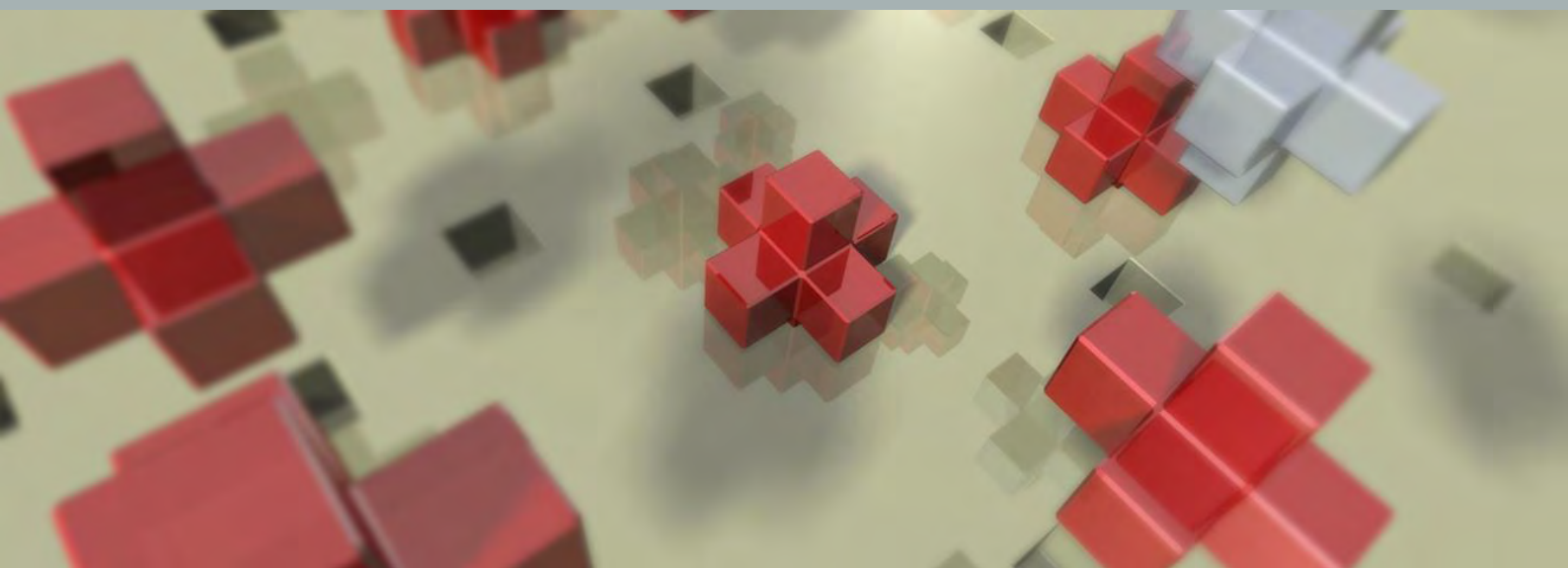


**Bestemmingsplan Nijnsel, uitbreiding bedrijventerrein
Gemeente Sint-Oedenrode
Vaststelling**



**Bestemmingsplan Nijnsel, uitbreiding bedrijventerrein
Gemeente Sint-Oedenrode
Vaststelling**

Rapportnummer:	211X07443.085227_1
Datum:	29 september 2016
Contactpersonen opdrachtgever:	Gemeente Sint-Oedenrode De heer C. van den Boogaard en mevr. C. van Baar
Projectteam BRO:	Pascal Hendriks, Joost van der Aa
Concept:	--
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	oktober 2015
Vaststelling:	29 september 2016
Onherroepelijk:	
Bron foto kaft:	BRO, Abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
3. BELEIDSKADER	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Waterschapsbeleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	21
4. PLANBESCHRIJVING	23
5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	24
5.1 Inleiding	24
5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
5.3 Geluid	25
5.4 Luchtkwaliteit	27
5.5 Externe veiligheid	29
5.6 Bodem	34
5.7 Water	35
5.8 Flora en fauna	37
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	38
5.10 Verkeer en parkeren	41
5.11 Bedrijven en milieuzonering	42
5.12 Kabels en leidingen	43
5.13 Duurzaam bouwen	43

6. JURIDISCHE PLANOPZET	44
6.1 Inleiding	44
6.2 De bestemmingsmethodiek	44
6.2.1 Systematiek van de regels	44
6.3 Bestemmingen	47
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 50
7.1 Inleiding	50
7.2 Toepassing grondexploitatiewet	50
7.3 Financiële haalbaarheid	51
 8. OVERLEG EN INSPRAAK	 52
8.1 Inspraak	52
8.2 Overleg	52
8.3 Vaststellingsprocedure	52
8.4 Beroep	53
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Externe veiligheid	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Waterparagraaf	
Bijlage 4: Flora en faunaonderzoek	
Bijlage 5: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 6: Doorlatendheidsonderzoek	
Bijlage 7: Inventariserend veldonderzoek	
Bijlage 8: Nota van zienswijzen en wijzigingen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de noordzijde van de kern Nijnsel, aan de rand van het bedrijventerrein Nijnsel, ligt aan de Eimbert een korfbalveld. De gemeente Sint-Oedenrode is voornemens om dit korfbalveld te onttrekken aan de bestemming 'sport' en er een bedrijfsbestemming op te leggen. Het terrein wordt als bedrijfskavel te koop aangeboden. Er is nog geen concrete bouwaanvraag ingediend, maar de aard van de bedrijvigheid op het perceel is bekend (maximaal milieucategorie 3).

Het korfbalveld heeft op basis van het bestemmingsplan Nijnsel (vastgesteld door de gemeenteraad op 29-03-2012) de bestemming 'Sport'. Het aangrenzende bedrijventerrein heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. De gemeente Sint-Oedenrode wil voor het nieuwe bedrijfsperceel dezelfde bestemmingsmogelijkheden bieden.

Doordat de gewenste ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, wordt deze ontwikkeling door middel van onderhavige partiële bestemmingsplanherziening planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van het bedrijventerrein Nijnsel. Het betreft het perceel aan de Eimbert, kadastraal bekend als gemeente (Sint-Oedenrode), sectie E, nummers 5344 (ged). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 4.185 m².

Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is aangegeven op de verbeelding behorende bij onderhavig bestemmingsplan.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Nijnsel'. Dit bestemmingsplan is op 29 maart 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Sint-Oedenrode vastgesteld.

De gronden waar de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing plaats gaat vinden hebben de bestemming 'Sport'. Naast deze bestemming zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' over het plangebied.

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) het uitoefenen voor sportactiviteiten;
- b) voorzieningen van algemeen nut;
- c) een zend-/ontvangstinstallatie;
- d) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e) een kantine;

met daarbij behorende:

- f) wegen en paden;
- g) parkeervoorzieningen;
- h) waterlopen en waterpartijen;
- i) groenvoorzieningen.

De voorgestane ontwikkeling betreft het wijzigen van de bestemming 'Sport' naar de bestemming 'Bedrijventerrein'. De gemeente Sint-Oedenrode wil op het voormalige korfbalveld dezelfde bestemmingsmogelijkheden bieden. Het planinitiatief komt zowel functioneel als ruimtelijk niet overeen met de regels in het vigerend bestemmingsplan die nu voor de planlocatie gelden.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de zienswijzen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 worden de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.

2. BESTAANDE SITUATIE

Bedrijventerrein Nijnsel



Afbeelding 2: Positionering bedrijventerrein
ten opzichte van kern Nijnsel

Het bedrijventerrein van Nijnsel ligt aan de noordzijde van de kern, direct ten oosten van de A50. Het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van circa 18,5 hectare en vervult een lokale functie voor bedrijven in de gemeente Sint-Oedenrode. Op dit moment zijn er zo'n 60 bedrijven op het terrein aanwezig. De bedrijvigheid kenmerkt zich door (groot-)handelsactiviteiten. Veel bedrijven behoren tot de sector groot-/tussenhandel, inclusief garagebedrijven. Verder zijn er industriële en ambachtelijke bedrijven gevestigd en een tiental bouw- en installatiebedrijven, transportbedrijven en dienstverlenende bedrijven. Op het terrein staan, naast de bedrijfsbebouwing, enkele bedrijfswoningen.

Plangebied

Het plangebied betreft het voormalige korfbalveld aan de rand van bedrijventerrein Nijnsel. Het perceel ligt aan de westzijde van de weg Eimbert. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door het verenigingsgebouw van Handboogschutterij Sint Antonius en de woning Industrieweg 16. Aan de zuid- en (zuid)westzijde wordt het korfbalveld begrensd door sportterreinen en bedrijfsgebouwen. Aan de zuidoostzijde van de weg Eimbert, op korte afstand van het plangebied, ligt een agrarische bedrijfswoning. Op de noordoostgrens van het kavel is een bommenrij aanwezig.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk heeft drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Uit deze drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

- hoofdenetwerkn (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Specifiek voor de MIRT regio Brabant en Limburg is een opgave van nationaal belang genoemd. Prioriteit krijgen de in het gebied gelegen brainport Eindhoven, greenport Venlo en Maintenance Valley. Nijnsel ligt binnen de begrenzing van brainport Eindhoven.

