

GEMEENTE LAARBEEK

**Bestemmingsplan bedrijventerrein
Bosscheweg
(deelgebied 2 Wellestraat-West)**

Toelichting

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging & begrenzing plangebied.....	3
1.3.	Vigerende plannen	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.1.	Bedrijventerrein	6
2.2.	Boscheweg	6
2.3.	Wellestraat	7
2.4.	Trentstraat	7
3.	BELEIDSKADER.....	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	14
3.4.	Samenvattende conclusie	15
4.	PLANOPZET	16
4.1.	Kantoorvilla noordrand bedrijventerrein	16
4.2.	Bebouwing bedrijfskavels.....	18
4.3.	Inrichting bedrijfskavels	19
4.4.	Ontsluiting & parkeren.....	21
4.5.	Reclame en bewegwijzering.....	24
4.6.	Aanvullende beeldkwaliteitsaspecten	24
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	27
5.1.	Bedrijven & Milieuzonering.....	27
5.2.	Geluid	28
5.3.	Luchtkwaliteit.....	34
5.4.	Externe veiligheid	35
5.5.	Leidingen	36
5.6.	Bodem	36
5.7.	Waterhuishouding	42
5.8.	Flora en Fauna	44
5.9.	Archeologie	48
5.10.	Cultuurhistorie	49

6.	JURIDISCHE SYSTEMATIEK	50
6.1.	Inleiding	50
6.2.	Wijze van bestemmen	51
6.3.	Regels	51
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
8.	OVERLEG & INSPRAAK.....	58
8.1.	Inspraak.....	58
8.2.	Overleg	58
8.3.	Zienswijzen.....	59

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het bestemmingsplan heeft betrekking op gronden ter plaatse van en aansluitend aan het voormalige afwateringskanaal (vanaf de Bosscheweg tot aan de Wellestraat), dat is gelegen rondom het bestaande bedrijfsp perceel van Van Thiel United. De gronden van het voormalige afwateringskanaal worden onderdeel van bedrijfsp percelen binnen het bedrijventerrein.

Door het gedeeltelijk dempen van een aftakking van de Zuid-Willemsvaart zijn er mogelijkheden ontstaan om het bedrijventerrein te vergroten. Hierdoor kunnen de bestaande bedrijven zich op een betere manier organiseren. Tevens is er ruimte om een aantal nieuwe bedrijven te huisvesten. Het voorliggende bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor deze structurele ontwikkelingen.

1.2. Ligging & begrenzing plangebied

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een gedeelte van het bedrijventerrein “Bemmer” in Beek en Donk, aan de noordoostzijde van de kern en de Zuid-Willemsvaart. Het betreft het gebied ter plaatse van (en rondom) het voormalige afwateringskanaal dat is gelegen rondom het bestaande bedrijfsp perceel van Van Thiel United (tot aan de Wellestraat). Dit wordt na demping van het kanaal bij het bedrijventerrein getrokken. Het plangebied is zowel gelegen aan de Bosscheweg als de Wellestraat. Een deel van het bestaande bedrijventerrein wordt bij de plannen betrokken.



Globale begrenzing plangebied (rode lijn)

Het plangebied wordt begrensd door:

- Noordzijde: Vanaf de Bosscheweg loopt de begrenzing in oostelijke richting direct ten zuiden van de bestaande bedrijven aan de Vonderweg (aan de noordzijde van de voormalige oostelijke aftakking van de Zuid-Willemsvaart) tot aan de hoek van het perceel met de twee vrijwel identieke rechthoekige loodsen. Hierna loopt de begrenzing in noordelijke richting om vervolgens achter de bestaande percelen aan de Vonderweg in oostelijke richting door te lopen tot aan de watergang;
- Oostzijde: De watergang tussen de Vonderweg en de Trentstraat en de Trentstraat zelf en een heel kort stukje van de Wellestraat.
- Zuidzijde: Vanaf de Wellestraat loopt de zuidelijke grens van het plangebied langs de noordelijke terreingrens van het bedrijf Van Thiel United in noordwestelijke richting om vervolgens tussen de wat kleinere bedrijfsgebouwen van nr. 42 en de grote hallen op nr. 36 in zuidwestelijke richting te lopen naar de Bosscheweg.
- Westzijde: Vanaf de zuidwestzijde van de Bosscheweg (kanaalzijde) loopt de begrenzing in één rechte lijn langs de Bosscheweg tot aan de plaats waar de gedempte oostelijke aftakking van de Zuid-Willemsvaart in het verleden uitmondde in de Zuid Willemsvaart.

1.3. Vigerende plannen

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Bemmer”. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 26 maart 1992 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Beek en Donk en goedgekeurd op 6 november 1992 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming bedrijfsdoeleinden I (artikel 3), bedrijfsdoeleinden III (artikel 3), agrarisch gebied onbebouwd (artikel 9), Groen (artikel 10), waterhuishoudkundige doeleinden (artikel 11), verkeersdoeleinden (artikel 13) en belemmeringszones aardgasleiding (artikel 14).

Binnen alle bestemmingen, behalve ‘bedrijfsdoeleinden I en III’ is het niet mogelijk om gebouwen ten behoeve van bedrijven op te richten. Een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is noodzakelijk om een efficiënte bestemmingsregeling te krijgen.

1.4. Leeswijzer

In de voorliggende toelichting worden de volgende aspecten besproken:

- in hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied;
- in hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader voor het voorliggend plan besproken;
- in hoofdstuk 4 wordt de opzet van het plan besproken;
- in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de nagestreefde beeldkwaliteit van het plan;
- in hoofdstuk 6 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- in hoofdstuk 7 wordt de juridische opzet van het plan besproken;
- in hoofdstuk 8 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde;
- in hoofdstuk 9 worden tenslotte de resultaten van het overleg en de inspraak behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een kenschets, beschrijving van de bestaande situatie gegeven.

2.1. Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is een zeer oud terrein dat vanaf het midden van de 19^e eeuw geleidelijk aan geheel gebruikt werd door de familie Van Thiel, een producent van draadnagels en tal van andere stalen bouwonderdelen. Na een tweetal reorganisaties werd het bedrijf in 1987 opgesplitst in een drietal bedrijven: Van Thiel United, Thibo Bouwstaal en Thibo Draad

Alle drie de terreinen zijn voor een groot deel bebouwd met bedrijfspanden uit alle perioden vanaf ongeveer 1900 tot heden. Het bestaande kantoor aan de Bosscheweg (gebouwd in 1906-1907) met muur en transformatorhuisje en de haaks op het kantoor staande bedrijfshal met dubbel sheddak van Van Thiel United (direct ten zuiden van het plangebied) zijn onlangs aangemerkt als rijksmonument.

2.2. Bosscheweg

De Bosscheweg is de doorgaande weg langs de Zuid-Willemsvaart en loopt van Beek en Donk richting Veghel. Voor verkeer uit noordelijke richting vormt de Bosscheweg de toegang tot Beek en Donk. Men passeert eerst het bedrijventerrein alvorens via een brug het kanaal overgestoken kan worden en de kern van Beek en Donk bereikt wordt.

Er is nu sprake van een groene entree in de hoek Bosscheweg/oostelijke aftakking Zuid Willemsvaart. In deze groene entree ligt een witte kantoorvilla. Pas na deze entree begint de grootschalige bebouwing van het bedrijventerrein. Deze bebouwing ligt overigens buiten het plangebied.



*Noordelijke, groene entree
Bosscheweg*

Bebouwing

De bedrijfsbebouwing van Van Thiel United ligt op slechts enkele meters van de Bosscheweg. De toegang van het terrein ligt aan de noordzijde naast de fraaie, witte kantoorvilla. Langs de Bosscheweg (aansluitend aan het plangebied) bevindt zich ook een monumentaal kantoorgebouw (rijksmonument) met een aangrenzende muur en transformatorhuisje. Achter het kantoor ligt een monumentale bedrijfshal. De monumentale gebouwen zijn aangewezen als rijksmonument. Ten noorden van het kantoor staat een andere oude bedrijfshal met sheddaken, waaraan voorheen de loskraan voor schepen in het kanaal bevestigd was.



Monumentaal kantoorgebouw.

Achter de genoemde bebouwing ligt nog een aantal andere grote bedrijfshallen op het achterterrein. Daar vindt ook buitenopslag en parkeren plaats.



Stenig profiel Bosscheweg

Groen

De Bosscheweg heeft een hard sferbeeld. Tussen de weg en het kanaal ligt een smal, steil groen talud met enkele verspreide bomen. Deze staan voornamelijk bij het noordelijke gedeelte van Van Thiel United. Bij het monumentale kantoorgebouw staan ook enkele bomen. De enige duidelijk groene plek ligt ten noorden van de witte kantoorvilla.

Wegprofiel/parkeren

De Bosscheweg bestaat uit een rijweg van asfalt met twee rijbanen. Aan de zijde van de bebouwing ligt een fietspad op gelijk niveau met de rijweg, maar hiervan gescheiden door betonbanden. Naast het fietspad ligt een smalle verharde strook waarop geparkeerd wordt. Het geheel heeft door het ontbreken van groen een stenig karakter.

Er zijn twee ontsluitingen op de Bosscheweg. De Wellestraat en de ingang van Van Thiel United aan de noordwestkant van het bedrijfspersceel naast de kantoorvilla.

2.3. Wellestraat

Tussen de terreinen van Van Thiel United en Thibo Draad/Thibo Bouwstaal loopt direct ten oosten van het plangebied de Wellestraat die overgaat in de Trentstraat.

Bebouwing

Het weggetje loopt tussen de grootschalige bedrijfshallen van de drie genoemde bedrijven door. Er zijn voornamelijk zij- en achterkanten van de bedrijfshallen en opslag te zien. De oriëntatie van de bebouwing sluit niet aan bij de loop van de weg.

Groen

Langs de Wellestraat staan veel bomen en er zijn groene bermen te vinden. Het straatje heeft, zeker bij de aansluiting met de Bosscheweg, een groene uitstraling.



