^{-8} per jaar niet worden overschreden als gevolg van afzonderlijke bedrijfsactiviteiten;
- het gecumuleerde individueel risico niveau mag de waarde van 10^{-7} per jaar niet overschrijden buiten het bedrijventerrein;
- het individueel risico mag het niveau van 10^{-8} per jaar niet overschrijden buiten de terreingrens van de afzonderlijke bedrijven.

5.4 Milieuzone bewaking BZOB

De Milieudienst Regio Eindhoven (MDRE) heeft voor het BZOB een rapportage “Milieuzone bewaking BZOB” opgesteld. Voor het BZOB is een risico-inschatting gemaakt waarbij per deelgebied is aangegeven op welke wijze een verantwoorde invulling bij verschillende emissies mogelijk is, zonder dat normeringen op de zonegrens worden overschreden. Het huidige ruimtebeslag op het BZOB geeft geen ernstige knelpunten ten opzichte van de gestelde normeringen op de zonegrenzen. Hieruit volgt dat, behoudens incidenten, geen nadelige milieu-effecten te verwachten zijn vanwege de activiteiten op het terrein voor omwonenden buiten de zonegrenzen. Uit het huidige ruimtebeslag volgt een restruimte, die nog kan worden benut, voordat mogelijk de gestelde normen op de zonegrenzen kunnen worden overschreden. Deze restruimte is belangrijk voor intensivering en uitbreiding van bestaande activiteiten op het terrein, maar uiteraard ook bij het beoordelen of een nieuwe vestiging op een bepaalde locatie toelaatbaar is en zo ja, onder welke condities.

De toelaatbaarheid en de condities zijn sterk afhankelijk van de mogelijke emissies van een bedrijf en de gekozen locatie. Hiervoor voert de MDRE samen met de gemeente actief beleid op basis van een afgesproken procedure. Deze procedure is beschreven in paragraaf 2.9 van deel 1 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

5.5 Milieu-aspecten: waterhuishouding, bodem, groen milieu

WATERHUISHOUDING

Het beleid van de provincie is erop gericht om verdroging zoveel mogelijk tegen te gaan en schoon regenwater zoveel mogelijk in het gebied te houden. Daarom wordt het hemelwater van dakoppervlakken waar mogelijk rechtstreeks op het oppervlaktewater afgevoerd. Het plangebied wordt voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel waarop de wegen en andere verhardingen worden aangesloten. De grondwateraanvulling neemt in de nieuwe situatie af ten opzichte van de situatie zoals die was voor uitbreiding van BZOB plaatsvond, als gevolg van verharding en riolering van het gebied. Dit kan deels worden gecompenseerd door schone verharde oppervlakken aan te sluiten op infiltratievoorzieningen. De grondwateraanvulling kan jaarlijks gelijk blijven aan de situatie zoals die was voor uitbreiding van BZOB door 25 tot 50% van het verharde oppervlak aan te sluiten op een infiltratievoorziening. Hiertoe zal nader onderzoek worden gedaan naar de verticale waterdoorlatendheid van de bodem (de zogenaamde K-waarde).

Op het bedrijventerrein wordt langs de ontsluitingswegen een waterpartij aangelegd. De belangrijkste functie hiervan is het ontvangen van regenwater. Het overtollige water wordt zoveel mogelijk afgevoerd naar de bergingsvijver ten noorden van de Rochadeweg. Het overige deel wordt afgevoerd naar de Astense Aa. Doordat het grootste deel van het water naar de bergingsvijver wordt afgevoerd, komt een kleiner deel van het regenwater in

de Astense Aa terecht. Maar de Astense Aa blijft ook zonder de toevoer vanuit het bedrijventerrein permanent watervoerend.

Omdat het water in de waterpartijen grotendeels bestaat uit regenwater van de dakoppervlakken en voor een geringer deel water uit het verbeterd gescheiden rioolstelsel zal de waterkwaliteit van de Astense Aa niet verslechteren.

BODEM

Inleiding

De bodemkwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 moeten Burgemeester en Wethouders in het kader van (de uitvoerbaarheid van) een bestemmingsplan onderzoek verrichten naar de kwaliteit van de bodem. Een indicatief bodemonderzoek, bestaande uit een historisch en een verkennend onderzoek is voldoende als toetsing voor de haalbaarheid van het plan. Bij aanvraag van de bouwvergunning moet door middel van nader bodemonderzoek worden aangetoond dat de grond schoon is of op welke wijze eventuele verontreiniging zal worden aangepakt (norm van NVN 5740).

Historisch onderzoek

Uit historisch onderzoek blijkt dat BZOB in het verleden is gebruikt voor agrarische doeleinden. Voor zover bij de gemeente Helmond bekend hebben zich geen activiteiten voorgedaan die tot negatieve beïnvloedingen van de milieuhygiënische kwaliteit van grond en/of grondwater kunnen hebben geleid. Als gevolg van de agrarische activiteiten kunnen in het algemeen wel verhoogde gehalten aan bijvoorbeeld nitraat en fosfor in de bodem voorkomen.

Algemeen bodemonderzoek

Op BZOB zijn reeds een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd op grond waarvan voor verschillende terreinen een verklaring van geen bezwaar is afgegeven. Deze verklaring houdt in dat het bouwen op een locatie mogelijk is zonder dat milieuhygiënische maatregelen ten behoeve van bodem en grondwater behoeven te worden getroffen.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat in de gemeente Helmond en omgeving de concentraties van met name cadmium en zink van nature verhoogd aanwezig zijn in het grondwater. Tevens blijkt dat overschrijding van A en B-niveaus in het grondwater plaatsvindt door lood, cadmium en zink veroorzaakt door de plaatselijke bodemgesteldheid. De verhoogde aanwezigheid van koper vindt wellicht zijn oorsprong in de landbouwactiviteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden.

Ter plaatse van het bedrijf Van den Ouden is de bodem door middel van ontgraving gesaneerd. De grond bevatte namelijk gehalten aan minerale olie die de C-waarden overschreden.

BEHEERSVISIE EN COMPENSATIE

Voor BZOB en de directe omgeving ervan, het natuurkerngebied ten zuiden van het bedrijventerrein, het beekdal van de Astense Aa en de Brouwhuissche heide, is een beheersvisie opgesteld⁷.

De beheersvisie bestaat uit een beschrijving van de huidige (a)biotische toestand, de potenties, de gestelde doelen en het vigerende beleid. De belangrijkste elementen uit deze beschrijving zijn dat de huidige natuurwaarden in het gebied vrij gering zijn in verhouding tot de historische (botanisch lustoord) en potentiële natuurwaarden (schrale, kwelafhankelijke levensgemeenschappen). De natuurwaarden zijn sterk onderhevig aan negatieve beïnvloeding door de zogenaamde VER-thema's (VERstoring, VERsnippering). Door de totstandkoming van het BZOB neemt de negatieve beïnvloeding van de natuurwaarden, voornamelijk bestaande uit de Brouwhuissche heide, het beekdal van de Astense Aa en opgaande beplantingselementen op het BZOB zelf, toe.

De beheersvisie richt zich op:

1. het compenseren van het oppervlak terrein dat als gevolg van realisatie van BZOB de bestemming 'natuurgebied' of 'multifunctioneel bos' verliest;
2. het mitigeren van de negatieve beïnvloeding en het benutten van de potenties.

1. Compenseren

Compenseren heeft plaats op de locaties waar compensatie het meest kansrijk wordt geacht. Dit is het geval in het beekdal van de Astense Aa en op de overgangen van het beekdal naar de hogere gronden, waarop ook het BZOB is gelegen. De maatregelen worden geconcentreerd in het natuurkerngebied, dat zich in het westelijk deel van het beekdal uitstrekt. Dit is tevens een 'indicatief kwelgebied'.

Het te compenseren oppervlak bedraagt:

- 6,4 ha oppervlak dat verloren gaat door verandering van de bestemming 'multifunctioneel bos' in het noordoosten van het BZOB (boegkavel).

Het totale te compenseren bosoppervlak is de som van het genoemde oppervlakte, vermenigvuldigd met de compensatiefactor ($1 \frac{2}{3}$), dus totaal $6,4 \times 1 \frac{2}{3} = 10,7$ hectare.

