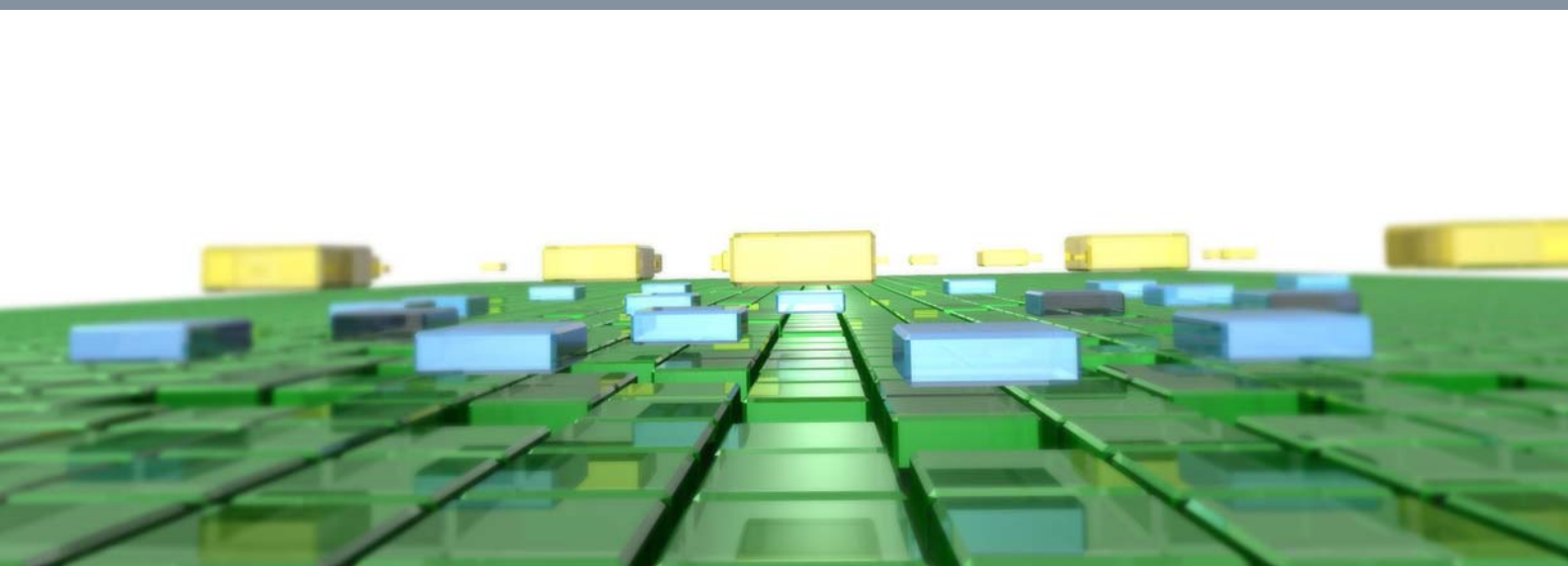


Bestemmingsplan 'Lazarusbocht 3, 4 en 5 in Oirschot'

Gemeente Oirschot

Vaststelling



Bestemmingsplan 'Lazarusbocht 3, 4 en 5 in Oirschot'
Gemeente Oirschot
Vaststelling

Rapportnummer: 211x07125.080357_1

Datum: Maart 2015

Contactpersoon opdrachtgever: De heer A. van Laarhoven

Projectteam BRO: Jeroen Miellet, Grietje Pepping en Corianne Verberne

Concept: juni 2014

Voorontwerp:

Ontwerp: 16 september 2014

Vaststelling: 31 maart 2015

Trefwoorden: -

Bron foto kافت: BRO, Abstract

Beknorte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	8
 2. PLANBESCHRIJVING	 9
2.1 Bestemmingen	10
 3. BESTAAND BELEID	 13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	18
 4. MILIEUHYGIENISCHE EN KWALITATIEVE VERANTWOORDING	 21
4.1 Flora en fauna	21
4.2 Archeologie	21
4.3 Waterparagraaf	21
4.4 Bodem	22
4.5 Bedrijven en milieuzonering	22
4.6 Akoestiek, wegverkeer	23
4.7 Luchtkwaliteit	24
4.8 Externe veiligheid	24
 5. UITVOERBAARHEID	 27
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	28
 6. JURIDISCHE PLANOPZET	 29
6.1 Algemeen	29
6.2 Systematiek	29