Groen karakter Wellestraat

Wegprofiel/parkeren

De straat heeft een asfaltbestruating. Het profiel van het straatje heeft nog een vrij landelijk karakter. De Wellestraat is voor het doorgaande vrachtverkeer onderbroken.

2.4. Trentstraat

De Trentstraat sluit aan op de Wellestraat en deze straten vormen samen de oostelijke begrenzing van het plangebied.

Bebouwing

De voormalige agrarische bebouwing is voornamelijk vrijstaand. Aan de oostzijde van de weg, buiten het plangebied, is een aantal bedrijven met



Trentstraat

bedrijfswoningen gevestigd. De bedrijfswoningen staan aan de straat, de bedrijfshal ligt op het achterterrein. De woningen bestaan overwegend uit één bouwlaag met een kap.

Groen

De Trentstraat heeft naast de rijweg groene bermen met enkele bomen.

Wegprofiel/parkeren

De straat heeft een vrij smal profiel van asfalt.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op het beleidskader voor het plangebied op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen.

Het kabinet kiest in de Nota Ruimte voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland.

De nota heeft vier algemene doelen:

- versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- waarborging van de veiligheid.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund, de infrastructuur optimaal benut en het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

Samenwerkingsagenda VROM, IPO en VNG over "Mooi Nederland"

De Minister van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft samen met vertegenwoordigers van alle provincies en gemeentes

nieuwe afspraken gemaakt over hun gezamenlijke inzet voor een Mooi Nederland.

Naast een overzicht van eerder gemaakte afspraken, bevat de geactualiseerde Agenda tal van nieuwe voornemens op landschappelijk gebied. Zo zijn er met de gezamenlijke provincies afspraken gemaakt over het opknappen van verouderde bedrijventerreinen en wordt er in kaart gebracht hoeveel geld er nodig is voor het in stand houden van waardevolle landschappen. Ook worden er zogenaamde groene sleutelprojecten benoemd: projecten om door investeringen in de stadsranden het groen rondom de steden beter toegankelijk en aantrekkelijker te maken voor de stedeling.

De samenwerkingsagenda heeft de volgende doelstelling:

- nieuwe verrommeling van het landschap voorkomen;
- bestaande verrommeling van het landschap wegnemen;
- ontwikkelingen stimuleren die bijdragen aan openheid en groene karakter van het landschap;
- zorgen voor een realistischer planning van nieuwe bedrijventerreinen;
- streven naar een duurzame manier van verstedelijking en 20 tot 40 procent van de nieuwbouw realiseren in bestaand stedelijk gebied;
- stimuleren van gebruik van bestaand aanbod en versnellen van de herstructurering van bedrijventerreinen;
- kwaliteit van bedrijventerreinen verbeteren;
- ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met een innovatieprogramma 'Mooi Nederland'.

3.2. Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie Noord- Brabant

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het provinciale ruimtelijke beleid verankerd in de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (Provinciale Staten, juni 2008) en de Paraplunota ruimtelijke ordening (Gedeputeerde Staten, juni 2008).

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook benoemt ze op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd. In de Paraplunota staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie.

De Paraplunota ruimtelijke ordening heeft de status van beleidsregel en vormt de basis voor het dagelijkse handelen van Gedeputeerde Staten c.q. het beoordelen van bestemmingsplannen. In de Paraplunota wordt het bestaande beleid zoals vastgelegd in het Streekplan 2002 en de diverse thematische beleidsnota's voortgezet. Op slechts een aantal onderdelen is het beleid (marginaal) aangepast. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de mogelijkheden c.q. voorwaarden voor het realiseren

van nieuwe bouwblokken voor agrarische bedrijven, de huisvesting van tijdelijke werknemers en de mogelijkheden voor het realiseren van biomassa- vergistinginstallaties.

De Interimstructuurvisie wordt in 2009 uitgewerkt in een provinciale verordening die - voor die onderwerpen waar een provinciaal belang in het geding is - een juridische basis vormt voor het geven van een zogeheten reactieve aanwijzing, waarmee een (gedeelte van) een bestemmingsplan door de provincie buiten werking kan worden gesteld.

In de Paraplunota zijn de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid vastgelegd. De nota hanteert vijf leidende principes voor het ruimtelijk beleid voor de komende tien jaar:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het landelijk gebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Het bestaande beleid van het streekplan 'Brabant in balans' uit 2002 wordt is wat de planlocatie betreft voortgezet onder de Interimstructuurvisie.

Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het "Streekplan Noord-Brabant 2002 - Brabant in Balans". In dit plan wordt ingespeeld op de beleidsuitgangspunten in de vijfde nota Ruimtelijke Ordening. Het grootste deel van de woningbouw, nieuwe bedrijventerreinen en infrastructuur zal plaatsvinden in vijf stedelijke regio's. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Beek en Donk behoort tot de landelijke regio de Peel.

Ten aanzien van bedrijventerreinen betekent dit, dat slechts ruimte geboden mag worden aan lokaal of regionaal gebonden kleinschalige en middelgrote bedrijven. Als uitgangspunt geldt, dat pas nieuwe ruimte aangesneden mag worden, indien binnen het bestaande bebouwde gebied binnen de betreffende landelijke regio, geen ruimte meer aanwezig is.

Tenslotte wordt in het streekplan een sterk accent gelegd op een meer duurzame inrichting van de bedrijventerreinen. Dit betekent;

- zuinig omgaan met ruimte;
- inrichting draagt bij aan de milieudoelstellingen;
- aandacht voor beeldkwaliteit.

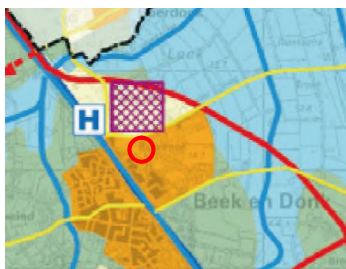
Het provinciaal beleid ten aanzien van het bedrijfsleven is er op gericht dat het zich verder kan ontwikkelen en dat in de verwachte ruimtebehoefte kan worden voorzien. Deze ruimtebehoefte moet niet

alleen op uitbreidingslocaties worden gerealiseerd. Dit betekent het intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen en herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. De provincie streeft verhoging na van de ruimteproductiviteit door aanleg van ondergrondse of in pandige parkeervoorzieningen, meer in de hoogte bouwen en het terug dringen of voorkomen van restruimte. Invoering van parkmanagement biedt eveneens interessante mogelijkheden om het ruimtebeslag te beperken. Parkmanagement richt zich onder andere op een beter beheer en een intensievere benutting van bedrijventerreinen én op de aanleg en het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen en gebouwen.

Ook moet er beduidend meer nadruk komen te liggen op de landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen en op de beeldkwaliteit van bedrijventerreinen en hun gebouwen. Om de inrichtings- en ontwerp kwaliteit te verbeteren, dient hieraan in de planvoorbereiding van te (her)ontwikkelen bedrijventerreinen uitdrukkelijk aandacht te worden besteed. Tot slotte is het ook van belang dat - via adequaat beheer en kwaliteitsbewaking - bedrijventerreinen ook op termijn een aantrekkelijk werkmilieu blijven.

Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

In het uitwerkingsplan wordt de verstedelijkingsopgave zoals die in het Streekplan is verwoord vormgegeven. In het uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant zijn de ruimtelijke ontwikkelingen voor de landelijke regio de Peel uitgewerkt.



Uitsnede plankaart uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant met aanduiding plangebied (rode cirkel)

Tevens is de geprojecteerde uitbreiding van het bedrijventerrein ten noorden van de Vonderweg (en dus ten noorden van het plangebied) te zien in lichtgeel

Wat betreft de gemeente Laarbeek wordt in het uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant het volgende opgemerkt met betrekking tot de directe omgeving van het plangebied:

In algemene zin valt hier op, dat in de regionale afweging van de lagenbenadering en kansen vanuit infrastructuur, ruimte voor het realiseren van een verstedelijkingsopgave is gevonden. Het gaat hier o.a. om de volgende locatie:

- Het bedrijventerrein Bemmer moet benut worden voor regionale bedrijvigheid van Laarbeek en Gemert-Bakel, door optimalisatie van inrichting en maximalisatie van ruimtegebruik, in afstemming op de extra eisen wat betreft hydrologisch neutraal bouwen. Het betreft een samenwerking tussen de gemeenten Gemert- Bakel en Laarbeek voor de overloop van 5000 m² + bedrijvigheid op één terrein langs de N279 bij Beek en Donk. Laarbeek is bereid om aan het bedrijventerrein een beperkte bovenlokale functie toe te kennen. Zij wil het terrein wel in eigen beheer ontwikkelen.

Beleidsbrief Handleiding voor Ruimtelijke Plannen: Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel

De Beleidsbrief "Handleiding voor Ruimtelijke Plannen: Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel" is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 20 juli 2004. Deze beleidsbrief geeft een handleiding hoe het Streekplan 2002, de partiële herziening 2004 en de streekplanuitwerkingen moeten worden vertaald in ruimtelijke plannen. De beleidsbrief bevat twee typen criteria: toetsende en adviserende criteria. De toetsende criteria zijn criteria waaraan de provincie stringent toetst bij de beoordeling van gemeentelijke ruimtelijke plannen. De adviserende criteria zijn criteria die als handreiking geboden worden. In de praktijk verbindt de provincie geen consequenties aan het niet navolgen van deze adviserende criteria, indien gemeenten daarvoor gegronde redenen kunnen aanvoeren.

In het algemeen moet in ruimtelijke plannen voor bedrijventerreinen aan de volgende uitgangspunten worden voldaan:

- hanteren van een minimale kavelgrootte (> 1.000 m²);
- hanteren van minimale bouwhoogtes;
- hanteren van een minimaal bebouwingspercentage van 50% van de kavel;
- niet toestaan van bedrijfswoningen;
- niet toestaan van zelfstandige kantooractiviteiten;
- niet toestaan van voorzieningen (incl. detailhandel) voorzover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein.