⁷ Tauw Milieu bv, Bijlage D Masterplan BZOB-Helmond, beheersvisie voor het BZOB, inclusief de Brouwhuissche heide en het beekdal van de Astense Aa, 28-11-1996

De argumentatie voor de keuze van aard en locatie van compensatie leidt tot de volgende uitgangspunten voor compensatie:

- Compensatie wordt uitgevoerd op de daarvoor meest kansrijke plaatsen. Wanneer de compensatie wordt geconcentreerd op de hogere gronden (min of meer vergelijkbaar met de gronden waarvan de bestemming wijzigt en die dus moet worden gecompenseerd) dan leidt dit tot versnippering van de te nemen maatregelen. Dit wordt veroorzaakt doordat de voor compensatie geschikte gronden tamelijk versnipperd binnen het landschap in en in de omgeving van de Brouwhuissche heide liggen.
- In en langs de randen van het beekdal van de Astense Aa zijn de te nemen maatregelen beter te concentreren. Daardoor kan de samenhang van de maatregelen worden vergroot. Daarnaast kan de gehele gradiënt van hoog/droog naar laag/nat hierdoor worden benut. Tenslotte zijn ook de mogelijkheden voor maatregelen, wanneer deze binnen het natuurkerngebied worden gecontroleerd, (in planologisch opzicht) groter dan op de hoger gelegen gronden;
- Compensatie wordt uitgevoerd in de directe nabijheid van de plaats waar de ingreep plaats heeft, conform het compensatiebeginsel. Dit betekent dat compensatie buiten het beekdal en de Brouwhuissche heide alleen mogelijk is wanneer binnen het beekdal en het bosgebied onvoldoende mogelijkheden zijn voor compensatie;
- Compensatie dient te resulteren in het scheppen en/of ontwikkelen van biotopen die in kwaliteit *minimaal* vergelijkbaar zijn met de kwaliteit van het als gevolg van aanleg van het BZOB van bestemming veranderende gebied. Onder 'vergelijkbare kwaliteit' wordt hier verstaan dat de natuurwaarde van het gebied waar de compensatie plaats heeft minimaal vergelijkbaar is met die van de 'oude' (te compenseren) situatie. Dit betekent dat de soortensamenstelling niet in hoge mate vergelijkbaar hoeft te zijn. Parameters waar natuurwaarde door wordt bepaald zijn bijvoorbeeld de zeldzaamheid van de voorkomende planten- en diersoorten (in regionaal of landelijk opzicht) en de mate waarin de soortensamenstelling een afspiegeling vormt van het vroegere beekdallandschap;
- Compensatie moet aansluiten bij het vroegere landschappelijke karakter van het gebied. Dit is een halfopen beekdallandschap met heggen, bomenrijen en houtsingels in het dal van de Astense Aa. Het vroegere landschap wordt hoger gewaardeerd dan het huidige, open landschap. Dit heeft te maken met de grotere mate van afwisseling in een halfopen landschap. Een kleinschalig, half-open landschap biedt meer mogelijkheden voor verhoging van natuurwaarden en natuurontwikkeling dan een voornamelijk open landschap. Het landschap op de hogere gronden wordt gekenmerkt door heiden, (ontginnings-) bossen en geleidelijke overgangen daartussen en verspreide bebouwing op de overgang van beekdal naar hogere gronden;
- Compenserende en mitigerende maatregelen moeten gezamenlijk het oude beekdal-karakter versterken en deels herstellen;

- Compensatie houdt zoveel mogelijk rekening met de bestaande waarden en potenties van het beekdal. De ecologische samenhang van de beek met de randen van het hogere BZOB-terrein en de Brouwhuisse heide wordt versterkt. Er moet dan ook op worden gelet dat de houtsingels mede een verbinding vormen tussen het nieuw aan te leggen bos en het reeds bestaande bos op de hoger gelegen zandgronden.

Compensatie wordt voorgesteld in de vorm van (zie het kaartje op pagina 76)

1. **5,5 ha:** de aanplant van loofbos. Het loofbos is gesitueerd in het westelijk deel van het beekdal van de Astense Aa, juist ten zuidwesten van het BZOB. Het strekt zich uit van de Heibergweg en de Stipdonkse Goorweg in het noorden tot de voormalige beekloop van de Astense Aa in het zuiden;
2. **4,2 ha:** De aanleg van brede houtwallen (waarvan ongeveer 3,5 hectare binnen het natuurkerngebied in het beekdal van de Astense Aa en 0,7 hectare in het beekdal van de Bakelse Aa). De houtwallen liggen aan de noordzijde van de Astense Aa en sluiten loodrecht aan op de bestaande beplantingselementen op het BZOB. De beplanting van de houtsingels zal aansluiten bij de oorspronkelijke soortensamenstelling in het beekdal en uitsluitend bestaan uit boom- en struiksoorten;
3. **3,5 ha:** schraalgraslandbeheer in de percelen tussen de houtsingels. In deze percelen zal een maai- of begrazingsbeheer worden gevoerd. Het oppervlak van de graslandpercelen bedraagt ongeveer 3,5 hectare in het beekdal van de Astense Aa en het meest westelijke deel van het als 'bestaand grasland' aangegeven gebied in het beekdal van de Bakelse Aa.
4. **4,0 ha:** natuurontwikkeling. Behalve aanleg van houtsingels en verschrallings- en graslandbeheer van de tussen de houtsingels te ontwikkelen graslanden wordt het terrein tussen de oude en de huidige beekloop (oppervlak ongeveer 4 hectare) ontdaan van de toplaag van de bodem. Hierdoor heeft verschralling plaats en wordt het milieu natter, aangezien het maaiveld dichter naar het grondwaterpeil wordt gebracht. In het afgegraven deel wordt spontane ontwikkeling van vooral wilgenstruwelen en ruigtevegetatie voorgestaan.

Gebieden 3 en 4 vallen gedeeltelijk samen waardoor de genoemde oppervlakten niet zonder meer zijn op te tellen. In totaal vormen deze gebieden voldoende oppervlakte waardoor met deze maatregelen tegemoet wordt gekomen aan de gewenste boscompensatie en aan het compenseren van de uitstraling van het BZOB voor struweel- en bosvogels.

2. Mitigeren

Ook negatieve uitstraling kan worden gekwantificeerd. Daartoe wordt de oppervlakte die op een bepaalde wijze wordt beïnvloed gecombineerd met de mate van achteruitgang (een percentage) die dit oplevert voor de ter plaatse voorkomende of te verwachten diersoorten. Belangrijk aspect daarbij is de omvang van de territoria van de betrokken, karak-

teristiek geachte diersoorten. Deze kwantificering is uitgewerkt door de Provincie Noord-Brabant en wordt in deze visie grotendeels overgenomen.

De volgende aannamen zijn gehanteerd:

- de invloed van industrielawaai op dieren is vergelijkbaar met de invloed van verkeerslawaaï. Overweging: de effecten van verkeerslawaaï op vogels zijn, in tegenstelling tot die van industrielawaai, goed te kwantificeren. Bij beide typen lawaaï is sprake van een min of meer constante geluidsbelasting;
- de mate van achteruitgang in het totale gebied binnen de milieucontour bedraagt 35%. Overweging; het effect van geluid is meetbaar vanaf 45 dB(A). Een hogere geluidsbelasting leidt tot lagere dichtheden van broedende vogelsoorten (Reijnen; 1995). Bij een geluidsbelasting van 50 dB(A) bedraagt de reductie van dichtheden 35%;
- het natuurkerngebied (binnen de gemeente gelegen ten noorden van de Astense Aa, ten zuiden van de Heibergweg en tot ongeveer 1.100 meter oostelijk van de Zuid-Willemsvaart) herbergt de voornaamste waarden voor vogels binnen het beekdal. Het is met name van belang voor Patrijs, Roodborsttapuit en Geelgors. De omvang van de territoria van de geelgors bedraagt 2.500 tot 3.500 m² {Elton,1966; Schoorl et al., 1988}. Van de andere genoemde soorten waren geen gegevens voorhanden. De genoemde soorten zijn vooral te vinden in kleinschalige landschappen met afwisseling van bijvoorbeeld houtsingels en open gebied, voor de Patrijs bij voorkeur akkers;
- het totale beïnvloede gebied (dat wil zeggen het gebied binnen de milieucontour en binnen het natuurkerngebied) heeft een omvang van 11 hectare. Overweging; de gemiddelde breedte van het kerngebied binnen de gemeente bedraagt ongeveer 200 meter, de lengte 1.100 meter, ongeveer de helft van het natuurkerngebied is gelegen binnen de milieucontour voor geluid;