BIJLAGE TOELICHTING

Bijlage 1: Vooroverleg reacties

1. INLEIDING

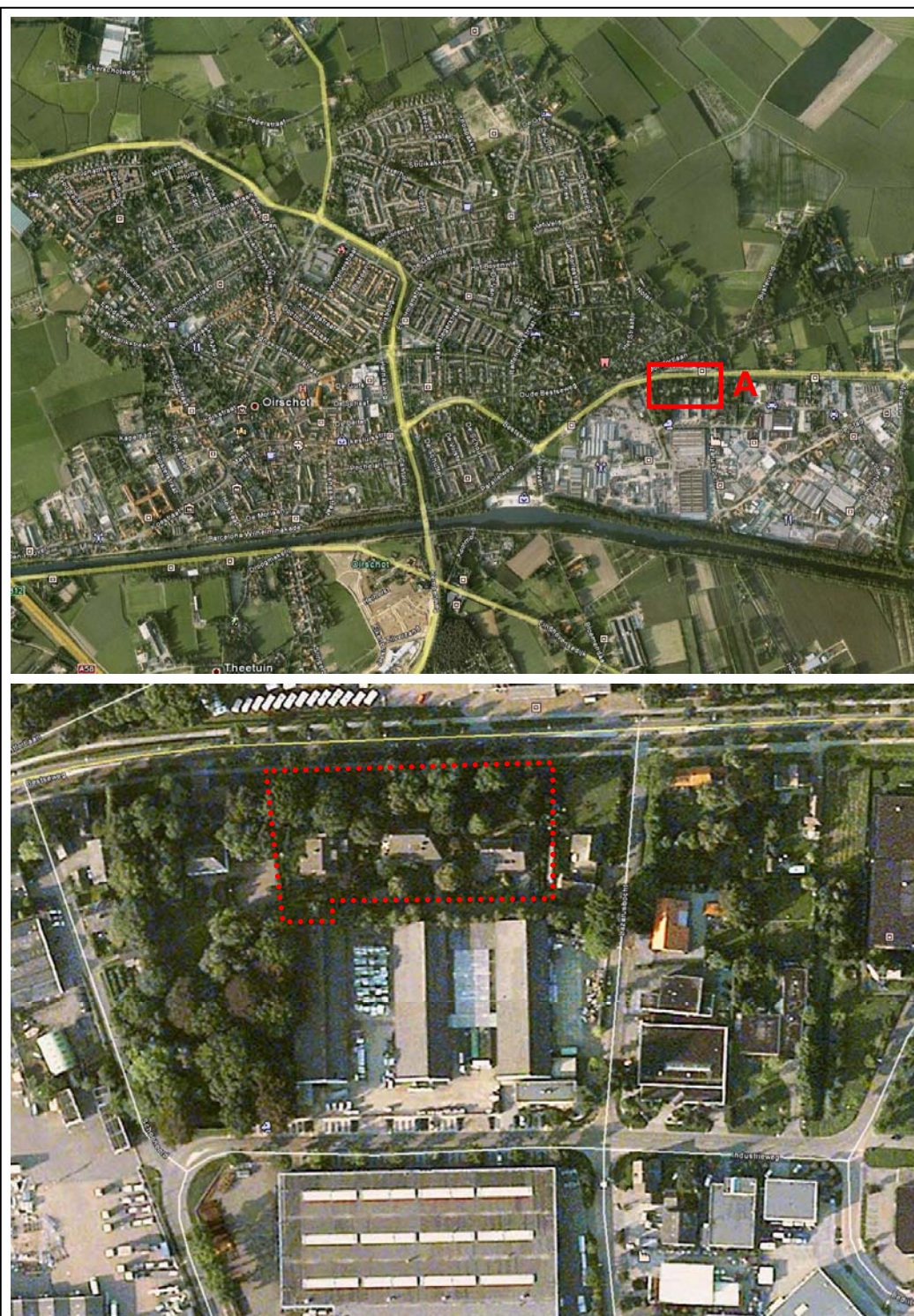
1.1 Aanleiding

Op het bedrijventerrein De Stad in Oirschot bevinden zich drie voormalige bedrijfswoningen. De woningen zijn gelegen aan de Lazarusbocht 3, 4 en 5. In het verleden waren deze bedrijfswoningen gekoppeld aan naast gelegen bedrijfshallen. De bedrijfshallen zijn echter verkocht en hebben geen binding meer met de bedrijfswoningen. Hierdoor is een discrepantie ontstaan tussen de bestemming en het daadwerkelijke gebruik. Er is reeds geprobeerd aan deze woningen een woonbestemming toe te kennen. Dit is niet mogelijk gebleken door de ligging aan de rand van het bedrijventerrein. Er is voor gekozen de percelen opnieuw te bestemmen als bedrijf en op de percelen kantoor- of bedrijf aan huis mogelijk te maken waarbij minimaal 30% van de vloeroppervlakte van de bebouwing aangewend dient te zijn voor de functie kantoor of bedrijf. Op deze wijze kunnen de woningen worden gecontinueerd als bedrijfswoning.