Naast deze toetsende criteria adviseert de provincie met de volgende punten rekening te houden:

- toepassen van milieuzonering op bedrijventerreinen; bedrijven behorend tot dezelfde milieucategorie groeperen op het bedrijventerrein;
- parkeerplaatsen op het eigen terrein (met uitzondering van collectieve parkeervoorzieningen) worden ondergebracht, bij voorkeur ondergronds of op het dak;
- kantooractiviteiten moeten bij voorkeur in pandig worden gerealiseerd;
- mogelijkheden bezien om het eerste terugkooprecht van gemeenten bij het vertrek van een bedrijf op te nemen in het ruimtelijke plan;
- opstellen van beeldkwaliteitsplan.

Voor bedrijventerreinen in landelijke regio's gelden nog enkele aanvullende eisen:

Nieuwvestiging (inclusief verplaatsing), lokale functie:

- kavelmaat: maximaal 5.000 m²;
- niet toestaan van milieucategorie 1;

- toestaan van milieucategorie: 2, 3 en 4.

Uitbreiding:

- Bij een éénmalige uitbreiding van een bedrijfskavel >5000 m² met meer dan 15%, is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; de provincie vraagt een ruimtelijke onderbouwing zoals aangegeven in het Ruimtelijk afwegingskader. Van belang hierbij is de aard, schaal en functie van het bedrijf. De toegestane uitbreiding moet passen in het ruimtetoelating van de regio.

Ten aanzien van detailhandel wordt een uitzondering gemaakt, daar waar het gaat om detailhandel die qua aard en schaal niet in het binnenstedelijk gebied past (o.a. brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen, detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, badkamers, sanitair, woninginrichting en bouwmarkten). Deze vormen van detailhandel dienen zich bij voorkeur geconcentreerd te vestigen, aansluitend aan bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentraties.

3.3. Gemeentelijk beleid

Economisch actieplan Laarbeek

Laarbeek onderscheidt zich van andere landelijke gemeenten, omdat er een sterk industriële ontwikkeling heeft plaatsgevonden. De verdere versterking van de economische structuur van Laarbeek is een speerpunt in het gemeentelijke beleid. Laarbeek telt veertien bedrijventerreinen met een totale omvang van 116 ha. Het aan de orde zijnde bedrijventerrein is daarbij te betitelen als verouderd.

De groei van economische activiteiten vertaalt zich in een toenemend ruimtegebruik. Het bieden van ruimte aan bedrijven is dan ook een belangrijke voorwaardenscheppende taak voor de lokale overheid. Het gaat bij dit thema overigens niet alleen om de hoeveelheid beschikbare fysieke ruimte, ook wordt steeds meer aandacht besteed aan de kwaliteit, het beheer en de duurzaamheid van bedrijven terreinen. Laarbeek moet de balans zien te vinden tussen enerzijds de ruimtebehoefte van het bedrijfsleven binnen haar grenzen en anderzijds de noodzaak om spaarzaam om te gaan met de 'groene' ruimte. Om ook in de komende jaren de economische dynamiek een plaats te kunnen geven (doorstroming), zullen er nieuwe terreinen ontwikkeld moeten worden en bestaande terreinen up to date worden gemaakt c.q. gehouden. Een behoorlijke herstructureringsopgave betreft onderhavig bedrijventerrein. Ook door de hogere overheden wordt veel belang gehecht aan de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en intensivering van het ruimtegebruik. Hierdoor kan een deel van de ruimtebehoefte worden opgevangen en nieuw ruimtebeslag worden beperkt.

Herontwikkeling bedrijventerrein

Vanuit de gemeente zijn voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein de volgende ruimtelijke uitgangspunten opgesteld met relevantie voor het plangebied:

1. Het huidige profiel van en de breedtebeperking in de Wellestraat blijft gehandhaafd (de Wellestraat is geen onderdeel van de planherziening);
2. Parkeren vindt plaats op eigen terrein;
3. Functieverandering van het gedempte water in bedrijfs- en verkeersdoeleinden;
4. In het gebied tussen de bedrijfspercelen en de achterste perceelsgrens van (bedrijfs-)woningen wordt ter visuele afscherming een afdoende, winterdichte groengordel gerealiseerd welke in beheer en onderhoud komt van een ontwikkelaar. Deze groengordel maakt deel uit van een onbebouwde strook, welke nadrukkelijk niet voor buitenopslag mag worden gebruikt. Deze onbebouwde strook wordt als zodanig in het bestemmingsplan vastgelegd;
5. De absolute bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.
6. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70% per bedrijfsperceel;
7. Uit oogpunt van verkeersveiligheid en doorstroming dient voor het totale projectgebied het aantal ontsluitingen op de Bosscheweg te worden beperkt tot drie, in aanvulling op twee bestaande uitritten;
8. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.4. Samenvattende conclusie

Uit het gestelde in het hoofdstuk beleidskaders blijkt, dat rijk, provincie en de gemeente Laarbeek in algemene zin de noodzaak tot revitalisering van onder meer bedrijventerreinen ondersteunen. Voorliggend bestemmingsplan past binnen deze beleidskaders. Er bestaat nog geen operationeel plan voor de ontwikkeling en invulling van het gebied.

4. PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde planopzet en beeldkwaliteit van het bedrijventerrein.

4.1. Kantoorvilla noordrand bedrijventerrein



Kantoorvilla's Bosscheweg

Aan de noordzijde van de Bosscheweg bestaat momenteel een fris beeld op een groene tuin en een fraaie kantoorvilla met bedrijfswoning. Door de witte kleur en de vorm is een aangenaam scherp contrast ontstaan met de gesloten bedrijfsgebouwen.

Het streven is de voorliggende groene ruimte te bebouwen. Hiermee wordt een zo efficiënt mogelijk ruimtegebruik op het bedrijventerrein bewerkstelligd. De opzet en de vormgeving van deze bebouwing op dit perceelsgedeelte dient aan te sluiten op het bovenstaand kantorencomplex. Hiermee wordt bewerkstelligd, dat deze markante plek op het gehele bedrijventerrein een eenduidige uitstraling krijgt c.q. behoudt.



De bestaande kantoren vormen het referentiepunt voor dit perceel. Er dient een duidelijke vormverwantschap te worden gerealiseerd.

Het vorenstaande stelt de volgende voorwaarden aan de ruimtelijke invulling van dit perceel:

1. er dient een duidelijke groene rand rond dit perceel te worden gehandhaafd. Hiermee wordt het landhuisachtig karakter van dit bebouwingscluster benadrukt;
2. er dient uit te worden gegaan van een bebouwingspercentage van ten hoogste 70 % van het bedrijventerrein;
3. eventuele bedrijfshallen dienen in een vergelijkbare vorm en materialisering als het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Door een verbijzondering van de gevelindeling kunnen de licht en luchttoetreding tot de hallen worden verbijzonderd. Ook hiermee kan een accentuering van dit bedrijfscomplex worden verkregen;
4. de kantoor- en representatieve ruimten dienen op de Bosscheweg en dan vooral op de kruising tussen deze weg en de geprojecteerde ontsluiting te worden gericht;
5. de realisering van een complex bebouwing heeft de voorkeur (realisering van een bedrijfsverzamelgebouw in duidelijk herkenbare clusters);
6. de bebouwing dient door middel van een plat dak te worden afgedekt;
7. de gevelvlakken dienen wit te worden uitgevoerd. De raampartijen mogen het gevelbeeld niet domineren. Door zwarte kozijnen krijgen de ramen wel een accent in de gevels;
8. er dienen duidelijke dakoverstekken te worden gemaakt;
9. de entree('s) tot de gebouwen dienen door luifels in een zelfde stijl als de daklijsten te worden gemarkeerd.

4.2. Bebouwing bedrijfskavels

De binnenzijde van het bedrijventerrein wordt bepaald door de situering van bedrijfsterreinen. De nieuwe bedrijfsterreinen dienen een duidelijke sfeer uit te stralen van het historisch bedrijventerrein. Dit kan onder meer worden bewerkstelligd door de vormgeving en materialisering af te stemmen op de klassieke, historische bebouwing. Lichte materialen en schreeuwende kleuren zijn niet op zijn plaats. Er dienen gedekte kleuren te worden toegepast in natuurlijke tinten (bruin). Voor de gevelwanden dient zoveel mogelijk van baksteen gebruik gemaakt te worden.