Doorwerking plangebied

Het Rijk heeft geen concreet rijksdoel of gebied voor de gemeente Sint-Oedenrode benoemd. Daarnaast geldt dat met onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in lijn met de structuurvisie, aangezien geen nationale belangen in het geding zijn en het rijksbeleid voor de brainport Eindhoven geen directe werking heeft op de ontwikkeling van het plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'neetenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen ontwikkeling mogelijk gemaakt die in strijd is met één van de overige nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Barro.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Het locatiebeleid detailhandel is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (inclusief detailhandel) in bestemmingsplannen en bij een afwijking daarvan. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de 'ladder duurzame verstedelijking'). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.² De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Behoefte

Er is geconstateerd dat er een specifieke behoefte is vanuit het bedrijfsleven.

- Met de bestaande behoefte van bedrijven kan de locatie worden ingevuld;
- Er is sprake van een zeer lokale markt in Nijnsel, waarbij bedrijven graag in Nijnsel blijven;
- Er is geen ander nieuw planaanbod in Nijnsel;
- De gevestigde bedrijven kunnen nauwelijks meer uitbreiden op de eigen locatie; Onderstaande figuur toont de bebouwingsdichtheid op het lokale bedrijventerrein;
- Bedrijven kunnen niet of nauwelijks uitbreiden op de bestaande locatie;
- Uitbreiding op een nieuwe locatie is dan een logisch gevolg.

² Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

Figuur: bebouwingsdichtheid bedrijventerrein



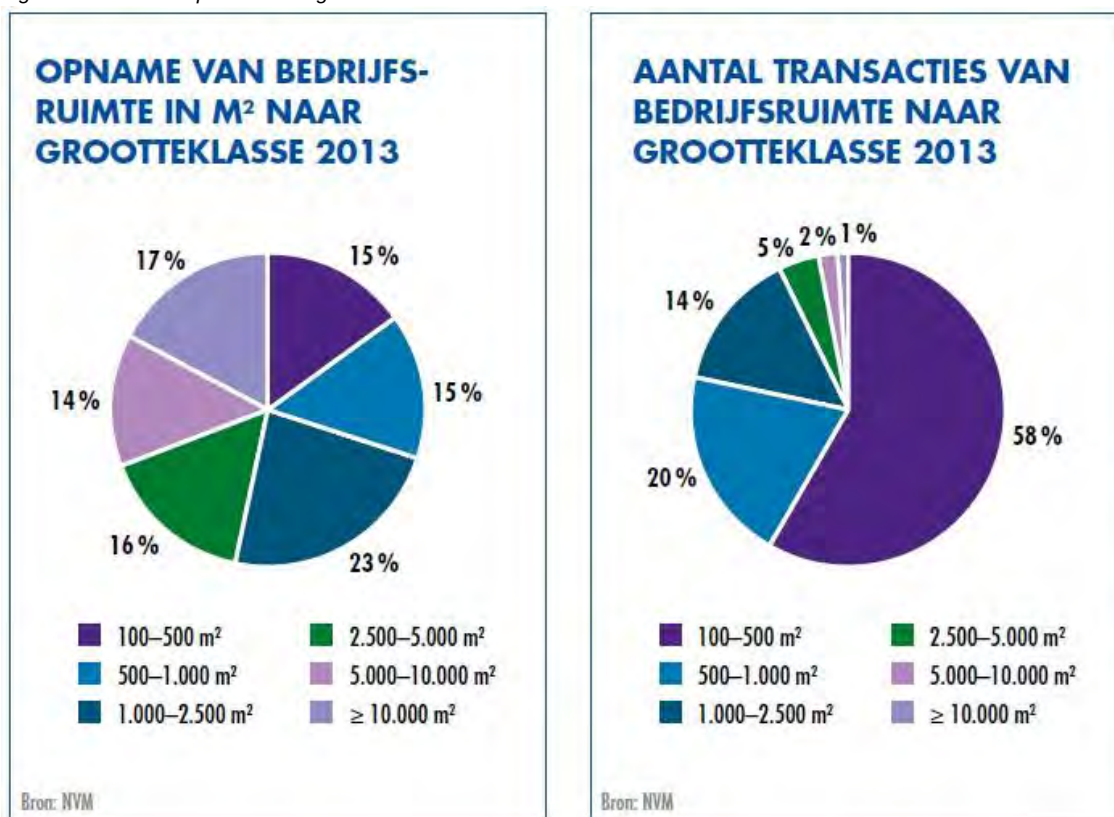
Bron: Google Maps

Bestaande ruimte

Bedrijven die een behoefte hebben, kunnen zeer beperkt op een bestaande locatie terecht.

- Er is een bestaande bedrijfsruimte op de markt in Nijnsel. Dit betreft een kooplocatie van 3.200 m² op een terrein van 5.600 m² met een koopprijs van 1.2 miljoen euro. Dat is omgerekend 214 euro per m²;
- Daarnaast is er een nog te ontwikkelen huurlocatie voor bedrijfsverzamelgebouwen op de markt;
- Beide locaties voorzien in een specifiek profiel (grootschalig en kleinschalig, koop en huur) wat voor het overgrote merendeel van de markt niet interessant is;
- De opnames in de markt zijn vooral kleinschalig. 58% van de opnames vraagt om een pand kleiner dan 500 m² en 78% kleiner dan 1.000 m²;
- Op de planlocatie kunnen zowel kleine als middelgrote gebruikers terecht.

Figuur: kenmerken opname naar grootteklasse



Bron: NVM Bedrijfsruimtemarkt 2013

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid uit de SVIR en het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Uit onderzoek blijkt dat er geen nieuw planaanbod in Nijnsel aanwezig is. Bestaande bedrijven kunnen daardoor niet of nauwelijks uitbreiden. Hergebruik van de bestaande percelen of bebouwing op het terrein is dus niet aan de orde. Het bedrijventerrein wordt op een logische manier uitgebreid. Daarmee kan gesteld worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaande stedelijk gebied (zie de kaart 'Verstedelijking' behorende bij de provinciale Verordening Ruimte 2014). Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 14 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. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. 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.

Kernen in het landelijke gebied

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 vijf grote steden Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond, zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant. Hier wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgaven opgevangen. Samen vormen zij het stedelijk netwerk BrabantStad.

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijk gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan wordt, conform de structuurvisie, gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Bovendien voldoet het plan aan zorgvuldig ruimtegebruik door gebruik te maken van een bestaand perceel wat in het verleden als sportveld in gebruik is geweest. Hierdoor hoeft geen nieuw stedelijk gebied aangewend te worden en wordt bestaand stedelijk gebied efficiënter gebruikt.

Verordening Ruimte 2014

De Verordening ruimte is op 19 maart 2014 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. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Hieronder volgt een samenvatting van de artikelen die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

- 1. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.*
- 2. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.*
- 3. Er dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.*

4.1 Bestaand stedelijk gebied.

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

4.4 Ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in de aanwijzing van een bedrijventerrein bevat een verantwoording over de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd, betreft onder andere het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein. Onder oneigenlijk ruimtegebruik wordt bij een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor bedrijfswoningen, bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen en andere bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf met een omvang van meer dan 5.000 m².

Tevens bevat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de aanwijzing van een bedrijventerrein een verantwoording over 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.

Doorwerking plangebied

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

1. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
2. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
3. Daarnaast dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

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

4.4 Ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

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

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg als bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
- b. het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken, bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- c. zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein of de locatie wordt bevorderd.

Onder harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties wordt verstaan de capaciteit voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties (uitgedrukt in het netto ruimtebeslag) die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd, betreft in het bijzonder het opnemen van regels:

- a. om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie te bevorderen;
- b. die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;
- c. over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- d. over een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;

- e. die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegengaan.

Onder oneigenlijk ruimtegebruik wordt bij een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:

- a. bedrijfswoningen;
- b. bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en deze zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd;
- c. andere bedrijven dan bedoeld onder b en behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf met een omvang van meer dan 5000 m².

4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

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

In afwijking hiervan 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:

- 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;
- aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
- de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 - I. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of
 - II. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of
 - III. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.

Doorwerking plangebied

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder een landschappelijke inpasbaarheid, wordt verwezen naar hoofdstuk 3 Planbeschrijving en hoofdstuk 5 Randvoorwaarden. Daarin wordt op al de genoemde aspecten onderbouwd dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving daarvan.

Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik kan gesteld worden dat de feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijventerrein binnen het toegestane ruimtebeslag uit te breiden. Voor de onderbouwing op dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 3.2 Rijksbeleid,

onderdeel ladder duurzame verstedelijking. Ook voor de toepassing van de ladder wordt verwezen naar dit onderdeel.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Het plangebied ligt binnen de gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied' zijn aangeduid. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014.

4.4 Ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

Voor wat betreft de ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties zijn in de verordening specifieke regels opgenomen over de verantwoording van het nieuwe terrein. Voor wat betreft de plancapaciteit heeft de Sint-Oedenrode een onderzoek naar de ruimtebehoefte uit laten voeren. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is het ruimtebeslag afgebakend en de maatvoering van percelen en bebouwing duidelijk geregeld. Daarnaast voorkomen de regels oneigenlijk gebruik van het nieuwe terrein. Zo is bijvoorbeeld detailhandel en horeca uitgesloten.

4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

Aanvullend zijn voor kernen in het landelijk gebied (Nijnsel wordt als een dergelijke kern gezien) aanvullende regels opgesteld over de maatvoering van het bouwperceel. Deze mag ten hoogste 5.000 m² bedragen. Vestiging of een uitbreiding van een bedrijf op een bouwperceel groter dan 5.000 m² is mogelijk, mits het in voldoende mate wordt verantwoord. Onderhavig bestemmingsplan staat een bouwperceel groter dan 5.000 m² niet direct toe.

3.3 Waterschapsbeleid

Waterschap De Dommel: handreiking Watertoets en Keur 2015 met Algemene regels en Beleidsregels

Dit bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw van een of meerdere bedrijfspanden. Op deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het Waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste

Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.

- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm 5). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging "hoog en droog genoeg" zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd, conform de uitgangspunten 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van het waterschap. Dit betekent dat een ontwikkeling niet mag leiden tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie. Dit houdt concreet in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-)water wordt niet wenselijk geacht.

Dommelmozaïek

Met het innovatieve planningsmodel MozaïekBrabant voor Dommelvallei-gemeenten wordt het Brabantse watersysteem ingezet als verbindende onderlegger voor een nieuw raamwerk in stad, natuur en productieland. Op 12 maart 2015 is Het Manifest Dommelvallei onder andere door de gemeente Sint-Oedenrode ondertekend. Doel van het manifest is commitment te genereren om MozaïekBrabant tot concrete uitvoering te brengen in de Dommelvallei door:

- 1) Co-creatie: bundeling van krachten en middelen, samenwerking tussen burgers, bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties, onderwijs en overheid. Initiatief voor creatie van draagvlak, synergie en uitvoering;
- 2) Het tot stand brengen van nieuwe koppelingen waarin stedelijke functies, landbouw en natuur elkaar versterken in plaats van verzwakken;
- 3) Het watersysteem in te zetten als bron, drager, verbinder en motor bij integrale ontwikkeling. Water wordt in de uitwerking verbonden met Duurzaam Wonen, Werken, Biodiversiteit, Gezondheid, Ontspanning en Erfgoed.
- 4) Het ontwikkelen van een samenhangende richtinggevende visie die gerealiseerd wordt in meerdere uitvoeringsaspecten.

Voor onderhavig project is de koppeling van watermanagement in een stedelijk klimaat van toepassing. Voor industrieën betekent dat op de volgende manier een meerwaarde:

- Innovatieve en veerkrachtige Brabantse economie met duurzaam concurrentievermogen;
- Duurzame veiligstelling van voldoende en schoon water;
- Wervende werkomgeving.

Er moet een synergie ontstaan tussen economische groei en de maatschappelijk wateropgave.

Waterbeheerplan 2016-2021 Waardevol water

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress
- Kringloop denken

- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen
- Vergroten waterbewustzijn

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.”

3.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Nijnsel 2012

In het vigerend bestemmingsplan ‘Nijnsel’ (vastgesteld in 2012) zijn de strategische visie en ambities voor Nijnsel (opgenomen in onder andere de Visie Rooi(s)e Draad uit 2005 en het Economisch Actie Programma (EAP)³) vertaald. Onderstaande is specifiek in het bestemmingsplan opgenomen ten aanzien van economie en het bedrijventerrein.

De gemeente Sint-Oedenrode wil de beschikbaarheid van ruimte voor bedrijvigheid in de breedste zin van het woord waarborgen door:

- Revitaliseren van verouderde bedrijventerreinen en bevorderen intensief ruimtegebruik;
- Ontwikkelen aanbod bedrijventerreinen in regionaal verband;
- Stroomlijnen dienstverlening aan ondernemers;
- Beperken van de administratieve druk voor ondernemers;
- Verbeteren van kansen voor startende ondernemers.

Op het gebied van bedrijventerreinontwikkeling wordt verder ingezet op samenwerking met de regio, met name Schijndel.

In het bestemmingsplan uit 2012 is aangegeven dat om in de toekomst te kunnen beschikken over voldoende mogelijkheden voor bedrijven, er ruimte nodig is voor de huidige bedrijven om zich verder te kunnen ontwikkelen.

Optimalisering van het economisch klimaat in Sint-Oedenrode is een belangrijke ambitie. Hiervoor zijn naast de fysiek ruimtelijke vestigingsmogelijkheden ook allerlei andere aspecten van belang, zoals de bereikbaarheid, aantrekkelijke woonmilieus en een goed opgeleide beroepsbevolking. In het EAP zijn behoud van lokale werkgelegenheid en benutten van de ligging genoemd als centrale doelstellingen. Op het bedrijventerrein zijn veel inwoners van Nijnsel werkzaam. De economie wordt bepaald door ambachtelijke bedrijvigheid.

Voor nieuwe bedrijven streeft de gemeente concentratie na op de bedrijventerreinen in Nijnsel zelf of op het terrein in Sint-Oedenrode. Voor het bedrijventerrein geldt dat hier nieuwvestiging van bedrijven is toegestaan. Het is mogelijk om op het bedrijventerrein bedrijven in de milieucategorie 2 en 3.1. op te richten.

³ Economisch Actie Programma (EAP), gemeente Sint-Oedenrode, 16 maart 2007

Structuurvisie bedrijventerreinen

In de 'Structuurvisie bedrijventerreinen' heeft de gemeente Sint-Oedenrode de kaders voor het ruimtelijke beleid voor de bedrijven(terreinen) vastgelegd. Ten aanzien van het bedrijventerrein Nijnsel zijn onder andere de volgende concrete uitgangspunten geformuleerd:

- Het bedrijventerrein Nijnsel blijft behouden als bedrijventerrein;
- De gemeente zorgt voor voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven op de huidige locatie;
- Het streven is om functies die niet primair op een bedrijventerrein thuishoren via natuurlijk verloop terug te dringen (via een wijzigingsbevoegdheid kunnen bestaande woningen en sportvoorzieningen omgezet worden in bedrijventerrein).

De Rooi(s)e draad versterkt

De structuurvisie 'De Rooi(s)e draad' is in 2012 herijkt. Onderdelen uit dit document die nog steeds zonder meer van toepassing zijn, zijn opgenomen in de herijkte versie. Ten aanzien van het aspect economie is de koers van de gemeente bijgesteld. De ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein is de allerlaatste optie. Ingestoken wordt op benutting en passende herontwikkeling van bestaande bedrijfslocaties, in het stedelijk en buitengebied. Er wordt ingespeeld op de toename van het aantal ZZP-ers en er zijn bedrijfsverzamelgebouwen ontstaan.

Doorwerking plangebied

Met de voorgestane ontwikkeling wordt een terrein grenzend aan het bestaande bedrijventerrein ontwikkeld voor bedrijvigheid. Daarmee kan het terrein in Nijnsel zijn positie als grote werkgever voor de kern blijven behouden. Het bestaande bedrijventerrein kent op dit moment weinig leegstand en het terrein is efficiënt opgebouwd. De kleinschalige uitbreiding die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt, zorgt voor voldoende ontwikkelingsmogelijkheden op het terrein en maakt een mogelijk herpositionering van bedrijven mogelijk. Het plan past zodoende binnen het gemeentelijke beleid.

4. PLANBESCHRIJVING

Het plan omvat de omzetting van een voormalig korfbalveld naar bedrijventerrein voor de vestiging van één bedrijf. De oppervlakte van het nieuwe terrein blijft gelijk aan de oppervlakte van het korfbalveld, namelijk circa 4.185 m². Voor wat betreft de bouw- en functionele mogelijkheden wordt aangesloten op de regeling voor het bedrijventerrein uit bestemmingsplan 'Nijnsel'.

5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

Het plan omvat de omzetting van een voormalig korfbalveld naar bedrijventerrein voor de vestiging van meerdere bedrijven. De oppervlakte van het nieuwe terrein blijft gelijk aan de oppervlakte van het korfbalveld, namelijk circa 4.185 m². Voor wat betreft de bouw- en functionele mogelijkheden wordt aangesloten op de regeling voor het bedrijventerrein uit bestemmingsplan 'Nijnsel'.