Om het onderhavige plan juridisch-planologisch te verankeren dient een procedure te worden gevolgd. In het onderhavige geval wordt een bestemmingsplan opgesteld. De voorliggende rapportage in combinatie met de verbeelding en een set regels voorziet in het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de kern Oirschot, aan de rand van het bedrijventerrein De Stad. Aan de noordzijde vormt de Bestseweg de grens, aan de westzijde het kantoorgebouw aan de Bestseweg 34 en aan de oostzijde het woonperceel aan Lazarusbocht 1. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de bedrijfsgebouwen (zie figuur 1.1).



Figuur 1.1: ligging en begrenzing plangebied

2. PLANBESCHRIJVING

In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied drie woningen. Conform het bestemmingsplan betreffen de woningen bedrijfswoningen. De woningen behoren echter niet meer bij de daarachter gelegen bedrijfspanden. Tussen het bestemmingsplan het daadwerkelijke gebruik is derhalve een discrepantie ontstaan. Op basis van het bestemmingsplan dient in het plangebied een bedrijf aanwezig te zijn die behoren tot categorie 2 en 3.1. (van de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering'). In de huidige situatie is in het plangebied geen bedrijf aanwezig. Het onderhavige plangebied is door de omvang van de percelen en door de positionering van de bedrijfswoning niet geschikt voor bedrijven behorend tot de milieucategorieën 2 en 3.1. Categorie 1 bedrijven (zoals een praktijk, kantoor, atelier, etc.) passen wel op de percelen.

Om de discrepantie op te lossen zijn er twee mogelijkheden:

1. Herbestemmen van het perceel naar 'Wonen';
2. Mogelijkheid opnemen om categorie 1 bedrijf te kunnen starten.

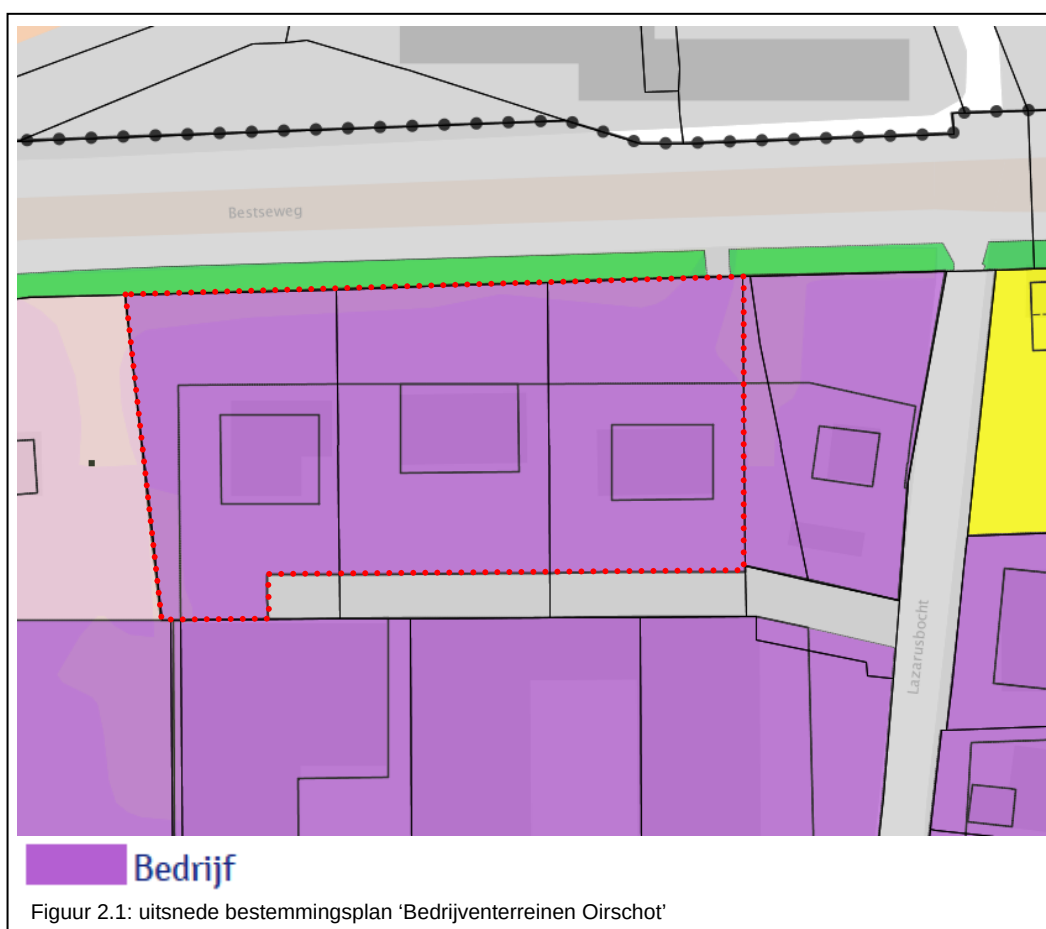
Het herbestemmen naar een woonbestemming bleek niet mogelijk te zijn doordat de woningen omliggende bedrijven in de bedrijfsvoering zou belemmeren. Bovendien was een goed woon- en leefklimaat niet te garanderen. Er is derhalve gekozen voor de tweede optie.