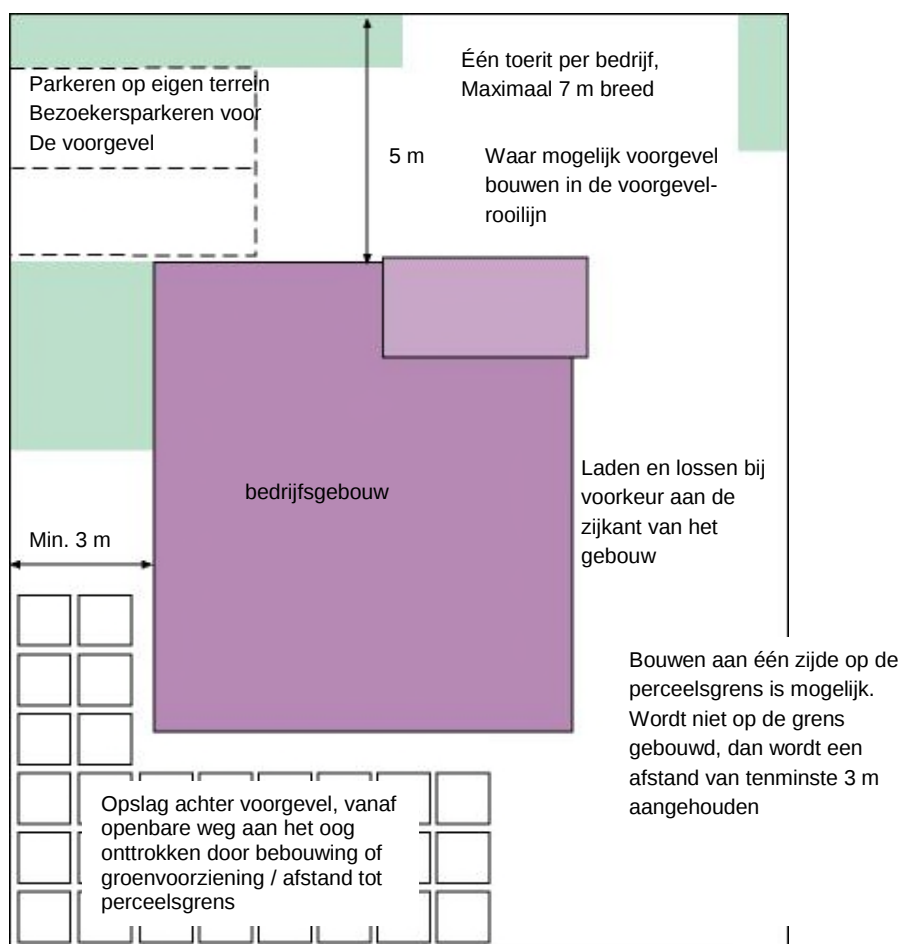
Voor de bebouwing van het terrein gelden de volgende richtlijnen:

- de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen;
- het bebouwingspercentage voor het gehele terrein is gesteld op 70%, waarbij een zo compact mogelijke vormgeving van de bebouwing gewenst is. Het minimale bebouwingspercentage bedraagt bij voorkeur 50%;
- de minimale kavelgrootte bedraagt 1.000 m²;
- voorzieningen voor zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein zijn niet toegestaan;
- alle bedrijfspanden dienen duidelijk vanaf de openbare weg zichtbaar te zijn. Het belang ligt in een goede oriëntatie op c.q. presentatie van het desbetreffende bedrijf. De bebouwing dient dan ook op redelijke afstand van de rijweg te worden gesitueerd. Dit waarborgt een heldere opbouw van de bebouwingsstructuren. De afstand dient minmaal 5 m te bedragen. Hiermee ontstaat een duidelijke rooilijn in het gehele straatbeeld en wordt voorkomen, dat er een te nauw straatbeeld ontstaat;
- de verschijningsvorm van de gebouwen dient te worden gebaseerd op eenvoudige, geometrische vormen en een industriële uitstraling;
- als hoofdrichting van de gevelvlakken dient zo veel mogelijk de richtingen evenwijdig of haaks op de weg c.q. rooilijn te worden aangehouden;
- de gebouwen dienen in een zelfde, vergelijkbare kleurstelling te worden uitgevoerd met gedekte kleuren of natuurlijke tinten (bruine bakstenen met een lichte uitstraling);
- de bebouwing straalt rust en ingetogenheid uit;
- een verbijzondering is wenselijk en mogelijk per gebouw. Door elke entree een bijzonder karakter te geven, verkrijgt elk gebouw een geheel eigen expressie. Tevens vereenvoudigt dit voor de bezoekers de oriëntatie op de hoofdtoegang tot het complex;
- Indien in de voorgevelrooilijn ook een productiehal wordt gesitueerd, dan heeft het de voorkeur deze eveneens in hetzelfde materiaal uit te voeren als het kantoorgedeelte. Dit bevordert een rustige gevelopbouw. De toegangsdeuren tot de productieruimten kunnen met een contrasterende kleur (bijvoorbeeld wit) een duidelijk ruimtelijk accent krijgen. Blinde gevels aan de zijde van de voorgevelrooilijn dienen te worden vermeden. Het voorstel om ook de

productiehallen in baksteen uit te voeren, resulteert in een bedrijventerrein met een geheel eigen karakter. Er ontstaat een duidelijk onderscheid ten opzichte van vrijwel alle traditioneel ontwikkelde bedrijventerreinen. Hier ligt dan ook de essentie van de beeldkwaliteit voor dit plandeel.

4.3. Inrichting bedrijfskavels

Niet alleen het uiterlijk van de bebouwing is van grote invloed op het ruimtelijk beeld van het bedrijventerrein, ook de inrichting van de bedrijfskavels is van groot belang bij het realiseren van een aantrekkelijk bedrijventerrein.



Minimaal 10 % van het perceel bestaat uit groen, zoveel mogelijk aansluitend op openbaar gebied

Met betrekking tot de inrichting van de bedrijfskavels worden de volgende voorwaarden gesteld:

- teneinde de attractiviteit van het bedrijventerrein te versterken, is het van groot belang dat op bedrijfskavels groenvoorzieningen worden aangebracht. De omvang daarvan bedraagt minimaal 10 % van het perceelsoppervlak. Deze groenvoorzieningen dienen zoveel mogelijk

één geheel te vormen met die langs het openbaar gebied. Hiermee wordt een rustig aanzien van het gehele terrein verkregen en wordt de functionele eenheid benadrukt. Tevens wordt de ruimtewerking van het groen versterkt;

- erfafscheidingen mogen maximaal 2 m hoog zijn. Een open hekwerk heeft de voorkeur, daar hiermee een visuele relatie tussen het openbaar domein en de gebouwen gehandhaafd blijft;
- de afstand van de bebouwing tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 m;
- bouwen aan één zijde is tot op de perceelsgrens mogelijk. Welke zijde dit betreft wordt in het bestemmingsplan nader omschreven. Wordt niet op de grens gebouwd, dan moet een afstand van tenminste 3 m aangehouden worden. Indien alle bedrijven op de perceelsgrens worden gebouwd, ontstaat er een duidelijk ritme in het straatbeeld en kan het perceel efficiënter worden benut;
- het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden. Personenauto's, zeker het bezoekersparkeren, dienen bij voorkeur tussen de voorgevel en het openbaar gebied te worden geparkeerd. Hierdoor zijn deze parkeerplaatsen voor een ieder goed en eenvoudig vindbaar;
- de bevoorradingsruimten en laad- en losplatforms dienen bij voorkeur aan de zijkant van het gebouw te worden gesitueerd (vermijden van situatie, dat het openbaar gebied voor manoeuvreren wordt gebruikt);
- bedrijfsruimten dienen bij voorkeur achter de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd. Hierdoor wordt het straatbeeld sterker door de naar voren springende kantoorruimten bepaald, waardoor de representativiteit van het productiemilieu wordt versterkt;
- braakliggende of reserveterreinen dienen goed te worden ingeplant. Dit bevordert voldoende samenhang in de stedenbouwkundige opbouw van het terrein;
- buitenpandige opslag is niet voor de voorgevelrooilijn van de gebouwen toegestaan. De opslag dient voorts aan het zicht vanaf de openbare ruimte te worden onttrokken door bebouwing of groenvoorziening. Stapelhoogte van de buitenopslag mag niet hoger zijn dan de toegestane bebouwingshoogte;
- er wordt gestreefd naar de aanleg van één duidelijke inrit per bedrijfskavel. De verkeers- en parkeerbewegingen vinden hierdoor volledig op het eigen terrein plaats. De inrit mag maximaal 7 m breed zijn. Tussen de inrit en de zijdelingse perceelsgrens kan een erfafscheiding worden geplaatst samen met begeleidend groen. Hiermee ontstaat naar het openbaar gebied een rustige opbouw;
- Ter verhoging van het representatieve karakter en ter beperking van onderhoud heeft het de voorkeur de inrichting van de buitenruimten bij de bedrijven op elkaar af te stemmen (eenduidige omgevingsarchitectuur). Het vergroot ook de herkenbaarheid van bijvoorbeeld de parkeersituatie;

- Door een zekere uniformiteit bij de inrichting na te streven worden "rust, eenvoud en herkenbaarheid" van het bedrijventerrein bevorderd.

4.4. Ontsluiting & parkeren

Hoofdwegen

De Bosscheweg dient een groener profiel te krijgen. Enerzijds kan dit gerealiseerd worden door een duidelijke doorlopende boombeplanting langs het kanaal in het talud aan te brengen. Tussen de bomen door is het bedrijventerrein nog zichtbaar zonder dat het een te nadrukkelijke rol in het ruimtelijk beeld krijgt. Daarnaast krijgt het profiel van de Bosscheweg een minder stenig beeld.



Fraaie bomenrij langs Pater de Leeuwstraat (overzijde kanaal). Dit laanbeeld vormt het uitgangspunt voor de herinrichting van de kanaalzone. Mede door deze beplanting loopt het landschap van buiten Beek en Donk veel duidelijker door tot aan het centrum.

Ter hoogte van de fraaie monumentale kantoorgebouwen zou een onderbreking in de bomenrij aangebracht kunnen worden.



Voorbeeld van een geleedende functie van een haag in een straatbeeld. Het fietspad krijgt hierdoor een eigen ruimte binnen het totale wegprofiel. In dit beeld dient wel veel aandacht te worden besteed aan de diverse kruisingen

Daarnaast dient er tussen het fietspad en de rijbaan een groene afscheiding aangebracht te worden in de vorm van een haag. De parkeergelegenheden aan de voorzijde van de bebouwing dienen met groenvoorzieningen aangekleed te worden. Hiermee krijgt het fietspad in het profiel een eigen, herkenbare ruimte. De beplanting draagt zorg voor een beschermt karakter. Door de noodzakelijke onderbrekingen in de haag ten behoeve van kruisingen c.q. perceelstoegangen wordt het de (brom)fietser duidelijk dat hij/zij een attentiepunt nadert.

De nieuwe bedrijfskavels worden ontsloten middels een ontsluitingsweg die aansluit op de Bosscheweg. In deze ontsluitingsweg dient een knip/draaikom gerealiseerd te worden, zodat niet op de Wellestraat ontsloten kan worden. Voor de bestaande bedrijven blijft de mogelijkheid bestaan om via de Wellestraat te ontsluiten. Deze voorwaarde is in de anterieure overeenkomst met ontwikkelaar anderszins verzekerd.

