

Bestemmingsplan Herziening Bemmer IV

Gemeente Laarbeek

Vastgesteld



Bestemmingsplan Herziening Bemmer IV

Gemeente Laarbeek
Vastgesteld

Rapportnummer:	211x08188.086555_1
IMRO-IDN-nr:	BPBDBemmer4herz1-VG01
Datum:	april 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer J. van Wetten Gemeente Laarbeek
Projectteam BRO:	Roeland Mathijssen, Fabian Tijhof, Bas Oerlemans
Ontwerp:	3 december 2015
Vaststelling:	20 april 2017
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 5
Beknopte inhoud:	-

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding voor de partiële herziening	2
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende plannen	3
2. BELEID	4
2.1 Wijzigingen	4
3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	5
3.1 Vooroverleg en inspraak	5
3.2 Terinzagelegging en zienswijze	5
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Responsnota ontwerpbestemmingsplan Herziening Bemmer IV	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de partiële herziening

Op 16 september 2010 heeft de raad van de gemeente Laarbeek het bestemmingsplan 'Bemmer IV' vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor het bedrijventerrein Bemmer in de gemeente Laarbeek.

Uit een evaluatie van het bestemmingsplan 'Bemmer IV' van november 2015 (tevens bijgevoegd als bijlage) en het ambitieprogramma, ontwikkeling bedrijventerrein Bemmer IV blijkt dat een aantal regels nadelige gevolgen heeft voor de uitgifte van gronden in het betreffende plangebied. Het betreft de minimum bouwhoogte en het minimum bebouwingspercentage.

Minimum bebouwingspercentage

In het vigerende bestemmingsplan geldt een minimum bebouwingspercentage van 70%. In 2009 pleitte de provincie Noord-Brabant voor het opnemen van minimum bouwhoogtes in bestemmingsplannen. Doel was het bevorderen van intensief en zuinig ruimtegebruik resulterende in hoge ruimteproductiviteit. Om deze reden is gekozen om ook in het bestemmingsplan 'Bemmer IV' een minimum bebouwingspercentage op te nemen. In de huidige Verordening ruimte 2014 van de Provincie Noord-Brabant staat dat zorgvuldig ruimtegebruik moet bevorderd, door onder meer het opnemen van regels over een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte. Een minimum bebouwingspercentage is daarmee geen vereiste.

Minimum bouwhoogte

In het vigerende bestemmingsplan staat dat de bouwhoogte minimaal 8 meter dient te bedragen. De praktijk leert dat deze regel in sommige gevallen de uitgifte van bedrijfsgrond in de weg staat. Ondernemers worden door deze bepaling namelijk gedwongen om minimaal twee bouwlagen te realiseren, met veel loze ruimte. De regel dwingt daarmee weliswaar efficiënt ruimtegebruik af, maar hij leidt gelijktijdig tot interne (gebouw)inefficiency. Er lijkt door toepassing van deze regel dus geen sprake te zijn van significante 'milieuwinst'.

De beide regels dwingen daarmee weliswaar efficiënt ruimtegebruik af, maar leiden tot beperkingen en hogere kosten voor ondernemers die zich willen vestigen in het gebied. Om ervoor te zorgen dat de uitgifte van gronden in het plangebied beter gaat verlopen, is gekozen om de minimale bouwhoogte en het minimale bebouwingspercentage te schrappen uit de regels en de verbeelding. Daarentegen wordt een maximum bebouwingspercentage van 80% opgenomen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het voorliggende plan heeft betrekking op het bedrijventerrein 'Bemmer IV'. Het plangebied Bemmer IV is gelegen in de gemeente Laarbeek, net ten noorden van de kern Beek en Donk. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan het bestaande bedrijventerrein Bemmer.

Aan de west/ noord-westzijde is het plangebied begrensd door de provinciale weg N 279 ('s-Hertogenbosch – Helmond). Aan de westzijde grenst het plangebied aan het bebouwingslint van de Bemmerstraat, alwaar agrarische bedrijvigheid aanwezig is. Het plangebied bestond vroeger voor het overgrote deel uit landbouwgronden. Aan de zuidzijde van het plangebied is de Vonderweg gelegen. Ten noorden van plangebied ligt de N279. Binnen de grenzen van het plangebied is een tweetal doodlopende wegen gelegen, namelijk de Leekweg en de Bosbeemd.