Door het mogelijk te maken om een categorie 1 bedrijf in het plangebied te vestigen, worden de gebruiksmogelijkheden van de percelen fors vergroot en wordt door het vestigen van een bedrijf op het perceel de discrepantie opgeheven. Het aandeel m² dat door het kantoor of bedrijf in gebruik genomen dient te worden bedraagt minimaal 30% van de vloeroppervlakte van de bebouwing.

2.1 Bestemmingen

Voor onderhavige plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oirschot'. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen (zie figuur 2.1)

- Bestemming 'Bedrijf – 1';
 - o Aanduiding 'bedrijfswoning';
 - o Aanduiding 'bedrijf van categorie 1';
 - o Aanduiding 'bouwvlak bedrijf – 1'.



Figuur 2.1: uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oirschot'

Bedrijf-1 (art. 3)

De op de plankaart voor Bedrijf-1 (B-1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de categorie 2 en 3.1, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c. de opslag en uitstalling ten behoeve van de onder a genoemde bedrijvigheid;
- d. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de plankaart;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. wegen, straten en paden.

Ontheffingsbevoegdheid (art. 3.3)

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, ontheffing verlenen van:

- a. van het bepaalde in 3.1 sub a ten behoeve van bedrijven welke niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande, dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën.
- b. Het bepaalde in lid 3.1 sub a ten behoeve van bedrijven behorende tot categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'bedrijf van categorie 1', met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. Rechten van bestaande bedrijven mogen niet worden beperkt.
 2. De ontsluiting dient gelet op de aard van de bedrijvigheid op een verkeersveilige manier te geschieden.
 3. Detailhandel is niet toegestaan.

Conclusie

De woningen zijn in de huidige situatie niet toegestaan. In het plangebied zijn namelijk uitsluitend bedrijfswoningen toegestaan. In het plangebied zijn echter geen bedrijven aanwezig waardoor de woningen niet aangewezen kunnen worden als bedrijfswoningen. Het perceel is door de omvang uitsluitend geschikt voor kleine bedrijvigheid die hoofdzakelijk onder categorie 1 conform de VNG-publicatie 'bedrijven & milieuzonering' vallen. Binnen de huidige bestemming is uitsluitend bedrijvigheid behorend bij categorie 2 en 3.1 toegestaan.

Het bestemmingsplan bevat een ontheffingsmogelijkheid (omgevingsvergunning) om bedrijven behorend bij categorie 1 toe te staan (art 3.3). Het onderhavige plan wordt echter mogelijk gemaakt door middel van een bestemmingsplan.

3. BESTAAND BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behoren onder de voorname drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);

10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Conclusie

Het onderhavige plan behoort niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake het mogelijk maken van een bedrijf met een lichte milieucategorie op een bestaand 'bedrijfsperceel' binnen bestaand stedelijk gebied wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie

In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke structuur en is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied' (zie figuur 3.1).



Stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. de provincie onderscheidt de volgende twee gebieden:

- Stedelijk concentratiegebied;
- Kernen in het landelijk gebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Dit geldt zowel op strategisch niveau (programmering en locatieafweging) als op operationeel niveau, zoals bij ruimtelijke besluiten en uitgifte. Voor die gevallen waar het hanteren van de ladder leidt tot de keuze voor uitbreiding van verstedelijkingsruimte zijn in de Verordening ruimte zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven.

Kernen in het landelijk gebied.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie hanteert als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Gemeenten hebben ruimte voor vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Als doorgroei van bedrijven er toe leidt dat deze qua aard, schaal of functie niet meer passen in de omgeving, wil de provincie dat deze worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk concentratiegebied.

Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, en de Verordening is per 19 maart in werking getreden. In de Verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze Verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

De Verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'Bestaand stedelijk gebied, kernen in het landelijk gebied' (zie figuur 3.2).