De Wellestraat wordt overeenkomstig het huidige profiel gehandhaafd. Deze weg bevindt zich overigens buiten de begrenzing van het plangebied.

Inrichting bermen

De inrichting van de bermen is variabel:

- daar waar aan twee zijden van de rijbaan een berm aanwezig is, zullen in de ene berm de kabels en leidingen worden gelegd. Door de aanwezigheid van kabels, leidingen en rioleringen kunnen in de

desbetreffende bermen geen diepwortelende bomen worden geplant; wel kunnen hier hagen worden aangeplant;

- de breedte van de toegangen tot de bedrijfspercelen wordt tot een noodzakelijk minimum beperkt. De maximale breedte per bedrijfsvestiging bedraagt 7 m.

Het vorenstaande betekent, dat het openbaar gebied niet voor parkeren wordt benut. Dit betekent een groene inrichting zodanig dat parkeren niet mogelijk is.

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in het Parkeerbeleidsplan gemeente Laarbeek (maart 2008). De hierin opgenomen parkeernormering sluit aan bij de meest recente parkeernormen van het CROW uit publicatie 182 Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering (deze publicatie kent dezelfde normering als de laatste versie van het ASVV (2004)). In de onderstaande tabel is een overzicht van de normen per functie weergegeven.

<i>Functie</i>	<i>Parkeernorm</i>	<i>Opmerking</i>
Grootschalige detailhandel	7,5 per 100 m2 bvo	1 arbeidsplaats = 40 m2 bvo
(Week)markt	3,8 per 100 m2 bvo	1 parkeerplaats/ standhouder
(Commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	2,3 - 3,5 per 100 m2 bvo	1 arbeidsplaats = circa 30 m2 bvo
Kantoren (kantoren zonder baliefunctie)	1,2 – 2,5 per 100 m2 bvo	1 arbeidsplaats = circa 30 m2 bvo
Arbeidsextensieve/ bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)	0,5 – 0,9 per 100 m2 bvo	1 arbeidsplaats = circa 30 m2 bvo
Arbeidsintensieve/ bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, transportbedrijf)	1,2 - 2,8 per 100 m2 bvo	1 arbeidsplaats = circa 30 m2 bvo
Arbeidsextensieve/ bezoekersintensieve bedrijven (showroom)	1,0 – 1,8 per 100 m2 bvo	1 arbeidsplaats = circa 30 m2 bvo
Bedrijfsverzamelgebouw	0,8 - 1,7 per 100 m2 bvo	1 arbeidsplaats = circa 30 m2 bvo

Toelichting bij tabel:

- bvo = bruto vloeroppervlak
- arbeidsplaats = maximaal gelijktijdig aanwezige werknemers
- grootschalige detailhandel: winkelformules die vanwege de omvang en de aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben en welke bij voorkeur zijn gelegen op perifere locaties.

Alle bedrijven moeten zorgen voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Ook de afwikkeling van de transportbewegingen moet op eigen terrein plaatsvinden.

Aandachtspunten

Op het bedrijventerrein komen plekken voor die extra aandacht verdienen. Dergelijke situaties treffen we aan bij de entrees van het bedrijventerrein, bij de kruising van twee wegen, op een hoek of op een plek die vanuit de openbare ruimte duidelijk zichtbaar is.

Plekken die een bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van en de oriëntatie op het bedrijventerrein. Op de aandachtspunten dient bebouwing gerealiseerd te worden die inspeelt op de specifieke situatie. Bebouwing met een duidelijk gezicht naar een of meerdere zijden is hier gewenst, bovendien worden sommige aandachtspunten gezien als een accent. Bij deze accenten is een hoge architectonische kwaliteit vereist.

Op hoeken wordt een tweezijdige oriëntatie gewenst. Deze hoekaccenten zijn bijzonder geschikt voor bijvoorbeeld showrooms.

4.5. Reclame en bewegwijzering

Centraal reclamebord

Op een centrale locatie bij een of meerdere toegangen tot het bedrijventerrein zal een portaal worden geplaatst. De individuele op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven kunnen desgewenst een ruimte huren. Hiermee vindt een eenduidige verwijzing plaats naar de locatie van de verschillende bedrijven. Dit beperkt onder meer zoekbewegingen op het bedrijventerrein.

Individuele beeldmerken

Vanuit het straatbeeld is een verwijzing naar de individuele bedrijven mogelijk. Dit kan betrekkelijk eenvoudig plaatsvinden door beeldmerken op het gebouw. De reclame dient in het architectonische ontwerp te worden meegenomen en daarmee te worden voorgelegd aan de welstandsbeoordeling. Het mag niet te schreeuwend zijn en zal mede daardoor in het geveloppervlak een bescheiden omvang moeten innemen.

Uit het vorenstaande beeld blijkt, dat geen van de bedrijven een sterk naar vorenspringend eigen beeldmerk mag krijgen.

4.6. Aanvullende beeldkwaliteitsaspecten

Uit de beschrijving van de bestaande situatie blijkt, dat het bedrijventerrein (na het dempen van het water) over uitgeefbare kavels beschikt. Dit betekent, dat het bestemmingsplan een ontwikkelingsgericht karakter heeft. Het legt het bestaande gebruik vast, maar geeft eveneens de kaders aan waarbinnen de verdere ontwikkeling van bedrijven en andere gebruiksfuncties kan plaatsvinden. Deze kaders zijn geoperationaliseerd in een beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld in het

kader van de revitalisering van het hele bedrijventerrein. Het beeldkwaliteitplan is, met name ten aanzien van de in het streefbeeld voorgestelde ontsluitingstructuur, niet meer actueel. De nog immer voor het plangebied relevante elementen uit het beeldkwaliteitsplan zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Een belangrijk deel ervan, dat met name betrekking heeft op concrete aspecten die betrekking hebben op de inrichting van de bedrijfspercelen, is in de voorgaande paragrafen verwerkt. Een deel van de hier genoemde aspecten krijgen een doorvertaling in het juridisch plan.

De hieronder genoemde uitgangspunten dragen een meer algemeen karakter en vormen een aanvulling op de in het vorige paragrafen opgenomen uitgangspunten voor het plangebied.

Een belangrijk uitgangspunt voor de verdere planontwikkeling is de realisering van een laanbeeld langs het kanaal. De Bosscheweg moet het beeld krijgen van een groene laan langs het kanaal waar een aantal fraai gebouwen, die verwijzen naar het rijke industriële erfgoed van Beek en Donk, in een groene setting staan. Dit laanbeeld wordt in hoofdlijnen als volgt gerealiseerd.

Beplanting

Het beplantingsbeeld langs de Zuid Willemsvaart is nu te divers. De continuïteit is door allerlei ontwikkelingen verloren gegaan. Het voorstel is om langs het kanaal aan beide zijden doorlopende beplanting aan te brengen. De soortenkeuze van deze beplanting dient te worden afgestemd op de bestaande boomsoorten. Hiermee wordt uiteindelijk een eenduidig beplantingsbeeld verkregen.

Deze laanbomen worden ondersteund door tussen de weg- en het fietspad een haag aan te planten. Hiermee krijgt dit pad een duidelijker eigen ruimte binnen het totale profiel. Ook ontstaat een duidelijke markering ten opzichte van het verkeersgebied.

Bestaande bebouwing

Aan de Bosscheweg vormen de witte kantoorgebouwen van Van Thiel United een accent in de lintbebouwing. Deze gebouwen representeren een duidelijk tijdsbeeld in de industriële ontwikkeling en dienen een markante plek in de gehele wand te verkrijgen.

Nieuwe bebouwing

Ten noorden van het kantoorgebouw van Van Thiel United dient een markante villa-achtige bebouwing te worden ontwikkeld. Deze dient in een groen kader te worden geplaatst en in te spelen op het karakter van de aangrenzende monumentale witte gebouwen. Ook hier dienen de nieuwe rooilijnen te worden aangehouden of de bebouwing dient terugliggend ten opzichte van deze rooilijnen te worden gesitueerd.

Ter hoogte van de voormalige oostelijke aftakking van de Zuid-Willemsvaart komen enkele nieuwe bedrijfskavels beschikbaar. Waar het bedrijventerrein raakt aan woningen is een groene afscherming noodzakelijk.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten, die met het beheer en de ontwikkeling van het onderhavig bedrijventerrein samenhangen.

5.1. Bedrijven & Milieuzonering

De opzet van het bedrijventerrein dient zodanig te zijn, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt verkregen. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de staat van inrichtingen, zoals opgenomen in de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (editie 2009).

Staat van inrichtingen

De "Staat van Inrichtingen" (zie bijlage bij de regels) legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën, in zes mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "richtafstand" tot woonbebouwing:

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	0 of 10 m	0 m
2	30 m	10 m
3	50 of 100 m	30 m of 50 m
4	200 of 300 m	100 of 200 m
5	500, 700 of 1.000 m	300, 500 of 700 m
6	1.500 m	1.000 m

Maximaal worden bedrijven uit milieucategorie 3.2 toegelaten. Het betreft echter een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast de woonfunctie komen bedrijven voor. De tot omgevingstype gemengd gebied aan te houden richtafstand, kan zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, worden verlaagd met één afstandsstap. De maximaal aan te houden afstand bedraagt aldus 50 m.

De afstanden tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende buiten het plangebied gesitueerde woningbouw noopt ertoe een milieuzonering aan te brengen in afstemming met de richtafstanden.

Maximaal worden bedrijven uit milieucategorie 3.2 toegelaten. De zonering is op de plankaart aangeduid en op de volgende indeling gebaseerd:

- Op enkele delen van het bedrijventerrein zijn maximaal bedrijven uit milieucategorie 2 toegelaten. Dit betreft de gronden die dicht bij bestaande woningen zijn gelegen.
- Op iets grotere afstand tot woningen zijn tevens bedrijven in de categorie 3.1 toegelaten;
- Bedrijven in milieucategorie 1 zijn niet toegestaan.