De bovenstaande uitgangspunten zijn als volgt gehanteerd:

- het beïnvloede gebied heeft een omvang van 11 ha. Het aantal territoria dat in theorie in dit gebied kan voorkomen bedraagt daarmee tussen de 3 en de 5. De dichtheden van de genoemde soorten zullen, als gevolg van de industriële activiteiten, afnemen met 35 %. Dit betekent dat het gebied in de toekomst geschikt zal kunnen zijn voor twee tot drie broedparen Geelgors, een afname van één tot twee paren;
- de afname moet worden gecompenseerd. Dat betekent dat voor maximaal 2 broedparen Geelgors een vervangend biotoop moet worden gecreëerd. De omvang daarvan bedraagt $2 \times 3.500 \text{ m}^2 = 7.000 \text{ m}^2$ (0.7 ha). Uitgaande van een gemiddelde breedte van houtsingels van 35 meter bedraagt de lengte van elders te creëren houtsingels dus ongeveer 200 meter. Gekozen is voor localisering van twee houtsingels van 0,35 à 0,4 ha in de nabijheid van de Bakelsche Aa.

De voorgestelde locaties zijn vanwege de rustige omgeving, op een afstand van circa 150 m van de bebouwing (de wijk Dierdonk), als meest geschikt bevonden. Tevens zijn beide elementen gelegen in Bakelse Beemden). Aan deze situering wordt de voorkeur gegeven boven een situering zoals een lange, smalle bossingel ten zuiden van de Heibergweg, die daardoor ook hoger komt te liggen dan de beïnvloede struwelen en daarbij meer een (geluid) bufferende functie krijgt dan werkelijk bijdraagt aan de oppervlakte geschikt biotoop voor struweelvogels.

Met mitigerende maatregelen worden werkzaamheden voorgesteld die de invloed van het BZOB op de omgeving van het terrein verkleinen. Daarbij wordt aangesloten bij bestaand beleid dat erop is gericht om isolatie van levensgemeenschappen te verminderen:

1. de aanleg van twee kleinwild- en tevens amfibietunnels onder de N279/S210.
2. de aanpassing van de duiker, waardoor de Astense Aa de N279/S210 kruist;
3. afstemmen van de inrichting van het BZOB op de huidige waarden, dat wil zeggen het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande bomenrijen en heggen, zoals langs de Heibergweg.

Kosten

Het totaal aan compensatiekosten wordt voor het merendeel gevormd door de aankoop van gronden. Bijkomend zijn kosten van bodemonderzoek en de kosten van afgraving in het natuurontwikkelingsgebied. De totale kosten van de maatregelen bedragen ongeveer 3 miljoen gulden. Over het pakket van voorgestelde maatregelen is in ambtelijk overleg met de provincie Noord-Brabant overeenstemming bereikt. Dit wil zeggen dat met deze beheersvisie aan de (voorlopige) voorwaarden en uitgangspunten voor compensatie, zoals geformuleerd door de provincie, wordt voldaan.

5.6 Conclusie milieuzonering

Alle milieu-aspecten zijn meegewogen en meegenomen bij het bepalen van de milieucoutour (i.c. de geluidscontour). Deze is vertaald in het bestemmingsplan via een segmentering op het terrein. In paragraaf 2.9 van deel 1 is hier uitgebreid op ingegaan.

6. PROGRAMMA VAN EISEN

Voor de inrichting en segmentering van het BZOB is een programma van eisen opgesteld dat bestaat uit vijf onderdelen:

- uitgifte;
- segmentering;
- ontsluiting;
- voorzieningen;
- milieu en landschap.

Uitgifte

Bij de uitgifte van een grootschalig bedrijventerrein dient bij de verkaveling rekening te worden gehouden met een goede ruimtelijke structuur. Er dienen voldoende brede en diepe kavels te worden aangeboden. Vanuit de ruimtelijke en omgevingsaspecten worden beperkingen opgelegd met betrekking tot de bouwhoogten en de afstand tot de groene hoofdstructuur.

Segmentering

Voor wat betreft de segmentering worden eisen gesteld aan de uitstraling van bedrijven. Op zichtlocaties worden alleen bedrijven toegelaten met uitstraling om het BZOB naar de toevoerwegen te kunnen presenteren. Alle bedrijven worden op het BZOB toegelaten indien de vastgestelde milieucontouren niet worden overschreden.

Ontsluiting

De ontsluiting van het BZOB is in belangrijke mate bepalend voor de kwaliteit van het bedrijventerrein. Het BZOB heeft een C-bereikbaarheidsprofiel. Aan de te vestigen bedrijven worden aanvullende eisen gesteld ten aanzien van vervoersmanagement voor het woon-werkverkeer, conform het locatiebeleid.

De *externe wegontsluiting* vindt plaats via twee ingangen vanuit de Rochadeweg. Beiden ingangen zijn via een centrale lus met elkaar verbonden. Deze lus vormt de hoofdontsluiting van het BZOB.

De *interne weginfrastructuur* op het BZOB wordt direct aangetakt op de hoofdlus. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van lineaire verbindingen gekoppeld aan rechte kavels. De bereikbaarheid van segmenten is gekoppeld aan één van beiden ingangen. Dit voorkomt dat de lus te druk wordt door onnodig gebruik.

Langs de verlegde Zuid-Willemsvaart is het mogelijk een openbare laad- en losvoorziening aan te leggen. Vanwege stedenbouwkundige, civiel-technische en financiële overwegingen is gekozen voor de locatie aan de bestaande kade.

De hoofdflus wordt voorzien van *fietspaden*. Deze fietspaden worden via het vrijliggend fietspad langs de Rochadeweg aangesloten op het in ontwikkeling zijnde regionale net van fietspaden. De fietsverbinding van de Helmondse wijk Brouwhuis naar het recreatiegebied Oostappense Heide wordt via vrijliggende fietspaden over het BZOB geleid.

Voorzieningen

Als kwaliteits- en bedrijfsefficiency-versterkend element op het BZOB wordt een servicecentrum (facility-punt) gevestigd. Bedrijven die op het terrein gevestigd zijn kunnen daar gebruik van maken. Het concept van het facility-punt bestaat uit vier onderdelen:

- truckerservice-centrum met tankstation;
- horeca- en overnachtingsfaciliteiten (inclusief vergaderruimte);
- dienstencentrum (portier, bewaking, douanefaciliteit, informatiedesk, schoonmaakbedrijf etc.)
- centrale parkeervoorzieningen voor vrachtverkeer.

Daarnaast is op het terrein een warmtekrachtcentrale aanwezig.

Milieu en landschap

Vanuit de invalshoek milieuhinder, natuurwaarden en landschappelijke elementen dient met de volgende uitgangspunten rekening te worden gehouden.

- Aan de Rochadeweg dient een buffer gevormd te worden met bedrijven uit de lichtere milieucategorieën ter beperking van hinder voor de woonbebouwing ten noorden van het terrein;
- Aan de zuidzijde van het terrein dient een groene buffer gevormd te worden ter bescherming van de ecologische verbindingszone en het natuurkerngebied. Met name ten aanzien hiervan geldt dat geluid een relevant hinderaspect is;
- Aan de westzijde en het centrale deel van het terrein zijn bedrijven uit de zwaardere milieucategorieën mogelijk, voor zover die inpasbaar zijn bij de bestaande woonbebouwing op het terrein;
- Aan de oostzijde van het terrein dient bij de vestiging van bedrijven rekening te worden gehouden met de toelaatbare geluidsbelasting en de natuurwaarden van het bosgebied;
- De hydrologische situatie van het beekdal moet worden beschermd en waar mogelijk verbeterd. Afwatering op de Aa dient beperkt te blijven tot een door het waterschap toegelaten debiet. Zonodig dienen voorzieningen te worden getroffen om schoon hemelwater in het terrein vast te houden en de afvoer geleidelijk te laten plaatsvinden, eventueel door het aanleggen van buffers of door infiltratie;
- De bestaande groene landschapselementen dienen bij voorkeur te worden gehandhaafd. Doorsnijding van de ecologische zone van de Astense Aa dient niet plaats te vinden.