5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt de vestiging van één bedrijf mogelijk gemaakt met een oppervlakte van circa 4.185 m². Er is hiermee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 5.8 (Flora en fauna)

volgt dat de voorgestane ontwikkelingen in het plangebied niet van invloed zijn op de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Belvédèregebied of een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

3. In Hoofdstuk 5 Milieu en landschap zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. 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.

Binnen het plangebied worden geen geluidsgevoelige objecten gerealiseerd. Er is dus geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Geluidsemissie naar omgeving

In paragraaf 'bedrijven en milieuzonering' zijn op basis van een 'inwaartse zonering' richtafstanden bepaald. Hiervoor is gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁴ Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Daarbij is ook het aspect 'geluid' beoordeeld.

⁴ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.



In vlak A kan niet worden voldaan aan de richtafstand van geluid ten opzichte van de woning aan de Industrieweg 16. Indien nieuwe bebouwing en/of bedrijfsactiviteiten in dit vlak liggen is een akoestisch onderzoek nodig om aan te tonen dat de geluidsbelasting op de woning Industrieweg 16 aanvaardbaar blijft en dat wordt voldaan aan de geluidsgrenswaarden uit de milieuwetgeving (Activiteitenbesluit of Wet milieubeheer). Mogelijk dat een geluidsmaatregel zoals een geluidsscherm nodig is. In onderstaand figuur zijn twee locaties aangegeven waar een geluidsscherm geplaatst kan worden. Door middel van een akoestisch onderzoek moet de hoogte van het scherm bepaald worden. De hoogte is met name afhankelijk van de hoogte van de geluidsbronnen.

Indirecte hinder

Verwacht wordt dat de verkeersaantrekkende werking op het perceel door de gewenste functiewijziging (van sport naar bedrijf) niet leidt tot een onacceptabele toename van de geluidsbelasting op de woningen in de omgeving.

Conclusie aspect geluid

Indien nieuwe bebouwing en/of bedrijfsactiviteiten in vlak A liggen, is een akoestisch onderzoek nodig. Het geluid vanwege de bedrijfsactiviteiten in vlak B en C en de indirecte hinder vormen geen belemmering.

5.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De in onderhavig bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt niet onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Er dient daarom op een andere wijze aangetoond te worden dat de luchtkwaliteit niet in betekende mate aangetast wordt met de voorgestane ontwikkeling.

Verkeer

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in samenwerking met het Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld voor ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit als gevolg van een toename in het aantal verkeersbewegingen. Met deze rekentool kan worden berekend of een plan (niet) in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht

Met de voorgestane ontwikkeling wordt een terrein van circa 4.185 m² geschikt als bedrijventerrein voor de vestiging van meerdere bedrijven. Op dit moment is nog niet bekend welk type bedrijf zich zal gaan vestigen op het perceel waardoor uitgegaan wordt van een worst-case scenario.

Om het aantal verkeersbewegingen te kunnen berekenen is gebruik gemaakt van de CROW-uitgave. ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ (publicatie 317, oktober 2012). Hierbij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Stedelijkheidsgraad: Weinig stedelijk⁵
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;

⁵ CBS Statline

- Type bedrijf: Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats).

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten geldt een maximale verkeersgeneratie van 10,9 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Dit betekent dat in een worst-case scenario sprake kan zijn van een toename van circa 456 verkeersbewegingen per etmaal ((4.185:100)x10,9).

Opgemerkt wordt dat het hier een theoretische berekening betreft waarbij wordt uitgegaan van een absoluut worst-case scenario. In werkelijkheid zal het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk minder bedragen. Echter, om aan te tonen dat sprake is van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging wordt dit aantal gehanteerd.

In de rekentool wordt er vanuit gegaan dat van de 456 verkeersbewegingen 5% bestaat uit vrachtverkeer. Ook deze aanname gaat weer uit van een absoluut 'worst-case scenario' waarbij de werkelijke aantallen vrachtverkeer minder zullen bedragen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		456
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,72
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Zoals uit de bovenstaande tabel blijkt, is de bijdragen aan NO₂ en PM₁₀ ruimschoots minder dan de grenswaarde van 3%. De bijdrage van het extra verkeer is daarom als 'niet in betekenende mate' aan te merken. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek in verband met extra verkeer niet noodzakelijk is.

Luchtverontreinigende stoffen bedrijvigheid

Op basis van de toets bedrijf- en milieuzonering kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de richtafstand voor het onderdeel 'stof' met betrekking tot de functie bedrijvigheid. Er wordt geen emissie van luchtverontreinigende stoffen van de bedrijven verwacht die leiden tot een overschrijding van de normen. In het plangebied zelf wordt geen onacceptabele verhoging van de concentraties verwacht. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute.

Regelgeving

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste regelingen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Staatsblad 2004 nr. 250;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), Staatsblad 2015, nr. 92;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Staatsblad 2010 nr. 686.

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Beleidsvisie Externe veiligheid

De beleidsvisie Externe veiligheid⁶ heeft tot doel externe veiligheid eenvoudiger, beter werkbaar en goedkoper te maken door:

- De huidige situatie rond de externe veiligheid in Sint-Oedenrode te beschrijven;
- De beleidsvrijheid te benoemen en met behulp hiervan planologische toetsingskaders te ontwikkelen;
- De bestuurlijke verantwoordelijkheden te verduidelijken;
- Keuzes met betrekking tot de rolverdeling/taakverdeling en uitvoering van werkzaamheden te beschrijven.

Voor situaties met een hoger risicoprofiel is een toetsingskader ontwikkeld dat bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven kan worden ingezet. In de beleidsvisie wordt per

⁶ Beleidsvisie Externe veiligheid Sint-Oedenrode, 22 juni 2011

risicobron beschreven wanneer een globale beoordeling en verantwoording voldoende is en wanneer de risico's uitgebreid moeten worden onderzocht en beschreven.

Doorwerking plangebied

Risicovolle inrichtingen

Op basis van de risicokaart en de signaleringskaart EV 2011 is beoordeeld of er in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Risicovolle transporten

Het plangebied ligt niet binnen plaatsgebonden risicocontouren van transportassen. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Wel bevindt het plangebied zich in twee invloedsgebieden:

- A50;
- Hogedruk aardgasleiding.

A50

Het invloedsgebied van de A50 bedraagt 852 meter en is afgeleid van een ongeval met toxische gassen. Het vervoer van brandbare gassen (LPG en propaan) vormt echter het belangrijkste risico. Het maatgevend scenario van dit vervoer is een explosie van een tankwagen die het (onder druk) vloeibare LPG bevat (zogenaamd BLEVE). Dit scenario is het meest relevant binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas. Buiten deze zone is alleen het effect van een toxische gaswolk nog relevant. Gezien het beperkte aandeel in de vervoersfrequentie, is overwogen dat het aandachtsgebied beperkt blijft tot 200 meter (conform de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Sint-Oedenrode). Het plangebied ligt op een afstand van ruim 450 meter. Dit betekent dat kan worden volstaan met een standaardafweging en de A50 geen belemmering is voor de ontwikkeling.

Hogedruk aardgasleiding

Ten noorden van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Uit eerder onderzoek (RMB, juli 2013) blijkt dat het invloedsgebied 170 meter bedraagt. Het plangebied ligt binnen deze zone. Omdat het plan voorziet in de toename van de bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied van de aardgasleiding, neemt het groepsrisico toe. De aardgasleiding is meegenomen in de planafweging, conform het planologische toetsingskader zoals opgenomen in de beleidsvisie Externe veiligheid.

Overig

Voor het overige ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een andere risicobron (spoor en water).

Groepsrisicoberekening

Door AGEL Adviseurs is een groepsrisicoberekening externe veiligheid uitgevoerd voor de hogedrukgasleiding. Het groepsrisico is berekend⁷ op basis van plancapaciteit van de vigerende bestemmingsplannen en de bijdrage van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Uit het onderzoek blijkt dat de plaatsgebonden risico 10^{-6} contour niet over het plangebied loopt. Het plaatsgebonden risico is geen beperking voor de realisatie van een kwetsbaar object binnen het plangebied. Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico blijkt dat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een hogedrukgasleiding. Het invloedsgebied heeft een breedte van circa 170 meter aan weerszijde van de hogedrukgasleiding.

Verantwoording groepsrisico

In deze paragraaf is een verantwoording van het groepsrisico opgenomen, die op grond van artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), benodigd is.