Bedacht dient te worden, dat voor de zich aandienende bedrijfsvestigingen de toetsing van de hinder in planologisch opzicht grofmazig is. De fijnmazige toets vindt plaats in het kader van de milieuwetgeving.

Flexibiliteit

Door een vrijstelling is enige flexibiliteit aangebracht. De vestiging van bedrijven uit een hogere milieucategorie, maar waarvan desondanks in redelijkheid verwacht wordt, dat ze geen grotere milieubelasting voor de woonbebouwing zullen veroorzaken dan de toelaatbaar geachte categorieën, kunnen via ontheffing worden toegelaten. Criterium voor het verlenen van vrijstelling is, dat de hinder niet groter is dan van de ter plekke wel acceptabele bedrijven zou kunnen worden verwacht. Daarnaast kunnen bedrijven op basis van een vrijstelling worden toegelaten terwijl ze niet zijn genoemd in de Staat van inrichtingen, maar in een concreet geval naar aard en invloed als gelijkwaardig bedrijf kunnen worden beschouwd.

Bedrijfswoningen

Net buiten het plangebied bevinden zich aan de Bosscheweg (nr. 44 en 46) en de Trentstraat enkele (bedrijfs)woningen. Tot deze woningen moet een bepaalde afstand aangehouden worden conform de publicatie bedrijven en milieuzonering (gemengd gebied). In het plangebied bevindt zich één bedrijfswoning. Deze is positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegelaten. De aard van een bedrijventerrein leent zich niet voor de verdere ontwikkeling van de woonfunctie. Tevens verlaagt het wonen het rendement van het bedrijventerrein.

5.2. Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art. 76 lid 1 Wgh). Het plangebied ligt niet binnen een zone van een landelijke spoorlijn (art. 106b Wgh) of van een industrieterrein (art. 40 Wgh).

Er worden geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies toegestaan in onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast worden er geen

nieuwe wegen ontwikkeld; uitsluitend interne ontsluitingen. Een akoestisch onderzoek is daarom niet uitgevoerd.

Industrielawaai

In opdracht van de gemeente Laarbeek is door de Milieudienst Regio Eindhoven in opdracht van de gemeente Laarbeek voor het bedrijventerrein Bemmer een geluidbeleid (nr. 403725, d.d. 26 juli 2004) ontwikkeld.

Het bedrijventerrein Bemmer is gelegen te Beek en Donk nabij de Zuid-Willemsvaart. Van oorsprong zijn op de locatie gelegen tussen de Bosscheweg, Mgr. Verhagenstraat, Brakenstraat en Trentstraat bedrijven gevestigd. Nadien heeft een uitbreiding van dit bedrijventerrein plaatsgevonden in noordelijke richting tot aan de Vonderweg en Schoondonkseweg toe. Het bedrijventerrein is omgeven door woningen voornamelijk gelegen aan de Mgr. Verhagenstraat, Brakenstraat en Trentstraat. Op het bedrijventerrein zelf zijn ook (burger)woningen gelegen aan de Trentstraat en de Leekbusweg. Verder bezit het terrein ook veel bedrijfswoningen.

Gezien deze grote verwevenheid van woonomgeving en bedrijven levert dit problemen op met betrekking tot de geluidhinder die de bedrijven op de gevels van woningen kunnen veroorzaken. Dit is de reden dat de gemeente Laarbeek een geluidbeleid heeft ontwikkeld en vastgesteld voor het Bedrijventerrein Bemmer. Hierdoor wordt getracht om een optimaal woonklimaat enerzijds en (geluid)ruimte voor de bedrijven anderzijds te scheppen.

Om dit te bereiken is een beleid opgezet analoog aan het wettelijk kader voor gezoneerde industrieterreinen zoals dat in de Wet geluidhinder wordt omschreven. Dit komt erop neer dat voor het bedrijventerrein eerst een grens wordt vastgesteld waarbinnen de bedrijven gevestigd zijn of kunnen worden. Vervolgens wordt om dat terrein heen een zonegrens, de 50 dB(A)-contour, gelegd. Op elk punt van deze zonegrens mag de cumulatieve geluidbelasting, dat wil zeggen de gesommeerde geluidbelasting van alle inrichtingen binnen de grens van het bedrijventerrein, niet meer bedragen dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Voor woningen gelegen op het bedrijventerrein mag de cumulatieve geluidbelasting maximaal 60 dB(A) etmaalwaarde bedragen (voor een wettelijk gezoneerd terrein geldt hiervoor geen maximale waarde). Voor woningen niet gelegen binnen de grens van het bedrijventerrein maar wel binnen de zonegrens kan voor de cumulatieve geluidbelasting een hogere waarde dan 50 dB(A) worden toegestaan. Deze waarde wordt per woning vastgesteld maar mag de 55 dB(A) niet overschrijden. In de terminologie van wettelijk gezoneerde industrieterreinen wordt dit de Maximaal Toegestane Geluidbelasting (MTG) genoemd.

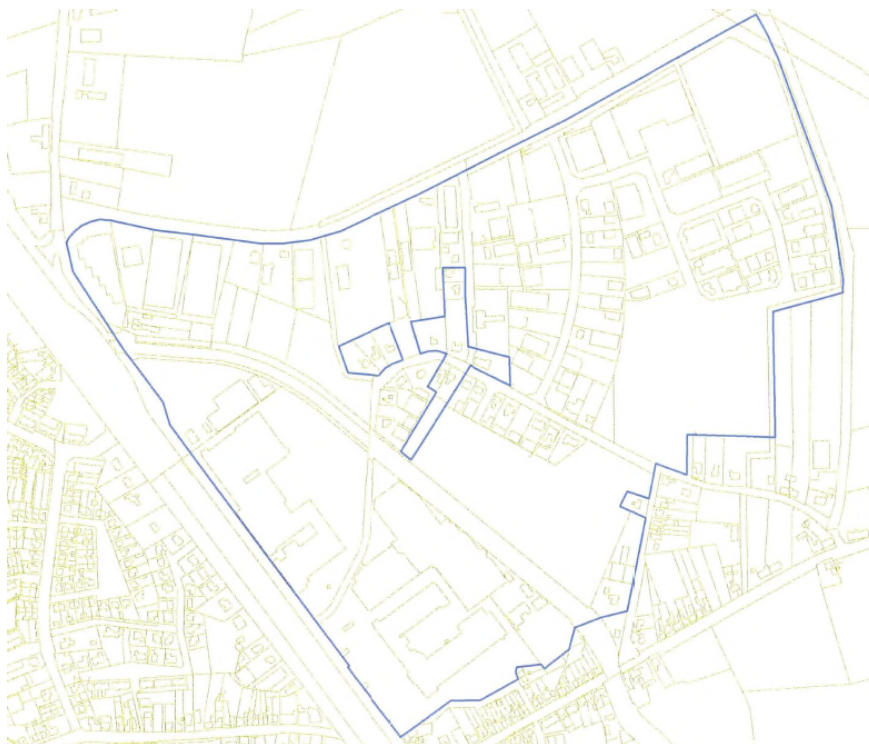
Om deze cumulatieve geluidbelastingen te kunnen bepalen is het noodzakelijk om voor het bedrijventerrein een geluidboekhouding op te zetten. Van elke individuele inrichting dient de geluidemissie te worden bepaald. Middels overdrachtsberekeningen wordt vervolgens de geluidimmissie van elke inrichting op alle zonebewakingspunten en MTG-objecten bepaald. Daarna worden per zonebewakingspunt alle geluidimmissies gesommeerd.

In onderhavig onderzoek is een voorstel gedaan voor de grens van het (gezoneerde) bedrijventerrein en voor de zonegrens (50 dB(A)-contour. Bovendien is voor alle woningen buiten de grens van het bedrijventerrein maar binnen de zonegrens een maximaal toegestane geluidbelasting bepaald. Tot slot is een voorstel gedaan voor zonebeheer. Alle mutaties die in de toekomst optreden voor dit bedrijventerrein dienen getoetst te worden aan de straks vastgestelde zone.

Uitgangspunten

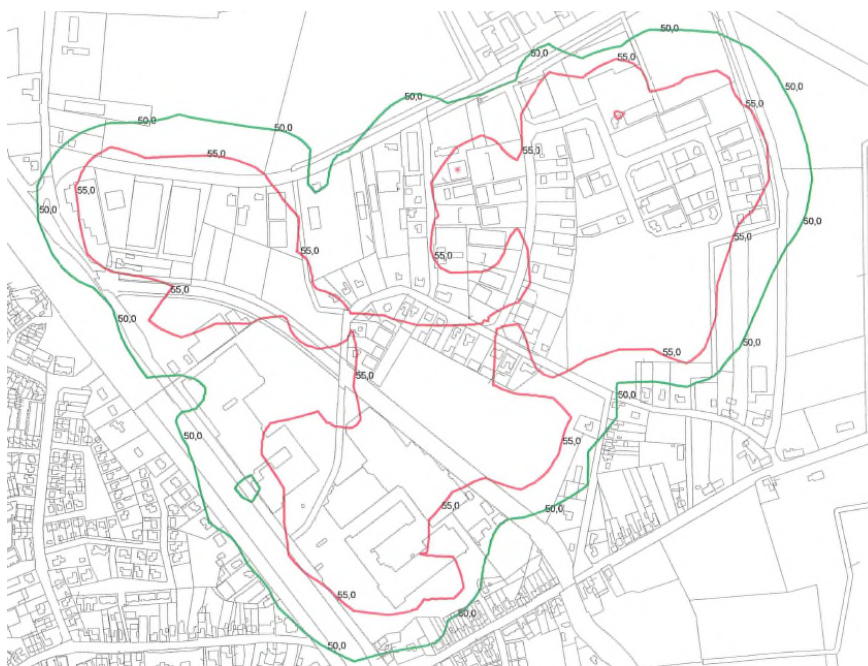
- Voor het bedrijventerrein Bemmer wordt een grens vastgesteld waarbinnen inrichtingen zijn of worden gevestigd;
- Om het terrein heen wordt een zonegrens, de 50 dB(A)-contour, gelegd waarbij op elk punt van deze zonegrens de cumulatieve geluidbelasting niet meer mag bedragen dan 50 dB(A) etmaalwaarde;
- Voor woningen gelegen binnen de grens van het gezoneerde bedrijventerrein mag de cumulatieve geluidbelasting maximaal 60 dB(A) etmaalwaarde voor het equivalente geluidniveau bedragen;
- Voor woningen niet gelegen binnen de grens van het bedrijventerrein maar wel binnen de zonegrens mag de cumulatieve geluidbelasting maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde voor het equivalente geluidniveau bedragen;
- Het maximale geluidniveau (piekniveau) mag op een woning gelegen binnen de grens van het gezoneerde terrein niet meer bedragen dan 80 dB(A) etmaalwaarde;
- Het maximale geluidniveau (piekniveau) mag op een woning gelegen buiten de grens van het gezoneerde terrein niet meer bedragen dan 70 dB(A) etmaalwaarde.