Op grond van historische gegevens bestaat geen indicatie voor de aanwezigheid van (grootschalige) bodemverontreiniging. Afgezien van de algemene zorgplicht voor de bodem en de daaruit voortvloeiende eisen ten aanzien van bodembeschermende voorzieningen gelden voor het terrein geen specifieke beperkingen voor het gebruik en de bruikbaarheid van de bodem.

7. financieel-economische haalbaarheid

Over de financieel-economische haalbaarheid is in een afzonderlijk onderzoek aandacht besteed. De grondprijs voor de exploitatieberekening is op prijspeil 1998 vastgesteld op gemiddeld f 98,- per m², afhankelijk van de segmentering, de locatie, de bodemgesteldheid en de kavelgrootte. In totaal zal ruim 44 ha worden uitgegeven. Per 1 januari 1998 is reeds 34 ha uitgegeven. Bij uitgifte van 5 ha per jaar, met uitzondering van de 'boeg'kavel (7,5 ha op 1 juli 2002), is de einddatum van de grondexploitatie 1 januari 2021.

Uit het onderzoek naar de financieel-economische haalbaarheid blijkt een negatief planresultaat van ongeveer 29,2 miljoen gulden op contante waarde per 1 januari 1998. Jaarlijks zal de exploitatieberekening worden bijgesteld. De herberekening zal geschieden op basis van geactualiseerde kosten en de voor dat jaar geldende opbrengsten.

Inmiddels zijn de volgende subsidiebeschikkingen toegekend:

- BOB-bijdrage f 1.500.000,-
- Efro-subsidie f 3.400.000,-
- Stirea-subsidie f 6.811.000,-

Naar alle waarschijnlijkheid zal het BZOB aangewezen worden als bovenlokale werklocatie in het regionale structuurplan. Met deze aanwijzing zullen ook aanvullende financieringsstromen voor de realisering van dit plan ontstaan.

8. Verslag vooroverleg en inspraak

8.1 Verslag vooroverleg

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein BZOB' heeft tegelijkertijd met het bestemmingsplan 'Goederenspoorlijn BZOB' ter inzage gelegen van 18 juni 1998 t/m 15 juli 1998. In het bestemmingsplan Goederenspoorlijn BZOB was het toeleidend tracé van de stamspoorlijn naar het bedrijventerrein BZOB opgenomen. In het bestemmingsplan Bedrijventerrein BZOB was een planologische reservering voor de stamspoorlijn opgenomen. Op 27 april 1999 heeft de gemeenteraad van Helmond besloten om het bestemmingsplan 'Goederenspoorlijn BZOB' geen doorgang te laten vinden. De reden hiervoor is dat de realisatie en exploitatie van een spoorterminal op BZOB niet binnen 5 á 10 jaar rendabel kan plaatsvinden. Ook een rol speelt het capaciteitsvraagstuk van de Brabanthoute, discussie rondom de IJzeren Rijn en de lastige en kostbare oplossing van de kruising van de stamspoorlijn met de Rochadeweg.

Een aantal inspraakreacties en reacties uit het vooroverleg heeft betrekking op het goederenspoor. Deze reacties worden niet inhoudelijk beantwoord, er wordt verwezen naar het besluit van de gemeenteraad om geen planologische reservering voor de stamspoorlijn aan te houden.

<i>Nr.</i>	<i>Naam</i>	<i>Adres</i>
1.	Gasunie	Larixplein 5 Eindhoven
2.	NS Railinfrabeheer	Moreelsepark 1 Utrecht
3.	Kleine PPC	Brabantlaan 1 's-Hertogenbosch
4.	Waterschap De AA	Boscheweg 56 Boxtel
5.	PNEM	Willemsplein 2 's-Hertogenbosch

Nr.	Reacties vooroverleg	Antwoord
1.	Gasunie	
1.1	Niet alle in het plangebied aanwezige gas-transportleidingen zijn op de plankaart aangegeven c.q. geheel correct aangegeven. Plankaart met goede ligging van de leidingen is toegestuurd	De plankaart wordt zoals door de Gasunie aangegeven, aangepast.

1.2	Inspreker verzoekt om in artikel 14 in plaats van een breedte van 25 meter ter weerszijden van de gasleiding de breedte tot 5 meter terug te brengen voor de 66,2 bar leiding en 4 meter voor de 40 bar leidingen	Artikel 14, lid 1a en 3a worden op de voorgestelde wijze aangepast.
2.	NS Railinfrabeheer	
	Geen opmerkingen	Voor kennisgeving aangenomen
3.	Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant, Kleine PPC	
3.1	De commissie acht het niet juist dat binnen de bestemming BII ook categorie 2 bedrijven mogelijk zijn. Zij is van mening dat gezien de aard van dit terrein dergelijke bedrijven elders gehuisvest zouden moeten worden. De voorschriften moeten op dit punt worden aangepast (cat. II) (categorie II: als de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat na de vaststelling geeft de commissie Gedeputeerde Staten het advies goedkeuring te onthouden)	De bestemming BII wordt aangepast zodat bedrijven in milieucategorie 2 alleen via vrijstelling zijn toegelaten.
3.2	Binnen de geluidscontour is een aantal bestaande woningen gelegen. Een eventuele hogere-waarde-procedure moet voor de vaststelling van het plan zijn afgerond (categorie II)	Met uitzondering van bestaande bedrijfs-woningen in het beekdal van de Astense Aa, zijn de bestaande woningen op het bedrijventerrein wegbestemd. Voor de bestaande woningen op het bedrijventerrein geldt een maximum niveau van 55 dB(A) etmaalwaarde. Naar aanleiding van de gewijzigde vaststelling door de raad zal overigens alsnog een ontheffingsprocedure worden gevolgd voor een plangedeelte aan de Heibergweg

3.3	De notitie van de gemeente 'Compenserende maatregelen t.b.v. bestemmingsplan BZOB' dient in de toelichting bij het plan opgenomen te worden	De notitie 'Compenserende maatregelen t.b.v. bestemmingsplan BZOB' wordt in de toelichting verwerkt. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
3.4	Gelijktijdig met het ter goedkeuring aanbieden van het bestemmingsplan dient te worden voorzien in een plan waarin een compenserende bestemming wordt veiliggesteld. Daarnaast dient de realisering van de compensatie voldoende verzekerd te zijn (cat. I). (categorie I: planelement dat onaanvaardbaar is. Als hiervan nog sprake is na de vaststelling geeft de commissie Gedeputeerde Staten het advies goedkeuring te onthouden)	De compenserende maatregelen zoals voorgesteld in de notitie 'Compenserende maatregelen t.b.v. bestemmingsplan BZOB', zijn veiliggesteld in het plan. Het plan is hierop aangepast/aangevuld.
3.5	Over de compensatie dient overleg gevoerd te worden met de provinciale dienst REW. Daar waar het de ecologische verbindingzone langs het kanaal betreft dient ook Rijkswaterstaat als beheerder van het kanaal bij het overleg betrokken te worden. De commissie geeft aan dat ook afspraken gemaakt kunnen worden over eventuele bebouwingsvrije zones voorzover noodzakelijk vanuit een goed beheer (categorie II).	De gemeente neemt contact op met de dienst REW en Rijkswaterstaat. De uitkomsten van dit overleg zullen indien noodzakelijk in het bestemmingsplan worden opgenomen.
3.6	De uitkomsten van het overleg met de waterkwaliteits- en/of waterkwantiteitsbeheerder moeten in de toelichting bij het bestemmingsplan bedrijventerrein BZOB en goederenspoorlijn worden opgenomen (categorie II). In dit overleg kan worden nagegaan in hoeverre het mogelijk is om relatief schoon regenwater in de bodem te infiltreren in plaats van lozing op de AA (categorie II)	De gemeente neemt deze aanbeveling over en gaat in overleg met de waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder. In dit overleg zal zij onder andere de infiltratie van schoon regenwater in de bodem bespreken. De uitkomsten van deze gesprekken worden in de toelichting van beide bestemmingsplannen opgenomen.
3.7	Voor de voorschriften van het <i>bedrijventerrein BZOB</i> doet de commissie de volgende aanbevelingen: a) artikel 6 bevat aanvullende voorschriften voor het bestemmingsplan 'Geledingszone Brouwhuis'. Niet duidelijk is wat dit bestemmingsplan voor de overige, identiek op de plankaart aangegeven gebieden voor consequenties heeft	De voorschriften worden op de volgende wijze aangepast: a) Deze wijze van het van toepassing verklaren van een bestemmingsplan is gebruikelijk bij herzieningen waarbij een bestemmingsplan op slechts één of enkele onderdelen wordt gewijzigd, met name bij herzieningen in het kader van een geluidszonering. Artikel 6 zal op dit