Hogedruk aardgasleiding

Omdat als gevolg van de ontwikkeling sprake is van een afname van het groepsrisico en een relatief laag groepsrisico ($< 0,1 \times$ oriëntatiewaarde) kan volstaan worden met een beperkte verantwoording. Op grond van artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dient bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico ingegaan te worden op de volgende onderdelen:

- de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding en een uitspraak over verwachte toekomstige personendichtheid in het geval er concrete ontwikkelingen in het invloedsgebied zijn;
- het groepsrisico per kilometer buisleiding en de bijdrage van de ontwikkeling (toegelaten beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten) aan de hoogte van het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

De huidige en personendichtheid en toekomstige personendichtheid

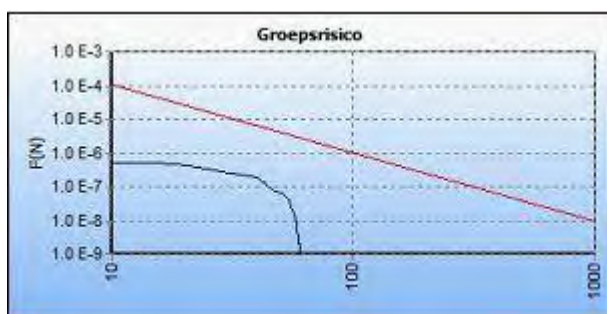
Voor een overzicht van de huidige en toekomstige personendichtheid wordt verwezen naar bijlage 1 en 2 van de opgestelde QRA⁸.

Het groepsrisico

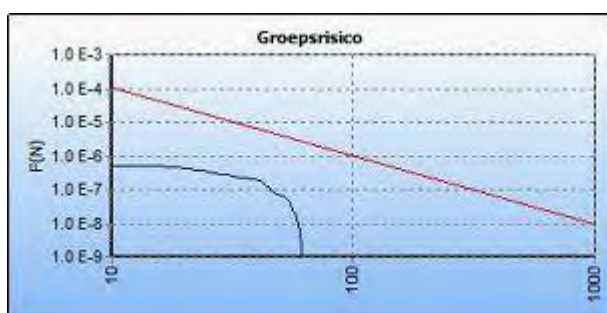
Uit de berekeningen van de FN-curves blijkt dat het groepsrisico in zowel de autonome als nieuwe situatie ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

⁷ Groepsrisicoberekening Hogedrukgasleiding plangebied Eimbert ong. Sint-Oedenrode, projectnr. 20110717 16 december 2014

⁸ Groepsrisicoberekening Hogedrukgasleiding plangebied Eimbert ong. Sint-Oedenrode, projectnr. 20110717 16 december 2014



Autonome situatie



Nieuwe situatie

Vergelijking van de FN curves laat zien dat het groepsrisico in de nieuwe situatie marginaal toeneemt. De overschrijdingsfactor bedraagt 0,029 x oriëntatiewaarde in de autonome situatie en 0,030 x oriëntatiewaarde in de nieuwe situatie.

De mogelijkheden tot bestrijdbaarheid

Het maatgevende scenario voor een gasleiding is een fakkelbrandincident. Door een beschadiging van de leiding kan gas vrijkomen dat vervolgens ontsteekt en een fakkelbrand vormt. De richting van de fakkel is afhankelijk van het punt waar de brandbare gassen vrijkomen. Om de kans op een leidingbreuk te verkleinen, geldt dat in overleg met de leidingbeheerder (Gasunie) maatregelen getroffen dienen te worden om de ongestoorde ligging van de transportleiding te garanderen. Dit kan bijvoorbeeld door middel van permanent toezicht om de kans op een incident te verkleinen. Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen ter beperking van het groepsrisico ten gevolge van de aardgasleiding is echter vanwege maatschappelijke en economische motieven niet reëel en dit ligt buiten het bereik van de initiatiefnemer.

Om een calamiteit goed en snel te kunnen bestrijden, is van belang dat de hulpdiensten snel ter plaatse zijn met de juiste hulpmiddelen en blusmiddelen. De Veiligheidsregio zal om advies worden gevraagd ten aanzien van primair en secundair bluswater en de bereikbaarheid van de locatie of in het plangebied voldaan wordt aan de door hen gestelde uitgangspunten.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

De 100% letaliteitsgrens van deze aardgasleiding is gelegen op 80 meter. Binnen dit gebied geldt een hittestraling van meer dan 35 kW/m^2 in geval van een incident. Vanwege de grote hittestraling zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid binnen dit gebied beperkt bij een incident. Het leeuwendeel van het plangebied is gelegen buiten deze zone. Ontvluchting in het geval van een fakkelfbrandincident (is zichtbaar voor aanwezigen) is mogelijk buiten deze zone van 80 meter, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. De nieuwe bedrijvigheid is niet specifiek bestemd voor personen met een beperkte zelfredzaamheid. Het gaat om bedrijfsbebouwing, bestaande uit maximaal twee bouwlagen die relatief makkelijk te ontvluchten is. Het plangebied wordt ontsloten via de Eimbert, welke in zuidelijke richting uit het invloedsgebied van de aardgasleiding leidt.

Rijksweg A50

De rijksweg A50 is gelegen op ruim 450 meter ten westen van de planlocatie en betreft een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Over de A50 worden de volgende stofgroepen vervoerd.

Stofgroep	Omschrijving	Jaarintensiteit	Invloedsgebied (m)
LF1	Brandbare vloeistoffen	1.237	45
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	3.241	45
GF3	Zeer brandbare gassen	1.500	355
LT1	Toxische vloeistoffen	0	n.v.t.
LT2	Zeer toxische vloeistoffen	207	880
GT3	Toxische gassen	0	n.v.t.
GT4	Toxische gassen	0	n.v.t.

Enkel het invloedsgebied van toxische stoffen overlapt het plangebied. Derhalve behoeft alleen rekening te worden gehouden met het toxische scenario. Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is

blootgesteld. Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de A50 is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). Indien dit niet mogelijk is, kan ervoor gekozen worden om te vluchten. Bij een toxische wolk dient gevlucht te worden haaks op de wolk.

Conclusie

Er is sprake van een marginale toename van het groepsrisico ten opzichte van de autonome situatie. Op grond van artikel 12 van het Bevb en artikel 7 van het Bevt is ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in geval van een incident. De hoogte van het groepsrisico, ruim onder de oriëntatiewaarde, wordt verantwoord geacht. Er worden geen maatregelen getroffen het groepsrisico verder te beperken.

De Veiligheidsregio is om advies gevraagd ten aanzien van de zelfredzaamheid. Het advies⁹ is als bijlage bij onderhavig plan bijgevoegd. In het advies worden voorstellen gedaan met betrekking tot het verbeteren van de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en risicocommunicatie. Bij het verder uitwerken van de bouwplan worden de aangegeven maatregelen getroffen.

5.6 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanherziening vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er dient in beeld te worden gebracht of de beoogde functie of het beoogde gebruik kan worden toegelaten met het oog op de bodemkwaliteit. Dit houdt in dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen beletsel mag zijn voor de beoogde bestemming of gebruik.

Resultaten vooronderzoek en hypothese

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Dit betekent dat conform de NEN 5740 de strategie ONV van toepassing is en er geen overschrijdingen van de streefwaarden respectievelijk lokale achtergrondwaarden worden verwacht.

Uitvoering veld- en laboratoriumonderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het bodemonderzoek zijn als bijlage bij onderhavige onderbouwing gevoegd¹⁰. Het volgende kan op basis van deze resultaten worden geconcludeerd:

- In de bovengrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten;
- In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten;
- In het grondwater is een licht verhoogde gehalte aan (som)xylenen aangetoond;

⁹ Advies verantwoording Groepsrisico uitbreiding bedrijventerrein Eimbert Nijnsel, Brandweer Brabant-Noord, 15-04-2015

¹⁰ Verkennend bodemonderzoek Eimbert ong. te Sint-Oedenrode, 16 januari 2014, AGEL Adviseurs, 20130566-047

- De resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen geen beletsel voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling;
- De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de aard, omvang en risico's van de tijdens onderhavig onderzoek aangetoonde verontreinigingen.

Aanbevelingen en opmerkingen

Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond.

5.7 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan en is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Door AGEL Adviseurs is een watertoets uitgevoerd ten behoeve van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De waterparagraaf¹¹ is in de vorm van een rapportage als bijlage bij onderhavig document gevoegd.

Als gevolg van de planontwikkeling is er sprake van een verhardingstoename van 2.640 m², wat resulteert in een waterbezwaar van 218,4 m³. Infiltratie op eigen terrein is mogelijk gezien de bodemopbouw en de hoogste grondwaterstand (tussen 1,00 en 1,20 m – mv).

De vuilwaterproductie vanuit het plangebied komt per dag uit op 3,3 m³. De DWA-aansluitingen van de bedrijven dienen te worden aangesloten op het vrijverval vuilwaterriool in de Eimbert. Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een ontwateringsdiepte van 0,70 m –mv, met de huidige grondwaterstanden wordt hier ruimschoots aan voldaan.