Om te bepalen op welke wijze het industrieterrein beleidsmatig gezoneerd kan worden is eerst bepaald welk gedeelte van het gebied waarin het industrieterrein is gelegen als gezoneerd industrieterrein beschouwd kan worden. De grens van dit industrieterrein staat weergegeven op onderstaande afbeelding.



Daarna heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de geluidemissie van alle inrichtingen gelegen binnen dit gezoneerd terrein conform de vergunde situatie. Hieruit is gebleken dat op veel woningen in de omgeving in de bestaande situatie een gecumuleerde geluidbelasting van meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde voorkomt. Daarom is onderzocht welke inrichtingen gesaneerd kunnen worden zonder dat een normale bedrijfsvoering wordt aangetast.

Uitgaande van deze gesaneerde situatie is een zonegrens van 50 dB(A) berekend waarbij op geen enkel punt een overschrijding van de 50 dB(A) etmaalwaarde optreedt. Deze zonegrens staat weergegeven op onderstaande afbeelding.

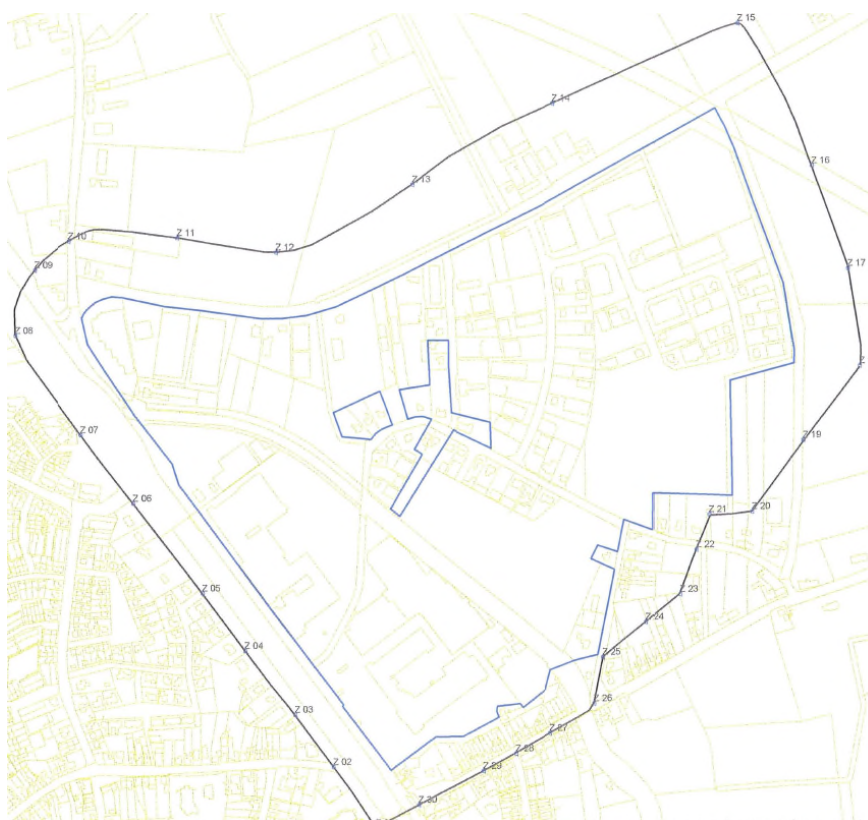


De 50 dB(A) contour die verkregen is na de papieren sanering zou in principe als zonegrens vastgesteld kunnen worden. Er zijn een tweetal redenen waarom dat niet voorgesteld wordt:

- Of voor elke individuele inrichting ook daadwerkelijk de berekende reductie doorgevoerd kan worden kan pas bepaald worden wanneer die inrichting meer gedetailleerd is bekeken;
- Voor de uitbreiding van bestaande inrichtingen en nieuw te vestigen inrichtingen dient er een zekere marge te zijn waarbinnen toename van de geluidproductie mogelijk is.

Daarom wordt voorgesteld om de zonegrens iets ruimer te nemen waarbij wel nog steeds voldaan moet worden aan het uitgangspunt dat geen enkele woning een cumulatieve geluidbelasting van meer dan 55 dB(A) mag ontvangen.

De zonegrens die uiteindelijk is gekozen staat weergegeven op onderstaande afbeelding. Ten behoeve van het zonebeheer zijn op deze grens een aantal waarneempunten gesitueerd, de zonebewakingspunten.



Voor woningen gelegen binnen deze zonegrens maar buiten het bedrijventerrein zijn ook waarneempunten opgenomen ten behoeve van het zonebeheer. Immers op die punten mag de cumulatieve geluidbelasting volgens de uitgangspunten niet meer bedragen dan 55 dB(A). Voor 55 woningen zijn waarneempunten op één of meerdere gevels van deze woningen opgenomen.

Onderzocht is wat de cumulatieve geluidbelasting is van de woningen niet gelegen op het gezoneerde terrein maar wel binnen de 50 dB(A) zonegrens. Deze geluidbelasting blijkt ten hoogste 55 dB(A) te bedragen. Op basis daarvan is voor deze woningen een maximaal toegestane geluidbelasting geformuleerd. Voor deze woningen geldt een maximaal toegestane geluidbelasting van 53 dB(A), uitgezonderd de woning Brakenstraat 11 en de woningen gelegen binnen de enclave aan de Trentstraat en Leekbusweg waarvoor een maximaal toegestane waarde geldt van 55 dB(A) etmaalwaarde.

Gemotiveerd is waarom een piekniveau van ten hoogste 75 dB(A) voor elke beoordelingsperiode op de gevels van de woningen gelegen binnen de grens van het gezoneerde terrein aanvaardbaar is. Op basis van bovenstaande zijn de planregels voor het geluidbeleid Bedrijventerrein Bemmer opgesteld.

5.3. Luchtkwaliteit

Bedrijven

In het plangebied zijn bedrijven aanwezig die een milieubelasting op de omgeving veroorzaken. Het betreft bedrijven met emissies naar de lucht (koolwaterstoffen, stof en geur). Toetsing van de toegestane milieubelasting heeft plaatsgevonden bij de procedure om te komen tot een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. Op basis van de toegestane milieubelasting en een beoordeling van de feitelijke situatie (o.a. klachtenoverzichten) kan worden geconcludeerd dat er zich in het plangebied geen bedrijven bevinden die ten aanzien van de milieuaspecten luchtkwaliteit en geur bedrijfsactiviteiten uitvoeren die een negatieve invloed hebben op de omgeving.

Wegverkeer en luchtkwaliteit

De wet Milieubeheer is op 15 november 2007 gewijzigd, met de inwerkingtreding van de paragraaf Luchtkwaliteitseisen (ook wel de Wet 'Luchtkwaliteitseisen') en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden op 1 augustus 2009, nadat de EU derogatie heeft verleend op 7 april 2009.

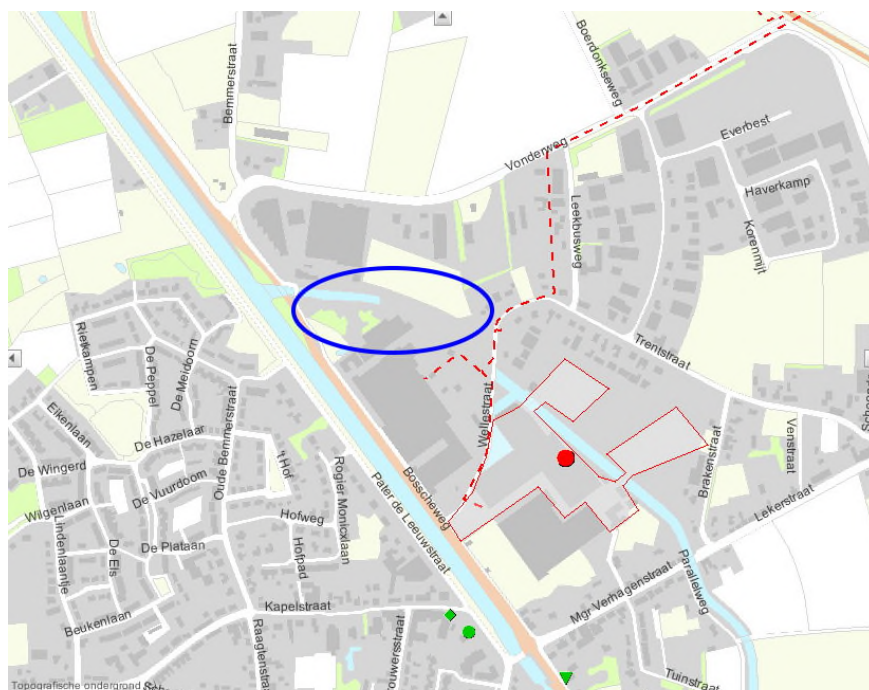
NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

De uitbreiding van het industrieterrein zorgt ter plaatse voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze kan worden vergeleken met een toename die vergelijkbaar is met die van een kleine woonwijk (<1.500 woningen / ca 7.500 verkeersbewegingen per etmaal). In dit geval kan ervan worden uitgegaan dat de uitbreiding van het bedrijventerrein 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

5.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor de omgeving als gevolg van het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Het externe veiligheidsbeleid heeft als doel om de kans dat mensen in de omgeving van een bedrijf overlijden ten gevolge van een ongeval in dat bedrijf waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Het product van kans en effect (overlijden) wordt aangeduid met het begrip risico. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico (voorheen individueel risico) en groepsrisico.