Bestaand stedelijk gebied (Art. 4)

4.1 Het bestaand stedelijk gebied van de stedelijke structuur bestaat uit:

- a. stedelijk concentratiegebied;
- b. kernen in landelijk gebied.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.5 Bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in de aanwijzing van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid; of
- b. hoe het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties als bedoeld in artikel 37.4, onder b.

4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bedrijf op een bouwperceel groter dan 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken voor het bedrijf om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid;
 - b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
 - c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 - een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of
 - een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of
 - wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.

Conclusie

Het onderhavige plan is gelegen in bestaand stedelijk gebied op een bestaand bedrijventerrein en op een bestaand bedrijfsperceel. De percelen hebben een omvang kleiner dan 5.000 m². Het onderhavige plan omvat uitsluitend een wijziging in bedrijvigheid. In het plan wordt namelijk lichtere bedrijvigheid (categorie 1: bedrijf aan huis / kantoor) mogelijk gemaakt. Deze bedrijvigheid past binnen de bedrijvigheid die de provincie met haar beleid beoogd in 'kernen in het landelijk gebied'. Het provinciale beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

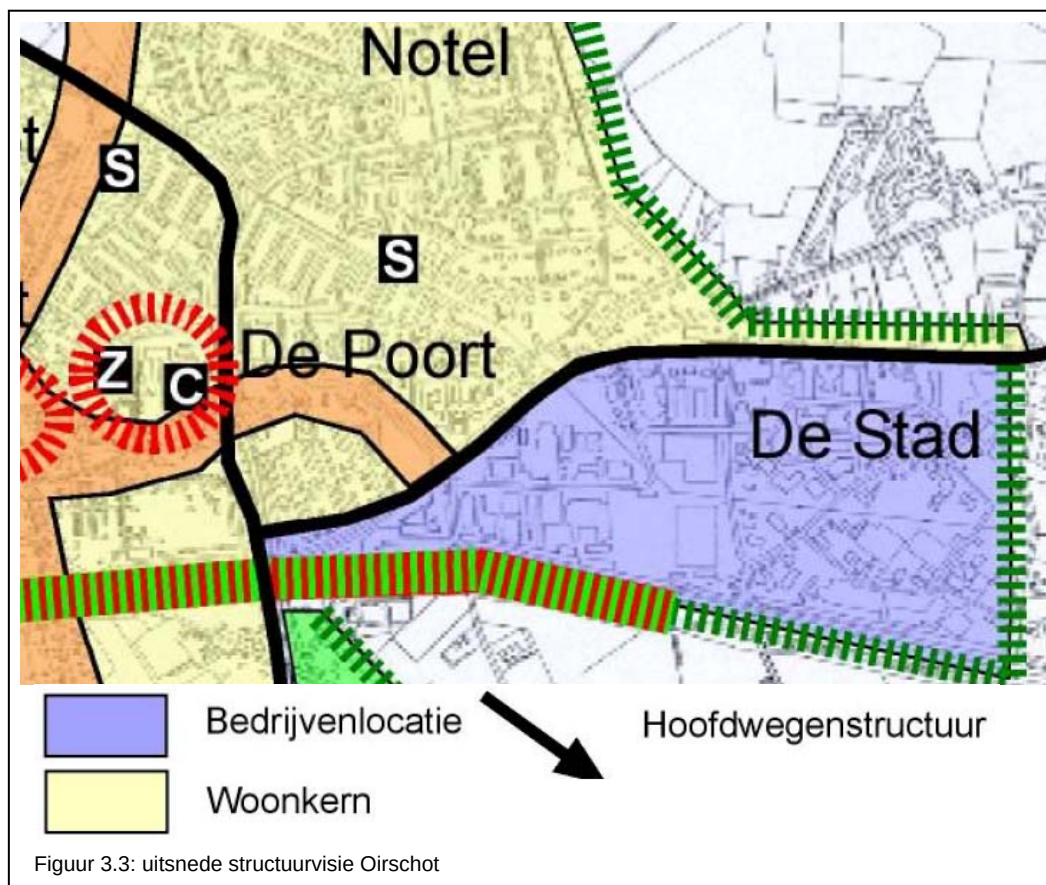
StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus is in september 2004 vastgesteld door de gemeenteraad. In de StructuurvisiePlus zijn de ruimtelijke kwaliteiten, voortvloeiend uit de analyse van de bestaande situatie van de grondlaag, de infrastructuur en het occupatiepatroon, van de hele gemeente in beeld gebracht. Het resultaat van deze analyse is vastgelegd in de "Duurzame Ruimtelijke Structuur" (DRS) van Oirschot.