De berging/infiltratie wordt op eigen terrein gecombineerd met een aanwezige te handhaven/uit te breiden bermsloot. Binnen de bestemming 'Groen' (ter plaatse van de bestaan de waterlopen) wordt dit direct mogelijk gemaakt.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van een goede waterhuishouding is bij dit initiatief rekening gehouden met afkoppelen van nieuwe verharde oppervlakken. Door te kiezen voor afkoppelen wordt de riolering (waterketen) niet onnodig belast met veel regenwater. Bovendien is regenwater relatief schoon en zeer geschikt om het grondwaterlichaam onder het plan-

¹¹ Waterparagraaf Eimbert ong. Sint-Oedenrode, 20130566-047 AGEL Adviseurs, 10 oktober 2016

gebied te voeden. Het plan kent vanuit de optiek van het waterbeheer daarom geen belemmeringen.

Doorlatendheidsonderzoek

Op basis van de GIS-gegevens van het waterschap is geconstateerd dat ter plaatse van het plangebied de GHG circa 1,10 m mv bedraagt. De waterparagraaf gaat uit van een GHG tussen 1,00 en 1,20 m –mv. Om de infiltratiewaarde van de watergang te onderzoeken is hier specifiek onderzoek naar gedaan. Het doorlatendheidsonderzoek¹² is in de vorm van een rapportage als bijlage bij onderhavig document gevoegd. Onderhavige tekst beschrijft de conclusie van het bodem- en infiltratieonderzoek.

De bodem in het plangebied betreft uiterst fijn, zwak/matig siltig zand. Vanaf een diepte van 1,40 m –mv begint op één locatie de eerste laag sterk zandig leem. Vanaf een diepte van 2,30 m –mv begint een zwak zandige leemlaag die op 2,80 meter –mv overgaat in een sterkt zandige leemlaag.

Conform de Leidraad Riolering, C2200 Hydraulisch functioneren van regenwatervoorzieningen, kan gesteld worden dat goed infiltreren binnen het plangebied mogelijk is wanneer de k-waarde van de bodem in het gebied groter dan of gelijk is aan 1,0 m/dag. De infiltratiecapaciteit op 1,20 m –mv komt uit op 4,43 m/dag. De beoogde watergang krijgt een diepte van 1 m –mv. De infiltratie op deze diepte wordt niet belemmerd door de aanwezigheid van brokken leem, laagjes leem of een leemlaag. De waterstorende lagen zoals leem hebben een zeer grote invloed op de infiltratiecapaciteit van de bodem.

De watergang de Dommel ligt op een afstand van 255 m ten oosten van het plangebied. De grondwaterstroming is dan ook oostelijk gericht. Het plaatselijk laten infiltreren van grote hoeveelheden regenwater op een diepte van 1.00 m –mv zal niet leiden tot grondwateroverlast. De beoogde retentievoorziening in de vorm van een watergang wordt eveneens boven de GHG (1,00 –mv) gerealiseerd.

Uitgaande van een verhardingstoename van 3.640 m² komt de benodigde retentiecapaciteit uit op 218,4 m³ (3.640 m² * gevoeligheidsfactor 1 * 0,06). De lengte van de sloot betreft 60 m (72 m – 2 * 6 (dam)). Op basis van de aangeleverde tekening heeft de sloot een bodembreedte van 2 meter en een talud van 1:1. In bijlage 3 is een berekening opgenomen van de bergingscapaciteit van de watergang. De watergang heeft voldoende bergingscapaciteit. De watergang zal doormiddel van een gedoseerde lozing op het oppervlakte watersysteem (B-watergang overzijde weg) aangesloten dienen te worden.

¹² Doorlatendheidsonderzoek Eimbert ong. Sint-Oedenrode, 20130566-047 AGEL Adviseurs, 15 december 2015

5.8 Flora en fauna

De ontwikkeling kan effect hebben op mogelijke aanwezige natuurwaarden. Ruimtelijke plannen dienen beoordeeld te worden op de uitvoerbaarheid in relatie tot de actuele natuurwetgeving. Hierbij dient eerst te worden vastgesteld of er in het plangebied natuurwaarden aanwezig zijn en welke effecten de ingrepen hierop hebben.

Doorwerking plangebied

Door een ecoloog is een verkennend flora- en faunaonderzoek¹³ (met veldbezoek) uitgevoerd. Er is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan heeft op beschermde natuurwaarden en of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, egel etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht.

Het plangebied kan enige waarde hebben als onderdeel van het foerageergebied voor eventuele in de omgeving broedende vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Met de ontwikkeling zal echter geen essentieel foerageergebied verloren gaan. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten.

Binnen het plangebied zijn broedende vogels te verwachten in de aanwezige beukenhagen en in de houtsingel en de eiken. De nesten van vogelsoorten die hier kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half augustus worden aangehouden als broedseizoen. Door het verwijderen van de vegetatie en het grondverzet buiten deze broedperiode uit te voeren, wordt het risico op verstoring van broedsels sterk verminderd. Inspectie voor aanvang werkzaamheden op aanwezige legsels of nestjongen zal verstoring sterk verminderen.

Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten planten, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

¹³ Quickscan flora en fauna Industrierweg-Eimbert te Nijnsel

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.

Vleermuizen

Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van meerdere soorten vleermuizen waaronder gewone dwergvleermuis en laatvlieger. De houtsingel langs het plangebied, met de hoge eiken kan dienen als foerageergebied voor in de omgeving verblijvende vleermuizen. In de eiken zijn geen holten aangetroffen die zouden kunnen dienen als vaste verblijfplaatsen voor boombewonende vleermuizen. De houtsingel en de eiken kunnen fungeren als onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen die vanuit de bebouwde kom naar de half-open gebiedsdelen ten oosten van het dorp Nijnsel vliegen om te foerageren. De eiken blijven ook in de nieuwe situatie staan. Er hoeven geen maatregelen genomen te worden. Nader onderzoek naar vliegroutes en foerageergebieden is niet nodig.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Beleidskader

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

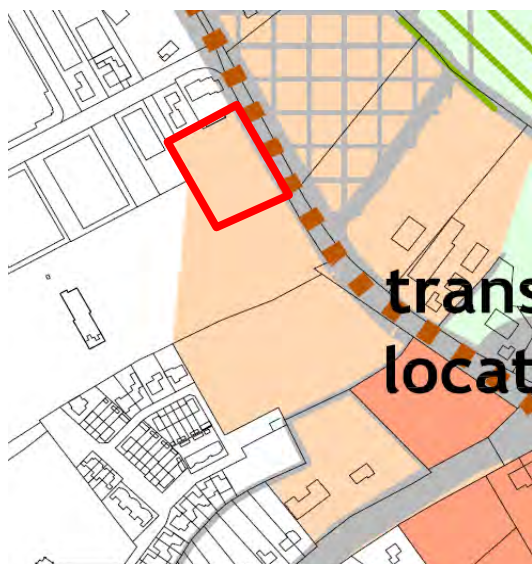
Op de themakaart 'cultuurhistorie' uit de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant zijn er geen specifieke waarden voor het plangebied benoemd of aangeduid. De gronden ten oosten van de weg Eimbert zijn aangeduid als 'cultuurhistorisch vlak'. De functiewijziging het voormalige korfbalveld heeft geen invloed op deze cultuurhistorische waarden.

De gemeente Sint-Oedenrode heeft zelf een Erfgoedplan opgesteld, als ook een Erfgoedverordening en Monumentenbeleid.



De Erfgoedkaart behorende bij het Erfgoedplan laat geen specifieke projecten of aandachtsgebieden zien. De Eimbert is op deze kaart aangegeven als 'Kerkepad' en 'laanbeplanting en bomenrijen'.

Op de plankaart behorende bij het Erfgoedplan zijn verschillende structuren grenzend aan en in het gebied aangeduid. De Eimbert heeft de aanduiding 'potentiele cultuurhistorische route'. Het plangebied zelf is aangeduid als 'gebieden met cultuurhistorische waarden/kansen'.



De herontwikkeling het sportterrein tot bedrijven terrein hebben geen invloed op de cultuurhistorische waarden voor de weg Eimbert. Zo blijft onder andere de karakteristieke bomenrij behouden. Voor wat betreft de aanduiding 'gebied met cultuurhistorische waarden/kansen' heeft de gemeente Sint-Oedenrode een afweging gemaakt. Er is een noodzaak tot herstructurering sportvelden in Nijnsel, daarnaast is er behoefte aan beperkte uitbreiding bedrijventerrein. Met de inzet van deze locatie en de transformatie van de bestemming sport naar bedrijven, kunnen deze beiden belangen gediend worden. Het archeologisch onderzoek geeft inzicht

in de archeologische waarden van de planlocatie.

Archeologie

Gemeentelijk archeologisch beleid

De Erfgoedverordening is op 29 maart 2012 gewijzigd vastgesteld. Deze bestaat uit de bestaande monumentenverordening, aangevuld met een archeologisch deel. Aan de Erfgoedverordening zijn twee kaarten toegevoegd: de archeologische waardenkaart en de archeologisch verwachtingskaart. Beide kaarten zijn vertaald in het bestemmingsplan voor de kern Nijnsel.

Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan ligt over het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Gronden met deze waarden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van hoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden. Voor deze gebieden geldt in principe een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 50 cm-maaiveld en een oppervlakte van 200 m² of meer.

Doorwerking plangebied

Voor de projectlocatie is een archeologisch bureau- en verkennend onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek¹⁴ is als bijlage 5 bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand is enkel de conclusie opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek kan gesteld worden dat de verwachte en-keerdgronden, zoals beschreven in het bureauonderzoek, aanwezig zijn. Onder de cultuurlaag is echter geen podzol meer aanwezig. Deze is vermoedelijk opgenomen in het bovenliggende cultuurdek. Het cultuurdek wordt in grote delen van het plangebied gescheiden van de C-horizont door een laag zwak humeus zand waarin houtskool en verbrand leem is aangetroffen. Dit scheidende dek wordt geïnterpreteerd als een oude akkerlaag. Op basis van twee aardewerk fragmenten kan dit pakket grofweg tussen 900 en 1200 na Christus worden gedateerd. Deze oude akkerlaag kan als indicatie voor een goed behouden bodemarchief worden gezien. De verwachting is dan ook dat de archeologische resten uit diverse perioden goed behouden kunnen zijn onder het cultuurdek. Uitzondering hierop is de vroege prehistorie. Vindplaatsen uit deze periode zijn kwetsbaar door hun beperkte diepgang. Als gevolg van deze beperkte diepgang zal de latere bakkerij de eventueel aanwezige resten volledig verstoord worden.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat het plangebied grotendeels een Oa-horizont of oude akkerlaag herbergt. Deze laag dateert ten minste vóór 1200 n. Chr. en is afgeschermd tegen verstoringen door het aanwezige cultuurdek. Het gebied kent op basis van het verwachtingsmodel een grote potentie voor de aanwezigheid van archeologische resten uit alle perioden. Het akkerdek lijkt daarbij als

¹⁴ Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Eimbert te Nijnsel, Aeres Milieu projectnummer AM 15057, 15 maart 2015

een beschermende laag over het potentiële archeologische niveau te liggen. Met uitzondering van de vroege prehistorie blijft deze verwachting bestaan. Derhalve wordt geadviseerd voorafgaand aan bodemingrepen een vervolgonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek dient bij voorkeur uitgevoerd te worden door middel van proefsleuven.

In opdracht van de gemeente Sint-Oedenrode is een inventariserend onderzoek door middel van twee proefsleuven uitgevoerd. Het onderzoek¹⁵ is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand is enkel de conclusie opgenomen.

Binnen het plangebied zijn twee proefsleuven aangelegd van 4x50 meter. In het noorden zijn verschillende grondsporen aangetroffen, afgedekt door een middeleeuws akkerdek. De aangetroffen sporen moeten middeleeuw of ouder zijn. Eén van de greppels bevat een fragment handgevormd aardewerk uit de ijzertijd of Romeinse tijd. Een andere greppel een fragment van een Romeins dolium. In het akkerdek is daarnaast een kleine hoeveelheid Romeins aardewerk aangetroffen dat geïnterpreteerd wordt als materiaal afkomstig uit een verploegd Romeins spoor. Op basis hiervan kan worden geopperd dat de aangetroffen vindplaats te dateren valt uit de Romeinse tijd. Het zuidelijke deel van het plangebied is volledig verstoord door (sub)recente bodemingrepen. Hier zullen zich dan ook geen archeologische resten meet in situ bevinden.

Na beëindiging van het gebruik van het noordelijk deel als korfbalveld (medio juni 2016) wordt dit deel (dat als behoudenswaardig kan worden beschouwd) voorafgaand aan eventuele bodemingrepen onderzocht door middel van een definitief onderzoek. De dubbelbestemming op dit deel van het terrein voorkomt dat er voorafgaande aan het onderzoek ongewenste bodemingrepen plaatsvinden.

5.10 Verkeer en parkeren

Teneinde te komen tot een zo veilig mogelijke infrastructuur streeft de gemeente Sint-Oedenrode naar een hiërarchisch geordend netwerk van wegen, waarbij doorgaand verkeer zoveel mogelijk buiten of aan de rand van de bebouwde kom wordt afgewikkeld. De percelen grenzen direct aan de Eimbert. Deze weg staat weer in verbinding met de verkeersstructuren op het bedrijventerrein. De verkeersafwikkeling zal daarom geen nadelige effecten hebben op het bestaand stedelijk gebied van Sint-Oedenrode.

Voor het parkeren dient voldaan te worden aan de gemeentelijke parkeernormen. Parkeren dient op eigen terrein te gebeuren. In beginsel is op het perceel voldoende ruimte aanwezig om parkeren op te lossen.

¹⁵ Archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven Eimbert (ong.) Nijnsel, Aeres Milieu projectnummer AM 15118, 26 januari 2016

5.11 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'.¹⁶ Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

Direct aan de noordkant van het perceel – grenzend aan de planlocatie – is op het adres Industrieweg 16 een woning gesitueerd. Op het perceel 14/14a bevindt zich een bedrijfs-woning. Hoe gevoelig deze functies zijn voor de toekomstige milieubelastende activiteiten op de gewenste bedrijfspercelen is mede afhankelijk van het omgevingstype. Voor onderhavige planlocatie wordt uitgegaan van de richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype "gemengd gebied". Het plangebied ligt namelijk tegen het bedrijventerrein Nijnsel aan. Vanuit de panden Eimbert 14/14a en 16 zijn de verschillende richtafstanden bepaald (het zogenaamd 'inwaarts te zoneren'). Daarmee kan worden bepaald welke milieucategorie op de delen van het te realiseren bedrijfsperceel is toegestaan. Op bijgevoegde afbeelding is de toe te passen indeling te zien. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- Vlak A: indien nieuwe bebouwing en/of bedrijfsactiviteiten in dit vlak liggen is een maximale milieucategorie 2 toegestaan, of een categorie 3.1 bedrijf met de milieubelasting gelijk aan een categorie 2 bedrijf. Voor het geluidsaspect is bij een concrete bedrijfsvestiging noodzakelijk een akoestisch onderzoek uit te voeren om aan te tonen dat de vestiging van het bedrijf past. Mogelijk zal het bedrijf op vlak A maatregelen moeten treffen (bijvoorbeeld een geluidsscherm);
- Vlak B: indien nieuwe bebouwing en/of bedrijfsactiviteiten in dit vlak liggen is een maximale milieucategorie 3.1. toegestaan;
- Vlak C: indien nieuwe bebouwing en/of bedrijfsactiviteiten in dit vlak liggen is een maximale milieucategorie 3.2. toegestaan;

¹⁶ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

- Vlak D: binnen een afstand van 10 meter van de woonbestemming Industrierweg 16 is geen bedrijfsmatige bestemming mogelijk. Het gedeelte binnen het vlak buiten de 10 meter-zone kan gebruikt worden als bedrijfsperceel behorende bij vlak A.



5.12 Kabels en leidingen

Er zijn in of nabij het plangebied geen leidingen gelegen die van invloed zijn op de voorgestane ontwikkelingen.

5.13 Duurzaam bouwen

De ambitie van de gemeente Sint-Oedenrode is het zoveel mogelijk bewerkstelligen van de toepassing van maatregelen die bijdragen aan duurzaam bouwen. Dit wil ze bereiken door het stimuleren en waar mogelijk het afdwingen van het toepassen van regels en voorschriften van duurzaam bouwen.

In de regio 's-Hertogenbosch is een convenant duurzaam bouwen afgesloten met regionale (bouw)bedrijven en plaatselijke woningbouwverenigingen. Afgesproken is dat bij het ontwerpen van de nieuwe bebouwing rekening zal worden gehouden met de richtlijnen voor duurzaam bouwen.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals die gebruikt is in dit bestemmingsplan. In de systematiek is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 evenals de beleidsregel kruimelgevallen van de gemeente Sint-Oedenrode. Voor de inhoud is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Nijnsel'.

In paragraaf 6.2.1 wordt de opbouw van de planregels besproken. In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht. Per bestemming wordt in hoofdlijnen aangegeven wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn.

6.2 De bestemmingsmethodiek

Bij de vormgeving van het bestemmingsplan is het aspect duidelijkheid (voor burger en overheid) als uitgangspunt gehanteerd. Helder en duidelijk dient aangegeven te worden welke gebruiksfunctie toegelaten is op de gronden, mede in verband met de handhaafbaarheid van de bouw- en gebruiksregels. Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden zijn uitsluitend opgenomen indien een nader afwegingsmoment nog dient plaats te vinden.