3.8	b) artikel 7, lid 4: een koppeling van dit lid aan de kaart 'Uitstraling en Milieuzonering' ontbreekt c) artikel 8, lid 8, 4e gedachtenstreepje: de situering en afmetingen, behoudens de omvang van een bedrijfsperceel, zijn niet ruimtelijk relevant d) artikel 9, lid 1: de functie van de stamspoorlijn expliciet bestemmen e) artikel 10 natuurgebied: de bestaande modelvliegclub in de toelichting zo goed mogelijk omschrijven in verband met de rechtszekerheid f) artikel 10, lid 3: gemist wordt een aanlegvergunning voor het verwijderen van beplanting en het vellen van bomen. Dit geldt ook voor artikel 11, lid 3. g) artikel 12, lid 3: de commissie mist een aanlegvergunningstelsel waarmee bepaalde agrarische activiteiten afweegbaar worden gemaakt tegen landschappelijke waarden h) het opnemen van procedurevoorschriften voor vrijstellingen is gewenst (categorie II) Toelichting aanvullen met: de bestaande	onderdeel worden verduidelijkt. In de toelichting is voorts aangegeven dat het hier alleen gaat om het uitsluiten van nieuwe gevoelige bebouwing (woningbouw) binnen de geluidszone. De overige voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied zijn onverkort van toepassing en worden niet gewijzigd. b) Artikel 7, lid 4 wordt aangepast; verwezen wordt naar het kaartje uitstraling en milieuzonering. c) Artikel 8, lid 8, vierde gedachtenstreepje: er is wel degelijk sprake van ruimtelijke relevantie. Het bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan. Dat betekent dat juist in de situatie dat de gemeente geen eigenaar is van de grond, niet kan worden beschikt over het instrument van de gronduitgifte. In dat geval dient 'ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur' het instrument van de nadere eisen. Daarmee kan de juiste situering van het bedrijfsperceel worden bepaald. d) De gemeenteraad heeft op 27-4-1999 besloten om de stamspoorlijn uit het bestemmingsplan te halen. e) In de toelichting wordt de juridische planopzet aangevuld met een omschrijving van de modelvliegclub als bedoeld in artikel 10. f) De artikelen 10, lid 3 en 11, lid 3 worden aangevuld met een aanlegvergunning voor het verwijderen van beplanting. g) De voorwaarden voor het verlenen van een aanlegvergunning zijn opgenomen in lid 5. Deze bepaling zal worden aangevuld met de door de commissie gewenste afweging. h) Aan artikel 18 procedurevoorschriften wordt de procedure toegevoegd die gevolgd moet worden bij het verlenen van een vrijstelling. In de toelichting wordt deze passage toe-
-----	--	--

	Zuid-Willemsvaart is geschikt voor schepen tot 500 ton (categorie III)	gevoegd.
3.9	De commissie verzoekt de gemeente in overweging te nemen om in het facilitypunt faciliteiten onder te brengen die kunnen inspelen op vervoersmanagement voor woon-werkverkeer en transportmanagement in verband met multimodale transportmogelijkheden (cat. III) (categorie III: opmerking ter verhoging van de kwaliteit van het plan. Dergelijke opmerkingen spelen geen doorslaggevende rol bij de advisering over vastgestelde plannen)	Bij de uitwerking van de plannen zal dit worden meegenomen. De bestemming laat deze activiteiten toe.
4. Waterschap de AA		
4.1	Vraagt zich af of het agrarisch gebied met landschappelijke waarden in de zuidoostelijke hoek van het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden biedt om de functies waternatuur, landnatuur, verbindingzone landnatuur langs waterloop in de praktijk te brengen	De bestemmingen 'Natuurgebied' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' bieden op zich voldoende mogelijkheden om de functies waternatuur, landnatuur, verbindingzone landnatuur langs waterloop in de praktijk te brengen. Zie ook onder 4.2
4.2	Verzoekt om daar waar dit nog niet het geval is in het ontwerp-plan ruimte te reserveren voor de inrichting van de ecologische verbindingzone en als bestemming in het plan aan te duiden	De zone langs de Astense Aa wordt aangegeven als 'ecologische zone'. Voor deze medebestemming wordt een strook van 25 m ¹ aan weerszijde van de Astense Aa aangegeven op de plankaart. Dat doet meer recht aan de functie die eraan gegeven is in de toelichting van het bestemmingsplan.
4.3	Stelt voor om het stroomgebiedprogramma van het Waterschap voor de Astense Aa af te stemmen op beheersvisie van het beekdal Astense Aa zoals die in het bestemmingsplan bedrijventerrein BZOB wordt genoemd	Wij stemmen in met dit voorstel en wachten verdere acties van het Waterschap af.
4.4	Nagegaan moet worden of het mogelijk is regenwater te infiltreren in de bodem daar waar nu gesproken wordt van het rechtstreeks lozen van hemelwater van dakoppervlakken op het oppervlaktewater	In het bestemmingsplan is rekening gehouden met veel open water. Dit biedt veel mogelijkheden tot infiltratie. De daadwerkelijke invulling van infiltratie valt buiten de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Zie ook onder 3.6

4.5	Het waterschap beveelt aan om in de milieuvergunningen voor bedrijven via vangnetbepalingen preventieve maatregelen op te nemen ter bescherming van het oppervlaktewater en de doelmatige werking van zuiveringstechnische werken	De milieuvergunningverlening valt buiten het bestek van dit bestemmingsplan. Bij de vergunningverlening zal rekening worden gehouden met deze aanbeveling.
4.6	Indien noodzakelijk worden verdere afspraken over eigendom, beheer en onderhoud van de waterhuishoudkundige voorzieningen gemaakt met het district te Deurne	Voor kennisgeving aangenomen.
5. PNEM		
5.1	Verzoekt om de transportverbindingen van en naar de warmtekrachtcentrale aan de Graandijk en de doorgaande warmwatertransportleidingen naar de gemeente Asten in het bestemmingsplan bedrijventerrein BZOB op te nemen volgens bijgevoegde kaarten	De plankkaart wordt aangepast conform de door de PNEM toegestuurde kaarten van de transportverbindingen van en naar de warmtekrachtcentrale aan de Graandijk en de warmwatertransportleidingen naar de gemeente Asten. Ook de toelichting en voorschriften zullen waar nodig worden aangepast.
5.2	Verzoekt om in de voorschriften de bijgevoegde tekst voor de hoogspanningskabel en de warmwatertransportleiding op te nemen	De voorschriften worden aangepast waarbij rekening wordt gehouden met de concepttekst van de PNEM.