Daarna zijn de programmatische behoeften in de gemeente, hoeveel en wat voor soort woningen, hoeveel hectare bedrijfsterrein voor wat voor soort bedrijven etc, bekeken. Het resultaat is het programma dat de gemeente wil realiseren. Tot slot wordt gekeken of het programma kan worden ingepast in de Duurzame Ruimtelijke Structuur, ervan uitgaande dat de DRS zo mogelijk wordt versterkt, maar er in elk geval geen afbreuk aan wordt gedaan. Hieruit volgt de na te streven ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Oirschot, als basis voor verdere acties.

In het navolgende wordt alleen ingegaan op die aspecten in de StructuurvisiePlus die van invloed kunnen zijn op het centrum. Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein De Stad. De structuurvisie bevat het volgende beleid voor het bedrijventerrein.

Het bestaande bedrijventerrein De Stad wordt gerevitaliseerd. Daarbij wordt gestreefd naar meer intensief ruimtegebruik en vergroting van de beeldwaarde.



Conclusie

Het onderhavige plan bevindt zich op het bestaande bedrijventerrein dat in de visie is aangewezen als gebied voor revitalisering. Het onderhavige plangebied bestaat uit bedrijfswoningen die thans niet meer als bedrijfswoning aangeduid kunnen worden. Door het onderhavige plan wordt een ontstane discrepantie tussen de daadwerkelijke situatie en de juridische situatie opgeheven en bovendien worden belemmeringen voor omliggende bedrijven opgeheven. Het onderhavige plan zorgt derhalve voor het beter functioneren van het bedrijventerrein De Stad als bedrijventerrein.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN KWALITATIEVE VERANTWOORDING

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit drie woningen met bijgebouwen. Deze als bedrijfswoningen bestemde woningen worden in het onderhavige plan uitsluitend herbestemd zodat lichtere bedrijvigheid is toegestaan. Dit betreft een juridische wijziging. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats. Het onderhavige plan heeft derhalve geen invloed op het leefgebied van flora en fauna of op beschermde natuurgebieden. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.2 Archeologie

Archeologische waarden mogen niet geschaad worden door ingrepen in de bodem. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken. In de eerste plaats dient bekeken te worden of bij de ruimtelijke ontwikkeling ingrepen in de bodem plaatsvinden. In de tweede plaats dient de archeologische verwachtingswaarde te worden beoordeeld aan de hand van de 'archeologische verwachting' die in de gemeente Oirschot zijn opgenomen op de erfgoedkaart van SRE.

In het onderhavige plan wordt niet in de bodem gegraven. Eventuele resten in de bodem blijven derhalve in situ behouden. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.3 Waterparagraaf

Bij ieder ruimtelijke plan is een watertoets verplicht omdat de ontwikkeling geen negatieve invloed mag uitoefenen op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de omgeving.

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridische wijziging in de bedrijfssoort (er mogen lichtere bedrijfssoorten in het plangebied worden gestart). Er wordt geen verhard oppervlak toegevoegd. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie. Het betreft derhalve een hydrologisch neutraal plan. Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Het onderhavige plangebied is reeds bestemd als bedrijf. De functie wijzigt niet. In het kader van de ruimtelijke procedure is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. In het kader van het bouwbesluit dient bij de realisatie van een gebouw waarin mensen gaan verblijven een bodemonderzoek worden uitgevoerd. In het onderhavige plan wordt echter geen gebouw gerealiseerd. Ten behoeve van het onderhavige plan is derhalve geen bodemonderzoek noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹.

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier

¹ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het plangebied bevindt zich op de rand van een bedrijventerrein en woongebied en het deelgebied is door het bestemmingsplan 'bedrijventerreinen' gekenmerkt als 'gemengd gebied'. De omgeving kan derhalve aangewezen worden als 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen met één stap worden verkleind.

Doorwerking in het onderhavige plan

In het onderhavige plan wordt de bedrijfscategorie van een bedrijfsperceel verlaagd. In de huidige situatie zijn in het plangebied de categorieën 2 en 3.1 toegestaan. De categorie wordt verlaagd zodat ook categorie 1 is toegestaan.

Door het onderhavige plan wordt de (milieu)belasting op de omgeving verminderd. De woningen betreffen bestaande bedrijfswoningen. Deze hoeven niet getoetst te worden. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt om deze twee redenen geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.6 Akoestiek, wegverkeer

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg) verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het onderhavige plan wordt geen gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder gerealiseerd. Een onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect 'akoestiek, wegverkeer' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.7 Luchtkwaliteit

Hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet In Betekenende Mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Conclusie

Het onderhavige plan omvat de herbestemming van een bedrijfsp perceel met categorie 2/3.1 naar een bedrijfsp perceel naar een categorie 1. Een dergelijke functie behoort niet tot één van de bovenstaande categorieën. Een plan draagt echter 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit indien het plan minder dan 1.409 motorvoertuigbewegingen per weekdaggemiddelde genereert. Het onderhavige plan betreft bedrijfsp percelen met een zeer beperkte omvang. De grens van 1.409 motorvoertuigbewegingen per weekdaggemiddelde wordt (lang) niet gehaald. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.8 Externe veiligheid