De ervaring leert dat -om redenen van gewenste ruimtelijke kwaliteit en helderheid in de plantoetsing- behoefte bestaat aan een inzichtelijkheid op de verbeelding waar gebouwd mag worden (zoneringsprincipe) gekoppeld aan maat- en situeringseisen (bouwregels). Op de verbeelding is dan ook een concreet bouwvlak met maatvoeringsaanduidingen opgenomen. Verder zijn de gebruiksmogelijkheden specifiek afgestemd op de functie als bedrijventerrein en afgestemd op de omgeving. Het bestemmingsplan bevat slechts twee bestemmingen: 'Bedrijventerrein' en 'Groen'.

6.2.1 Systematiek van de regels

De regels vormen tezamen met de verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Informatie die niet op de verbeelding vermeld staat en die wel ruimtelijk relevant is, wordt verwoord in de regels.

Voor de opbouw van de regels wordt de volgende structuur gehanteerd:

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren:

- begrippen: betreft gebruikte begrippen die uitleg/afbakening behoeven;
- wijze van meten: bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, dieptes, breedtes en dergelijke.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Alle zelfstandige regelingen, die gevolgen hebben voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de gronden, zijn als een bestemming vormgegeven.

Per bestemming wordt in beginsel het volgende stramien gehanteerd.

- bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies. De aard van de toegelaten fysieke elementen van de grond, zoals bouwwerken en werken, geen gebouwen zijnde, vloeit (rechtstreeks) voort uit de toegelaten functies.
- bouwregels: regels omtrent de hoogte, het bebouwingspercentage en dergelijke voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- nadere eisen: een aanvullend stelsel van nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen. Deze regeling heeft tot doel op een later tijdstip dan bij de totstandkoming van het plan te bezien of op bepaalde punten een nadere eis in het concrete geval noodzakelijk is. Een nadere eis kan worden gezien als een beperking van hetgeen -zonder de toepassing van de nadere eisenregeling- op grond van de planregels mogelijk zou zijn. Hiermee is dus de nadere eisenregeling in beginsel het tegenovergestelde van de afwijkingsregeling. Bij een nadere eis vindt een beperking van de norm plaats, bij een afwijking een verruiming. Conform de jurisprudentie dienen de regels al een primaire eis te bevatten.
- afwijken van de bouwregels: regels waarin de mogelijkheid geboden wordt af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan kan worden afgeweken, de maximale afwijking die kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de vergunning wordt verleend. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).
- specifieke gebruiksregels: hierin wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Dit is een nadere specificatie van de algemene gebruiksbepaling (hoofdstuk 3).
- afwijken van de gebruiksregels: in deze regel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor ander gebruik dan genoemd onder de bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels. Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot

een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen nieuwe functies worden toegestaan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels betreffen:

- **Anti-dubbeltelregel**
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- **Algemene bouwregels**
Antenne-installaties
Een algemene regeling voor het plaatsen van noodzakelijke antenne-installaties op niet-woonpercelen.
Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen
Een algemene bouwregeling voor het ondergronds bouwen.
Ondergeschikte bouwdelen
De bouwgrenzen en de goothoogte mogen in beperkte mate worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen.
- **Algemene gebruiksregels**
In deze bepaling is voor elke bestemming aangegeven wat onder strijdig gebruik van de bestemming wordt verstaan. Daarnaast is aangegeven wanneer het gebruik van gronden en bouwwerken strijdig wordt geacht.
- **Algemene afwijkingsregels**
In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een vergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- **Algemene wijzigingsregels**
In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- **Overgangsrecht**

Hierin is het overgangsrecht, dat op basis van het Bro in elk bestemmingsplan moet worden opgenomen, geregeld.

- **Slotregel**

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Bijlage bij de regels

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels is een lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten opgenomen. In deze lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. In de regels wordt expliciet verwezen naar de Lijst van bedrijfsactiviteiten.

6.3 Bestemmingen

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden wordt uitgegaan van directe toelating van alle gewenste functies. Dit betekent dat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen tot weinig ruimte is voor een wijziging in deze gewenste functies.

Per bestemming wordt kort aangegeven wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn en welke afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen zijn.

Bedrijventerrein

Voor de beoogde nieuwe bedrijfslocatie is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen, waarbij zoveel mogelijk is aangesloten bij de regels die gelden in het overige deel van het bedrijventerrein Nijnsel op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Nijnsel'

Gebruik

Het hoofdgebruik betreft bedrijfsactiviteiten. Gekozen is voor een 'inwaartse zonering' vanwege de aanwezigheid van de gevoelige bestemmingen direct ten noorden van het plangebied (zie paragraaf 5.11, Bedrijven en milieuzonering). Dit betekent concreet dat binnen de noordelijke zone van het plangebied (30 meter vanaf de grens met de bestemming 'Wonen') uitsluitend bedrijven tot en met milieucategorie 2 rechtstreeks zijn toegestaan. Binnen het middelste deel van het bestemmingsvlak (30-50 meter vanaf de grens met de bestemming 'Wonen') zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar en daarom toegestaan. In het zuidelijke deel (> 50 meter vanaf de grens met de bestemming 'Wonen') zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 aanvaardbaar en toegestaan. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven van een hogere milieucategorie toe te laten, mits is aangetoond dat dit uit

milieuhygiënisch oogpunt in relatie tot omliggende functies aanvaardbaar is. Bedrijven van milieucategorie 4.1 en hoger zijn in het geheel niet toegestaan. In beginsel zijn alleen bedrijven die zijn opgenomen in de in bijlage 1 van de regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor andere categorieën van bedrijven, mits deze uit milieuhygiënisch oogpunt in relatie tot de omgeving aanvaardbaar zijn. Indien binnen de noordelijke zone gebruik wordt gemaakt van één van beide of beide afwijkingsbevoegdheden, dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd en geldt een voorwaardelijke verplichting tot het realiseren en in stand houden van eventueel benodigde geluidwerende voorzieningen, alvorens de gronden hiervoor in gebruik kunnen worden genomen.

Daarnaast zijn productiegebonden detailhandel, bedrijfsverzamelgebouwen, algemene nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, terreinen en groenvoorzieningen toegelaten.

Op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De parkeernormen zijn in de regels opgenomen.

Voor het gebruik ten behoeve van perifere detailhandel, opslag en zelfstandige kantoren zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Hiervoor wordt een nadere afweging wenselijk geacht.

Bouwen

Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak en met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 12 meter. Het bouwvlak is uit een oogpunt van zorgvuldige milieuzonering begrensd op 10 meter vanaf de gevoelige functies ten noorden van het plangebied. Aan de overige drie zijden ligt het bouwvlak 4 meter vanaf de bestemmingsgrens conform de systematiek op het bedrijventerrein. Uit ruimtelijk en praktisch oogpunt is het gewenst dat gebouwen op minimaal 4 meter afstand van de pereelsgrens worden gerealiseerd. Ook tussen gebouwen onderling dient minimaal 4 meter afstand in acht te worden genomen. Er is geen bedrijfswoning toegestaan.

Bijbehorende bouwwerken zijn binnen de gehele bestemming toegestaan, met een maximum van 35 m² en met een maximale bouwhoogte van 5 meter. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten. Hiervoor gelden enkele specifieke maximale bouwhoogten.

Groen

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bestaande groenstrook, berm en sloot ten westen van de weg Eimbert over een breedte van 4 meter.

Gebruik

Binnen deze bestemming zijn onder meer groenvoorzieningen, bermen, beplanting, waterlopen/-partijen en algemene nutsvoorzieningen toegelaten. Tevens kunnen binnen deze bestemmingen ontsluitingen ten behoeve van de nieuwe bedrijfslocatie worden gerealiseerd. Deze locatie dient immers via de weg Eimbert te worden ontsloten.

Bouwen

Binnen de bestemming 'Groen' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en kleinschalige gebouwen van algemeen nut toegestaan. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen aan de plaats en afmeting van de bebouwing.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

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

7.2 Toepassing grondexploitatiewet

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de overheid budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de overheid verplicht om de kosten te verhalen in de gevallen die zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is kostenverhaal verplicht in geval van:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Als sprake is van een bouwplan en kostenverhaal dus verplicht is, moet gelijktijdig met het besluit een exploitatieplan vastgesteld worden. De overheid is echter niet in alle gevallen verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de overheid besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c Wro is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Met de ontwikkelende partijen wordt een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren,

zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

7.3 Financiële haalbaarheid

Gebleken is dat de ontwikkelende partij over voldoende middelen beschikt om de wijzigingen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Verder blijkt dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

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. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. In het kader van onderhavig bestemmingsplan vindt gezien de beperkte afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan “Nijnsel” geen inspraak plaats.

8.2 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 worden geïnformeerd. Gezien de beperkte afwijking ten opzichte van dat bestemmingsplan ligt het niet in de rede dat belangen van andere (semi)overheidsinstanties in het geding zijn.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Externe veiligheid

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Waterparagraaf

Bijlage 4: Flora en faunaonderzoek

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Doorlatendheidsonderzoek

Bijlage 7: Inventariserend veldonderzoek

Bijlage 8: Nota van zienswijzen en wijzigingen

Regels