1.3 Vigerende plannen

Het plangebied is gelegen in het huidige bestemmingsplan Bemmer IV, vastgesteld in september 2010. Het gaat om een zogenaamd globaal bestemmingsplan hetgeen een verplichting tot uitwerking met zich meebrengt. Inmiddels zijn vijf uitwerkingsplannen in procedure gebracht en onherroepelijk. Het overgrote deel van het plangebied is echter nog niet uitgewerkt.

In relatie tot de uitgifte van bedrijfskavels is de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' de meest bepalende. Hierin zijn namelijk uitwerkingsregels opgenomen waaraan de uitwerkingsplannen dienen te voldoen. De gemeente heeft bij de uitwerking niet de vrijheid om hiervan af te wijken.

2. BELEID

Een bestemmingsplan dient te voldoen aan het beleid van de gemeentelijke, provinciale- en rijksoverheid. Dit beleid dient opgenomen en verantwoord te zijn in de toelichting van een bestemmingsplan. De beleidsanalyse is opgenomen in het moederplan 'Bemmer IV'. Onderhavige herziening betreft een herziening ten behoeve van de veranderende marktsituatie. Uitgangspunt is dan ook dat verkoopbelemmerende of –remmende factoren worden weggenomen, tenzij voor handhaving zwaarwegende gronden bestaan.

Aangezien in het bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen zijn opgenomen, heeft het plan geen gevolgen voor de motivering van de verschillende bestemmingen en de aspecten zoals flora & fauna, archeologie, bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en verkeer. Deze herziening omvat daarmee geen zaken die een hernieuwde toetsing aan dit beleid vragen.

2.1 Wijzigingen

Artikel 3.2 uitwerkingsregels:

Burgemeester en wethouders werken de bestemming overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen uit:

J) ~~het bebouwingspercentage per bouwperceel dient minimaal 70% te bedragen;~~

In plaats hiervan komt sub j als volgt te luiden: "het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal 80%".

K) de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ~~minimaal 8 meter en~~ maximaal 12 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen direct grenzend aan de Bemmerstraat niet meer mag bedragen dan 8 meter;

Juridische gevolgen

De juridische gevolgen van deze wijziging zijn beperkt. Enkel de bouwmogelijkheden veranderen. Het schrappen van het minimum bebouwingspercentage van 70% en het toevoegen van een maximum bebouwingspercentage van 80% heeft bovendien een positief effect op de ruimte voor het laden en lossen op het eigen perceel. Daarbij worden de parkeermogelijkheden op eigen terrein vergroot.

3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

3.1 Vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen en – waar nodig - met de besturen van de gemeenten wier belangen rechtstreeks in het geding zijn, met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening en met die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Inspraak is met name van belang wanneer het maatschappelijk of politiek gevoelige projecten betreft. Dit bestemmingsplan betreft een bedrijventerrein, waarbij er enkel twee regels worden geschrapt. Uit de evaluatie van het bestemmingsplan ‘Bemmer IV’ van november 2015 blijkt dat de voorgestelde wijzigingen gewenst zijn om het bedrijventerrein economisch aantrekkelijker te maken en te zorgen voor een betere concurrentiepositie. Er is geen sprake van een maatschappelijk of politiek gevoelig plan.

3.2 Terinzagelegging en zienswijze

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).

Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en inspraak wordt in de Wro ook 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.

Gelet op de aard van het plan heeft het college besloten geen inspraak te organiseren.

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 be-

trokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het ontwerp-bestemmingsplan is op 25 januari 2016 verstuurd naar de provincie Noord-Brabant. Er zijn geen opmerkingen gemaakt op het ontwerp-bestemmingsplan. Daarbij heeft de provincie zich beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van vrijdag 12 februari 2016 tot en met donderdag 24 maart 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend door de Provincie Noord-Brabant.

De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Responsnota, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. De zienswijze heeft geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. In artikel 3.2 uitwerkingsregels onder j wordt het volgende opgenomen: 'het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 80%'.

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.

Regels