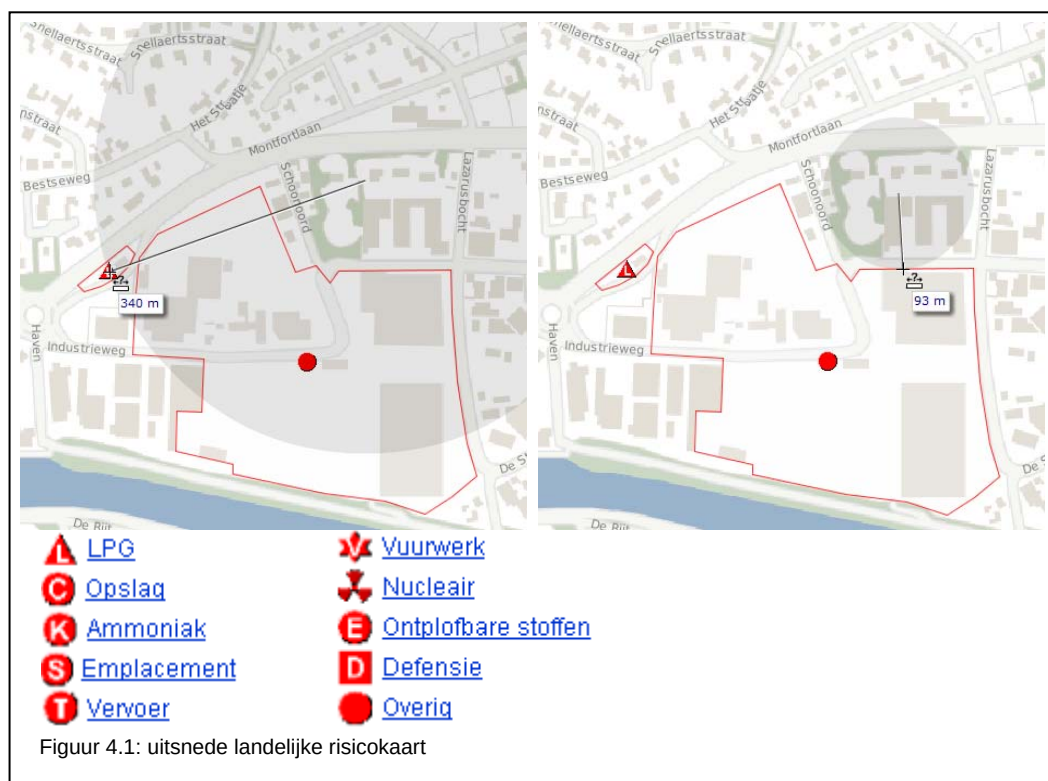
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's als gevolg van de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een basis beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord zijn binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Medio 2014 wordt de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" vervangen door het "Besluit transport externe veiligheid".

In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende twee risicovolle bronnen gelegen:

- tankstation met LPG aan Bestseweg 30 op een afstand van circa 340 meter;
- De Meeuw Oirschot B.V. aan Industrieweg 4 op een afstand van circa 93 meter tot de grens van het bedrijfsperceel. De propaantank ligt op een afstand van 225 meter.



Tankstation, Bestseweg 30

Het tankstation heeft conform de risicokaart een plaatsgebonden risicoafstand van 19 meter en een inventarisatieafstand ten behoeve van het groepsrisico van 150 meter. Het plangebied ligt op circa 340 meter vanaf dit tankstation.

De Meeuw Oirschot B.V, Industrieweg 4

In het plangebied is een bovengrondse propaantank (vloeibaar) met een inhoud van 3000 liter gelegen en wordt meer dan 5 keer per jaar bevoorrad. De bijbehorende plaatsgebonden risicoafstand bedraagt 20 meter. De afstand tot de grens van het invloedsgebied

ten behoeve van het berekenen van het groepsrisico bedraagt in alle gevallen 105 meter. de daadwerkelijke afstand tot de propaantank bedraagt circa 225 meter.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

5.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Door de provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel is een reactie gegeven. De reacties (bijlage 1) zijn in tabel 8.1 samengevat.

Tabel 8.1: Vooroverlegreacties

Instantie	Inhoud
Provincie Noord-Brabant	De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het voorliggend bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
Waterschap De Dommel	Het waterschap geeft aan dat er geen sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen en dat het plan geen gevolgen heeft voor de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied en in de omgeving.