3.2 Verslag inspraak

Lijst van indieners van inspraakreacties

Nr.	Naam	Adres
1.	Belangenvereniging Wijkraad Brouwhuis	Postbus 6128
2.	Werkgroep Verkeer en Milieu Brouwhuis	Zeelenweg 23
3.	J.J. van den Broek	Weyerweg 51
4.a	M. Verbeeten	Vliedensedijk 170
4.b	W.J. de Wit	Vliedensedijk 180
5.	P.H.A.M. van der Sangen	Elbeplantsoen 23
6.	Stichting voor Natuurbehoud en Milieubeheer Helmond e.o.	Postbus 487
7.	T.W. Schotanus en F.A.W. van Tuijl	Kanaaldijk Zuid-Oost 6 en 4

Nr.	Inspraakreacties	Antwoord
1.	Belangenvereniging Wijkraad	

Nr.	Inspraakreacties	Antwoord
Brouwhuis		
1.1	Verzocht wordt om uitbreiding van de terinzagelegging naar dependance winkelcentrum Brouwhorst.	Het gemeentelijk beleid voor bekendmakingen is: – publicatie in de huis-aan-huis krant Travers; – terinzagelegging van het bestemmingsplan bij de afdeling Communicatie; – berichtgeving aan de wijk van de terinzagelegging. Bij de officiële inspraakprocedure wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd bij de afdelingen Communicatie en Ruimtelijke Ordening en wordt in de Staatscourant de inspraak gepubliceerd. Dit beleid voor terinzagelegging is voor iedereen duidelijk en daar worden geen uitzonderingen op gemaakt.
1.2	Verzoek om de Geledingszone onaangestast te laten.	De geledingszone valt buiten de bestemmingsgrens van het bedrijventerrein. De geledingszone valt wel gedeeltelijk binnen de geluidscontour. Maar naar de geledingszone toe is de zwaarte van bedrijven en dus de milieuzonering gedifferentieerd. De geledingszone blijft derhalve onaangestast.
1.3	Is er een MER opgesteld?	• In het kader van de uitwerking van het provinciale streekplan voor de stadsregio Eindhoven-Helmond is een MER opgesteld voor alle grootschalige woon- en werklocaties, waaronder BZOB (Milieu Effectrapportage grootschalige woon- en werklocaties Stadsregio Eindhoven-Helmond, maart 1994). • Daarnaast is in het kader van het masterplan een uitgebreide ruimtelijke, milieuhygiënische en economische onderbouwing gegeven (zie bijlage A Masterplan BZOB Helmond, Tauw Infra Consult, november 1993).
1.4	Het boegbeeld aan de NO-kant van het bedrijventerrein is een ontoelaatbare aantasting van de geledingszone	Door realisatie van het boegmodel gaat weliswaar in beperkte mate multifunctioneel bos verloren, maar dit wordt gecompenseerd in de vorm van aanleg van bos en houtwallen. In de beheersvisie BZOB e.o.,

Nr.	Inspraakreacties	Antwoord
		die integraal onderdeel uitmaakt van het masterplan BZOB, is aangegeven waar en welke natuur- en boswaarden verloren gaan door de aanleg van het bedrijventerrein. Tevens is aangegeven op welke wijze deze kunnen worden gecompenseerd of verzacht. De natuur die verloren gaat door het boegmodel beslaat 6,4 hectare multifunctioneel bos. De compensatiefactor bedraagt 1 2/3. Dit houdt in dat 10,6 hectare gecompenseerd dient te worden voor het veranderen van de bestemming multifunctioneel bos. Bovendien gaat door de reservering van een strook bos ten oosten van BZOB voor de aanleg van een eventuele spoorlijn 2 hectare bos verloren. In totaal gaat 8,4 hectare bos verloren. Een totaal oppervlak van 14,05 hectare dient gecompenseerd te worden. De compensatie voor het oppervlak bos dat verloren gaat bij aanleg van de spoorlijn dient gecompenseerd te worden bij daadwerkelijke effectuering van de planologische reservering voor de spoorlijn. Compensatie vindt plaats in de vorm van: 1. de aanplant van 5,5 ha loofbos 2. de aanleg van 4,2 ha brede houtwallen 3. schraalgraslandbeheer op 3,5 ha in de percelen tussen de houtsingels 4. natuurontwikkeling van 4.0 ha Daarbij gelden de volgende uitgangspunten voor compensatie: – compensatie wordt uitgevoerd op de meest kansrijke plaatsen; – compensatie wordt uitgevoerd in de directe nabijheid van de plaats waar de ingreep plaats heeft, conform het compensatiebeingsel; – compensatie dient te resulteren in het scheppen en/of ontwikkelen van biotopen die in kwaliteit minimaal vergelijkbaar zijn met de kwaliteit van het als gevolg van aanleg van het BZOB van bestemming veranderde gebied; – compensatie moet aansluiten bij het vroegere landschappelijke karakter van het gebied. Dit is het halfopen beekdalland-

Nr.	Inspraakreacties	Antwoord
		schap met heggen, bomenrijen en hout-singels in het dal van de Astense Aa; – compenserende en mitigerende maatregelen moeten gezamenlijk het oude beekdalkarakter versterken en deels herstellen – compensatie houdt zoveel mogelijk rekening met de bestaande waarden en potenties van het beekdal. In deel 2 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt hier uitgebreid op ingegaan.
1.5	Is de Regionale Brandweer of rampenbestrijdingsdienst betrokken bij de totstandkoming van een rampenbestrijdingsplan voor dit bestemmingsplan en is er voor Brouwhuis een calamiteitenplan opgesteld	De brandweer beschikt voor Helmond over een rampenplan. Dit plan, dat van toepassing is op de gehele stad, treedt in werking ingeval van calamiteiten. Overigens wordt de brandweer betrokken bij de totstandkoming van alle bestemmingsplannen.
1.6	Komt door de ontsluiting van het bedrijventerrein aan de noordzijde een eventuele toestroming van diverse diensten in de knel?	De ontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats via twee aansluitingen op de Rochadeweg. Beide ingangen tot het bedrijventerrein worden via een centrale lus met elkaar verbonden. Dit biedt voldoende ontsluitingsmogelijkheden en levert naar verwachting geen knelpunten op.
1.7	• verzocht wordt om de aanleg van een rotonde op de Rochadeweg voor de verbindingsweg Edelhertlaan en • tevens het verzoek om een inrijverbod voor vrachtwagens in Brouwhuis	• Op dit moment wordt door de Grontmij een studie verricht naar diverse oplossingsvarianten. Een rotonde op de kruising Rochadeweg/ Edelhertlaan is niet aan de orde. • Op de Rivierensingel worden nog dit jaar verkeersremmende maatregelen getroffen. Ook een verkeersbesluit “verbod voor vrachtverkeer, met uitzondering van bestemmingsverkeer” op de Edelhertlaan is in voorbereiding.
1.8	Het is onaanvaardbaar dat de ecologische verbindingszone Astense Aa dreigt te worden aangetast	De ecologische verbindingszone Astense Aa wordt niet aangetast. In het bestemmingsplan Bedrijventerrein BZOB heeft deze verbindingszone de bestemming Natuurgebied respectievelijk Agrarisch gebied met landschappelijke waarden gekregen.

Nr.	Inspraakreacties	Antwoord
1.9	De uitspraak van de Raad van State over de vijver waarin tevens is neergelegd dat de maximale bouwhoogte 30 meter mag zijn wordt niet nagekomen	Wel is in het plan rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van BZOB in zuidelijke richting. Dit betekent dat de ecologische zone op een of twee plekken kan worden doorsneden door een weg. De Raad van State geeft aan dat een hoogte van 30 meter voor het hele plangebied onvoldoende is aangetoond. Deze hoogte heeft een zeer ingrijpende invloed op het omringende landschap. Een vanaf de Rochadeweg oplopende bouwhoogte tot 30 meter is wel aanvaardbaar. In het bestemmingsplan Bedrijventerrein BZOB is een differentiatie in bouwhoogte aangebracht. Direct aan de Rochadeweg mag de bouwhoogte maximaal 10 meter bedragen. Vervolgens is een strook opgenomen waar de bouwhoogte maximaal 20 meter mag bedragen. In het middendeel van het bedrijventerrein mag de hoogte maximaal 30 meter bedragen. Aan de westzijde is de maximale bouwhoogte vastgesteld op 45 meter vanwege de hoogte van reeds aanwezige bedrijven. De bouwhoogten op bedrijventerrein BZOB zijn voldoende gedifferentieerd, zodat rekening is gehouden met de uitspraak van de Raad van State.
1.10	Het is onaanvaardbaar dat de gemeente voorbij gaat aan een uitspraak van de Raad van State voor het behoud van de vijver op BZOB	Met de uitspraak van de Raad van State over de vijver op BZOB is rekening gehouden. In het bestemmingsplan is in deel 2 van de toelichting in § 3.4 landschap en cultuurhistorie toegelicht waarom het niet mogelijk is om de vijver op BZOB te behouden. Op BZOB en ook ter plaatse van het facilitypunt wordt in ruime mate water teruggebracht waarmee niet gezegd is dat dit qua belevingswaarde identiek is aan die van de vijver, maar het biedt toch zeker een stuk compensatie.
1.11	Hoe staat het Waterschap de Aa tegenover	Het Waterschap de Aa heeft in principe