De vooroverlegreacties hebben geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan, het bestemmingsplan is naar aanleiding van het vooroverleg niet aangepast.

5.1.2 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage worden gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken en indienen bij de gemeente Oirschot.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt het plangebied opnieuw bestemd als 'Bedrijf - 1' en wordt op de percelen bedrijvigheid in categorie 1 kantoor- of bedrijf aan huis mogelijk gemaakt. Op deze wijze kunnen de woningen worden gecontinueerd als bedrijfswoning. Dit betreft een juridische wijziging. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels 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 verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding wordt de bestemming weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het vigerende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oirschot”. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

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

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Dit bestemmingsplan bevat de enkelbestemming 'Bedrijf-1'.

Bedrijf-1 (B-1)

Deze gronden zijn primair bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 t/m 3.1. Het betreft de gronden die het dichtst tegen de woonomgeving aan liggen. Het gebied is planologisch te beschouwen als een overgangsgebied tussen een woongebied aan de overkant en het industrieterrein. Op basis hiervan zijn er redenen aanwezig om op deze percelen lichtere bedrijvigheid toe te staan passend bij genoemd overgangsgebied, waarbij de bedrijfsbestemming blijft gehandhaafd. De bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd door middel van een aanduiding op de verbeelding. In de bouwregels worden bepalingen gegeven voor de bouw van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is opgenomen dat op bepaalde aspecten de aanvullende werking van de bouwverordening is uitgesloten.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het inpassingsplan en voor welk gebruik kan worden afgeweken.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

Om over enige flexibiliteit te beschikken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verleggen van de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken voor het geval het bouwplan wijzigt. Het wijzigen van de bestemmingsgrenzen is geen wijziging van ondergeschikte betekenis, derhalve dient een dergelijke wijziging middels een wijzigingsplan tot stand te komen en niet middels een afwijkingsprocedure.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het inpassingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel:

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

BIJLAGE TOELICHTING

Bijlage 1:
Vooroverleg reacties

Brabantlaan 1

Postbus 90151

5200 MC 's-Hertogenbosch

Telefoon (073) 681 28 12

Fax (073) 614 11 15

info@brabant.nl

www.brabant.nl

IBAN NL86INGB0674560043



Het college van burgemeester
en wethouders van Oirschot
Postbus 11
5688 ZG OIRSCHOT

PA.	bu	Gemeente Oirschot				ISD	P&O
GRF		INGEKOMEN				SSC	
BURG	CEC						
		- 2 SEP 2014					
AFD. DV	AZ	A en iZ	BU	FIN	RO	VERG	
AFD. ON	MO	P & H	PUBL	RO			

VERZONDEN - 1 SEP. 2014

Onderwerp

Vooroverlegreactie bestemmingsplan "2de herziening Bedrijventerreinen
Oirschot"

Datum

28 augustus 2014

Ons kenmerk

C2153842/3659445

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.M.H. Mulders

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 680 84 80

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

jmulders@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd
op het voorontwerp-bestemmingsplan "2de herziening Bedrijventerreinen
Oirschot".

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt
tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid
relevant zijn. Uw voorontwerp-bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot
het maken van opmerkingen.

Cluster Ruimte,
namens deze,

P.M.A. van Beek,
hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis,
met de NS Zonetaxi en met
de OV-fiets.

Gemeente Oirschot
T.a.v. Mevrouw J. Klinkenberg
Postbus 11
5688 ZG OIRSCHOT

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618
Fax (0411) 618 688
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Boxtel	: 18 augustus 2014	behandeld door	: Toon van Ham
ons kenmerk	: Z27831/U29385	doorkiesnummer	: (0411) 618 561
uw kenmerk	: e-mail 1 augustus 2014	e-mailadres	: tvham@dommel.nl
onderwerp	: Instemming voorontwerp bestemmingsplan 2e herziening Bedrijventerreinen Oirschot	bijlagen	: -
		verzonden	:

Geachte mevrouw Klinkenberg,

Op 1 augustus 2014 ontving ik van u in het kader van het vooroverleg het voorontwerp bestemmingsplan 2^{de} herziening Bedrijventerrein Oirschot. Hierbij geef ik u mijn reactie op het plan.

Ik stem in met het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het watertoetsproces.

Dit bestemmingsplan betreft een juridische wijziging in de bedrijfssoort. Er is geen sprake van ruimtelijke ontwikkelingen, die de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied en in de omgeving beïnvloeden. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige bestemmingsplan.

Ik ga er vanuit dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd. Heeft u nog vragen of opmerkingen? Dan kunt u contact opnemen met mij via bovenstaand doorkiesnummer.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel



Toon van Ham
Planvormer Stedelijk Gebied



Regels