Nr.	Inspraakreacties	Antwoord
	de plannen voor BZOB	positief gereageerd op het bestemmingsplan BZOB. Er wordt rekening gehouden met hun opmerkingen. Zie verder onder nr. 4 van de reacties vooroverleg voor de precieze reactie en de beantwoording ervan.
1.12	Worden bedrijven verplicht een beplantingsplan te overleggen bij de bouw aanvraag?	In de voorschriften is in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 7, lid 5, sub a en c) neergelegd dat elk bedrijf bij de bouw aanvraag een inrichtingsschets dient te overleggen. Een groenplan maakt onderdeel uit van deze inrichtingsschets.
1.13	De geluidsnormeringen aan de noordkant worden overschreden	Bij vaststelling van de milieucontour is rekening gehouden met de nu aanwezige bedrijven op BZOB alsmede toekomstige bedrijven. De milieucontour is gelijk aan de 50 dB(A) geluidscontour. Bij het bepalen van deze (geluids)contour is uitgegaan van de bestaande (woon)bebouwing. De wettelijk voorgeschreven norm voor industrielawaai van 50 dB(A) cumulatief wordt derhalve niet overschreden.
1.14	De kwaliteit van het grondwater komt in de omgeving van de Astense Aa in gevaar door het inbrengen van hemelwater in de bodem; hemelwater van zware industrie is niet zuiver	Hemelwater afkomstig van daken komt rechtstreeks in het oppervlaktewater terecht. Dit hemelwater is schoon water. Hemelwater dat op verharde oppervlakken valt, wordt naar de riolering afgevoerd. Op deze wijze komt de kwaliteit van het grondwater niet in gevaar.
1.15	Is het rioleringsstelsel in staat hoeveelheden van alle bedrijven te verwerken en wordt het gevaar van lozing van gevaarlijke stoffen voldoende erkend?	In de berekeningen bij de opstelling van het rioleringsplan is dit meegenomen.
2. Werkgroep Verkeer en Milieu Brouwhuis		
2.1	Geeft de milieucontour waarborgen voor het voorkomen van overlast voor de bewoners van Brouwhuis? De milieucontour wordt nu al overschreden.	De Milieudienst Regio Eindhoven heeft de milieucontour berekend, waarin alle relevante milieuaspecten zoals geluid, geur en externe veiligheid zijn opgenomen. Voor het aspect geur is de emissie van een bestaand bedrijf in het meest westelijk deel van het bedrijventerrein maatgevend. De milieucontour wordt gehandhaafd via de milieubalans

Nr.	Inspraakreacties	Antwoord
		van de Milieudienst. Op pagina 21 van de toelichting bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein BZOB wordt toegelicht hoe deze milieubalans werkt. De milieucontour is berekend voor de nu aanwezige bedrijven en voor de toekomstige bedrijven op het bedrijventerrein. De milieucontour zal dus niet worden overschreden omdat vergunningen hieraan getoetst zullen worden. Dit sluit echter niet uit dat in incidentele gevallen, afhankelijk van de windrichting, sprake kan zijn van enige geuroverlast. Dit is inherent aan de berekeningsmethoden en richtlijnen voor geurnormering Daarnaast wordt bij het toelaten van bedrijven gebruik gemaakt van de Afstandentabel. Door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing en andere milieugevoelige functies wordt de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In deze Afstandentabel zijn de individuele bedrijven ingedeeld in categorieën. Dit betreft een indicatieve indeling die is gebaseerd op een tweeledige invalshoek: • in de eerste plaats is uitgegaan van emissies die zich laten vertalen in een ruimtelijke maat, te weten emissies van geur, geluid, stof en gevaarzetting • in de tweede plaats is de indeling gebaseerd op een index die de aspecten verkeersaantrekkende werking en visuele hinder weergeeft. Voor bodemverontreiniging en luchtverontreiniging is met respectievelijk de letters B en L aangegeven of een bedrijfstype een verhoogde kans daarop geeft. Per bedrijf wordt een waardering gegeven op milieuaspecten en wordt aangegeven wat de minimale gewenste afstand tot woongebieden is. Deze gegevens met de op de diverse aspecten genoemde afstanden leiden vervolgens tot de indeling in een milieucategorie van de betreffende bedrijfsactiviteit.

Nr.	Inspraakreacties	Antwoord
2.2	De visuele hinder van bedrijfsgebouwen moet als overlast worden aangemerkt. Er is behoefte aan een natuurlijke afscherming van het bedrijventerrein aan de Rochadeweg.	Het bedrijventerrein aan de noordkant krijgt, met name in het centrale deel (tot aan de oostelijke ontsluiting van het terrein), een (hoogwaardig) representatief bedrijfsfront aan de weg. Het ruime singelprofiel tussen beide afslagen onderstreept dit. Gestreefd wordt naar een oriëntatie van de gebouwen op de Rochadeweg. Hier is sprake van een hoge kwaliteit zonder afscherming. De kwaliteit zit met name in het profiel van de Rochadeweg. Alleen het meest westelijk gedeelte is gericht op bedrijven met een uitstraling van procesindustrie. Het middengedeelte fungeert als een 'buffer' tussen dit gedeelte en de bedrijven met een representatieve uitstraling. Door het ruime singelprofiel zijn de nieuwe bedrijven op voldoende afstand van de woningen gesitueerd. Daarbij is sprake van een oplopende bouwhoogte. Direct aan de Rochadeweg mag de bouwhoogte maximaal 10 meter bedragen. Vervolgens is een strook opgenomen waar de bouwhoogte maximaal 20 meter mag bedragen. Voor een groot gedeelte is dit reeds gerealiseerd. De maatregelen zorgen ervoor dat de visuele hinder van bedrijfsgebouwen beperkt wordt.
2.3	Hoe wordt de milieuzonering gehandhaafd?	Bij de vestiging van een nieuw bedrijf wordt nagegaan in welke milieucategorie het bedrijf valt en dus op welke delen van het bedrijventerrein het bedrijf is toegestaan. Zie pagina 21 van de toelichting bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein BZOB en verder onder 2.1.
2.4	Het facility-point mag niet vanaf de Rochadeweg zichtbaar zijn. Voorgesteld wordt om het op te nemen in een groenzone. De vijver zou hier ook gehandhaafd kunnen worden	De Rochadeweg is een zichtlocatie. Aan deze zijde dienen zich bedrijven met een hoogwaardige uitstraling te vestigen. Het facilitypunt presenteert zich naar de Rochadeweg toe. Aan de Rochadeweg wordt tussen de Korendijk en Kloostereindweg een open watergang aangelegd die wordt benut om het kwaliteitsbeeld van het bedrij-

Nr.	Inspraakreacties	Antwoord
2.5	- Houdt rekening met een uitbreiding van het BZOB in zuidelijke richting: de Zuid-Willemszone. Daar zouden categorie 5 bedrijven gesitueerd kunnen worden. - Voorkom dat Cotrans op BZOB komt. - Hoe wordt rekening gehouden met de ecologische zone van de Astense Aa bij uitbreiding van het bedrijventerrein naar het zuiden toe?	venterrein langs de Rochadeweg te versterken. De afscherming naar de Rochadeweg bestaat uit bomen met water. Uit onderzoek is gebleken dat het niet mogelijk is om de vijver te handhaven op deze plaats. Zie onder 1.10 - Bij de situering van de hoofdonsluitingswegen op het terrein zelf is rekening gehouden met een uitbreiding van BZOB in zuidelijke richting. De Korendijk en Kloostereindweg kunnen naar het zuiden doorgetrokken worden. Bij een eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein naar het zuiden toe wordt beoordeeld of categorie 5 bedrijven op die nieuwe locatie mogelijk zijn. Bij nieuwvestiging van bedrijven wordt onderzocht wat de mogelijke emissies en de gevoeligheid van de locatie is. - Het bedrijf Cotrans heeft besloten de totale bedrijfsactiviteiten (tot op heden op verschillende locaties verspreid) over te brengen op een nieuwe locatie. Dit past geheel binnen het profiel van het bedrijventerrein BZOB. Inmiddels is voor het bouwplan een zgn. artikel 19 procedure gevolgd. - Vooralsnog valt deze vraag buiten het kader van dit bestemmingsplan. Bij een eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein in zuidelijke richting wordt in ieder geval rekening gehouden met de landschappelijke en natuurlijke waarden van de Astense Aa.
2.6	- Het bedrijventerrein moet op een natuurlijke manier afgeschermd worden. - Een boegbeeld past niet in de Brouwhuisse Heide. - Wie draagt zorg voor natuurontwikkeling langs de Astense Aa? - De gronden zijn in particulier bezit.	Het bedrijventerrein wordt op drie schaalniveaus ingepast in de omgeving. Ten eerste worden maatregelen rondom het bedrijventerrein getroffen. Aan de noordkant zorgt de geleidingszone zelf voor een landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Verder krijgt het bedrijventerrein aan de noordkant, met name in het centrale deel (tot aan de oostelijke ontsluiting van het terrein),

Nr.	Inspraakreacties	Antwoord
		een representatief bedrijfsfront aan de weg. Het ruime singelprofiel tussen beide afslagen onderstreept dit. Gestreefd wordt naar een oriëntatie van de gebouwen op de Rochadeweg. Hier is sprake van een hoge kwaliteit zonder afscherming. De kwaliteit zit met name in het profiel van de Rochadeweg. Ten tweede worden op het bedrijventerrein zelf afschermende maatregelen getroffen: laanbeplanting aan de oost- en westzijde en bomen met water op het bedrijventerrein. De afscherming van het bedrijventerrein naar de Astense Aa vindt plaats door een houtwal. De hoofdontsluitingslus wordt voorzien van viervoudige boombeplanting. Ten derde op kavelniveau: ieder bedrijf dat zich op BZOB wil vestigen dient een inrichtingsschets inclusief groenplan te overleggen. Gestreefd wordt naar boombeplanting op de perceelsscheiding. • Aan de stedenbouwkundige uitstraling van de 'boeg' worden specifieke eisen gesteld. Het bedrijf dat zich hier vestigt is in een parkachtige omgeving geplaatst. Het bedrijf maakt gebruik van het landschap voor de uitstraling. Aan de boeg zijn specifieke eisen gesteld zoals afstemming van de vorm en kleur van het gebouw op bestaande elementen in de omgeving zoals bos en de reeds aanwezige bedrijfspanden in de noord-oosthoek. Vooral de vorm van het gebouw wordt afgestemd op het behoud van de natuurlijke kenmerken. Gestreefd wordt naar een zorgvuldige inpassing in de omgeving met zoveel mogelijk behoud en versterking van kleinschalige elementen. Bedrijfsunits worden in het achterliggende bosgebied geplaatst, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de aanwezige bospadenstructuur. Zie ook onder 1.4

Nr.	Inspraakreacties	Antwoord
		• De gemeente draagt zorg voor natuurontwikkeling langs de Astense Aa. In paragraaf 5.5 van deel 2 van het bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan. Bij de exploitatieopzet van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de kosten verbonden aan natuurontwikkeling. • Deze gronden zijn inderdaad grotendeels in particulier bezit. Voorzover realisatie van de bestemming noodzakelijk is, zullen de gronden worden verworven door de gemeente. Hier is reeds in de exploitatie van het bestemmingsplan rekening mee gehouden.
3.	Wagemans advocaten namens J.J. van den Broek	
3.1	Inspreker verwacht stank-, geluid- en overige hinder van het bedrijventerrein die zijn leefbaarheid aantasten	De woning van inspreker, Weijerweg 51, ligt ten noordoosten van de Rochadeweg. De woning ligt buiten de milieucontour. De kans op stank-, geluid- en overige hinder is dan ook gering. Bij het opstellen van het plan en het bepalen van de milieucontour is rekening gehouden met de bestaande woningen nabij het bedrijventerrein en de wijk Brouwhuis. Zie ook onder 2.1 en 2.3.
4.a-b	M. Verbeeten e.a.	
4.1	Insprekers verzoeken om het bestemmingsplan te schrappen. De Vlierdensedijk is een wandelcircuit voor mens en dier, het milieu wordt aangetast.	Bij het verloren gaan van natuur- en landschappelijke waarden worden deze gecompenseerd. In de beheersvisie BZOB e.o. zijn de compenserende maatregelen opgenomen. Zie ook onder 1.4 voor compenserende maatregelen. In het kader van het PVVP en het landelijke Duurzaam Veilig Beleid dient de huidige kruising Vlierdensedijk/PW210 te vervallen. In overleg met de provincie heeft de gemeente Grontmij opdracht gegeven oplossingsvarianten te onderzoeken. Dit onderzoek is nog gaande.
4.2	Insprekers vrezen voor waardevermindering	Het is mogelijk om op grond van artikel 49

Nr.	Inspraakreacties	Antwoord
	ring van hun panden	van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een verzoek om planschade in te dienen bij de gemeenteraad. In dat kader zal beoordeeld worden of er sprake is van een gerechtvaardigde planschadeclaim.
5.	P.H.A.M. van der Sagen	
	Het bestemmingsplan BZOB tast de omgeving van de wijk Brouwhuis aan. Het wonen in Brouwhuis zal steeds minder aantrekkelijk worden	Om het bedrijventerrein BZOB ligt een milieucontour. Deze milieucontour garandeert dat daarbuiten de hinder binnen de wettelijke normen blijft. Zie ook onder 2.1 en 2.3.
6.	Stichting voor Natuurbehoud en Milieubeheer Helmond e.o.	
6.1	Wordt aan de voorwaarden voor het boegmodel voldaan zoals die in het Masterplan zijn neergelegd	Ja, de voorwaarden zoals verwoord in het Masterplan zijn overgenomen in het bestemmingsplan. Het boegbeeld dient aan bepaalde eisen te voldoen. Het bedrijf dat zich hier vestigt is in een parkachtige omgeving geplaatst. Het bedrijf maakt gebruik van het landschap voor de uitstraling. Aan de boeg zijn specifieke eisen gesteld zoals afstemming van de vorm en kleur van het gebouw op de reeds bestaande elementen in de omgeving zoals bos en de reeds aanwezige bedrijfspanden in de noordoosthoek. Vooral de vorm van het gebouw wordt afgestemd op het behoud van de natuurlijke kenmerken. Gestreefd wordt naar een zorgvuldige inpassing in de omgeving met zoveel mogelijk behoud en versterking van het boskarakter. Bedrijfsunits worden in het achterliggende bosgebied geplaatst, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de aanwezige bospadenstructuur.
6.2	• Binnen de AGLW-bestemming wordt gestreefd naar graslandbeheer en vershraling. In de voorschriften komt dit niet terug. • Er is een wijzigingsbevoegdheid naar een bouwblok opgenomen. Het aangewezen gebied loopt ver het beekdal in tot zo'n 5 meter vanaf de beek. Dit kan volgens inspreker niet. • Voorts zijn zij van mening dat de vesti-	• De doeleindenomschrijving zal hierop worden aangepast. • Het aangegeven wijzigingsgebied ligt op circa 35 meter uit het beekdal van de Astense Aa. Het bestemmingsplan wordt aangepast door het opnemen van een medebestemming 'Ecologische zone'. Deze bestemming wordt opgenomen ter bescherming van het beekdal van de Astense Aa. Het betreft een strook van cir-

Nr.	Inspraakreacties	Antwoord
	ging van 2 bedrijven genoeg is in dit gebied, zeker als men iets wil doen aan natuurontwikkeling	ca 25 m¹. Deze bestemming biedt voldoende bescherming voor het beekdal. Het wijzigingsgebied ligt buiten de nieuw op te nemen medebestemming. • Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor de vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf dat uit de nieuwbouwwijk Brandevoort verplaatst dient te worden.
7.	T.W. Schotanus en F.A.W. van Tuijl	
7.1	De woningen van Insprekers liggen binnen de milieucontour. Bij verlegging van de contour in oostelijke richting is dit probleem opgelost. Zoniet, verzoeken zij om plan-schade	De woningen Kanaaldijk Zuid-Oost 4 en 6 liggen aan de zuidwest zijde van het plan-gebied binnen de milieucontour. De milieu-contour is niet juist op de huidige plankaart aangegeven en wordt op de nieuwe plan-kaart op de juiste wijze weergegeven.