Bedrijven

Binnen het plangebied komen geen bedrijven voor, die in het kader van de externe veiligheid als risicovol kunnen worden aangemerkt. Op een aangrenzend bedrijfsperceel ligt een bedrijf met een bovengrondse tank. De gemeente is voor dit bedrijf de vergunningverlener. Uit de risicokaart blijkt dat de bovengrondse tank een 10^{-6} /jr plaatsgebonden risicocontour heeft van 0 m.

Weg-, water- en railverkeer

In een vijfjaarlijkse inventarisatie door de provincie Noord-Brabant van de door het verkeer veroorzaakte risico's op doorgaande wegen, uitgevoerd in 1997, komen geen wegen voor, die in of in de nabijheid van het plangebied liggen. Dit betekent dat de risico's op die wegen door de provincie Noord-Brabant niet bovenmatig hoog worden geacht. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen.

Verder is geraadpleegd de publicatie Veilig op weg - Bouwstenen voor een wettelijke verankering van het externe-veiligheidsbeleid inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (nov. 2005, onderdeel van het project Anker). Die hierin opgenomen risicokaarten voor vaarwegen, wegen en spoorwegen blijkt dat er geen knelpunten nabij dit plan aanwezig zijn. Dit houdt dus in dat er geen beperkingen zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

Leidingen

Daarnaast bevindt zich onder (of direct naast) de Wellestraat twee hogedruk gastransportleidingen, nl. nr. Z-542-16-KR-001 en Z-542-21-KR-001 van de Gasunie. Over het algemeen bedraagt de 10^{-6} /jr plaatsgebonden risicocontour van een hoge druk aardgastransportleiding 0 tot 5 m. Hier van uitgaand is er ook geen overlap met het plangebied.

5.5. Leidingen

Binnen het plangebied komt aan de zuidzijde een rioolpersleiding voor. De vrijwaringszone vanaf het hart van deze leiding bedraagt 4 m aan weerszijden. Op deze strook van 8 m mag geen bedrijfsbebouwing opgericht worden.

5.6. Bodem

Historisch onderzoek

In het kader van de aanvraag tot wijziging van het vigerende bestemmingsplan heeft adviesbureau Promeco bv, een historisch bodemonderzoek (nr. 251108/MB, d.d. november 2008) uitgevoerd, dat betrekking heeft op een aantal percelen (het plangebied), gelegen aan de achterzijde van het bedrijfsterrein van Van Thiel United, aan de Bosscheweg te Beek en Donk. Aan de hand van historisch onderzoek kan de verontreinigingssituatie op basis van in het verleden uitgevoerde

bodemonderzoeken globaal in beeld gebracht worden. Op basis hiervan kan dan worden gezien of de gewenste vorm van toekomstig gebruik (bedrijventerrein) mogelijk is of dat vervolgonderzoek nodig is.

In de periode 1988 - 2003 zijn op en rondom de bedrijfsterreinen van Bozet / van Thiel United diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Een overzicht hiervan is opgenomen in onderstaande tabel.

Datum	Onderzoek	Adviesbureau	Rapport nr.
febr. 1988	Oriënterend Onderzoek	Heidemij	631-31951-1
1990	???... onderzoek	Heidemij	???
mrt. 1992	Oriënterend Onderzoek	Heidemij	632/ZA92/A461/33280-1
apr. 1992	Aanvullend onderzoek	Heidemij	632/ZA92/C247/33280
mei 1992	Oriënt. + Aanv. Onderzoek	Heidemij	632/ZA92/C884/33280-2
jan. 1994	Aanv. Onderz. gedempte sloot	Heidemij	632/ZA94/A362/34495
mrt. 1994	anal.result. gr. water pb10, 11, 12	Heidemij	632/ZA94/B706/34495
mrt. 1998	Verk. Onderz. Bosscheweg 38-40	GeoSurvey	W184-26a/MKL
mrt. 1998	Inv. Onderz. BSB Bosscheweg 34	GeoSurvey	W184-25/MKL
juli 1998	Verk. Onderz. Boscheweg 34	Consulmij	98.219.AG/V01
	tbv bouwvergunning machinekamer 2		
juni 1998	waterbodemonderzoek omleidingskanaal	Tauw Milieu	B3670163.D01/CJL/D
jan. 1999	Aanvullend Onderzoek waterbodem	Promeco	270199/AN
nov. 1999	Aanv. grondwateronderzoek	Arcadis Heidemij	632/ZF99/3481/37792
apr. 2000	Aanv. Onderz. Bosscheweg 38-40 (weiland)	Promeco	0200/IS
mei 2000	grondwateronderzoek Van Thiel United	Arcadis Heidemij	110504/ZFO/2M7/000241
mei 2000	Nulsituatieonderz. + actualisatie '88 - '98	Promeco	0500/IS
	Bosscheweg 34		
sept. 2000	grondwateronderzoek Van Thiel United	Arcadis Heidemij	110504/ZFO/4Y8/000241
mrt. 2001	Aanv. onderz. VOCL grondwater	Promeco	140301 /IS
juni 2001	briefrapp. aanv. gr. water onderzoek	Promeco	4611 /IS
22-07-2003	br.rapp. onderzoek fund. sleuf nieuwbouw C1	Promeco	
15-12-2003	brief evaluatie herschikking grond tpv nieuwbouw	Promeco	5467/HB

Historisch onderzoek

Ten behoeve van bodemonderzoek in het kader van de BSB-operatie is in 1997 een historisch onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in het Basisdocument voor Inventariserend Onderzoek (Geo Survey, nr. W057; 5 juni 1997).

Bedrijfsterrein (deels)

Het betreft de strook grond aan de oostzijde, die is ingeklemd tussen het bestaande bedrijfsterrein van Van Thiel, het gedempte kanaal en de Wellestraat.

Oriënterend bodemonderzoek, 1988

Door Heidemij adviesbureau is in 1988 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd op het bedrijfsterrein van Van Thiel. In overleg met de opdrachtgever zijn de meest verdachte onderzoeklocaties geselecteerd.

Aanvullend bodemonderzoek, 1992

Door Heidemij adviesbureau is in 1992 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op Rot bedrijfsterrein van Van Thiel. Het doel van het onderzoek was drieledig:

- 1) Controle van cadmiumconcentratie uit oriënterend onderzoek 1988;
- 2) Vaststellen loodgehalte ontgraven grond;
- 3) Onderzoek naar de aanwezigheid van VOCL's in de grond t.p.v. de voormalige sloot aan de noordzijde van het bedrijfsterrein.

Aanvullend onderzoek gedempte sloot, 1994

In 1994 is door Heidemij advies een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de gedempte sloot en de verwijderde olietank gesitueerd op het noordoostelijk terreindeel.

Nader onderzoek fase 2, 1999

In 1999 is door Arcadis Heidemij advies een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van diverse verontreinigingen in het grondwater op het noordoostelijk terreindeel van Van Thiel. De grondwatermonsters zijn geanalyseerd op VOCI, BETXN, minerale olie, PAK en PCB.

Grondwateronderzoek Van Thiel United, 2000

In 2000 is door Arcadis Heidemij advies een grondwateronderzoek uitgevoerd naar de verspreiding van de VOCI verontreiniging.

Aanv. Onderzoek VOCI-verontreiniging grondwater. 2001

In 2001 is door Promeco bv een aanvullend onderzoek uitgevoerd ter inkadering van VOCL-verontreiniging afkomstig van het bedrijfsterrein van Van Thiel United. De grondwaterverontreiniging is zowel horizontaal als verticaal nog niet geheel ingekaderd.

Tevens is in 2001 onderzoek gedaan naar de biologische afbraak (dechloreringsgraad) in de bron en de pluim van de VOCL-verontreiniging in het grondwater.

Weiland ten noorden van voormalig afwateringskanaal

Verkennd bodemonderzoek. 1998

In het kader van mogelijke nieuwbouw is in 1998 door Geo Survey Nederland bv een verkennend onderzoek uitgevoerd ter plaatse van het weiland ten noorden van de bedrijfsgebouwen van Van Thiel United.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de locatie in het verleden is opgehoogd met slib (10 - 60 cm) afkomstig uit het aangrenzende afwateringskanaal. Deze sliblaag is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen, PAK, minerale olie en EOX. De sliblaag is afgedekt met een zandige laag, met plaatselijk puinbijnmenging. Deze toplaag vormt het huidige maaiveld en is licht verontreinigd met zware metalen en EOX. De ondergrond is schoon.

Aanvullend bodemonderzoek, 2000

Met als doel het inkaderen van de in 1998 reeds aangetoonde verontreinigingen, en het vaststellen van de grondwaterkwaliteit, is in 2000 door adviesbureau Promeco bv, een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd.

In het onderzoek worden de sliblaag, de toplaag, de ondergrond en het grondwater separaat onderzocht.

Voormalige (gedempte) afwateringskanaal

Waterbodemonderzoek omleidingskanaal, 1998

Na realisatie van de omleiding van de Zuid-Willemsvaart bij Beek en Donk / Aarle-Rixtel, heeft het afwateringskanaal van de Aa zijn functie verloren. In het kader van de verkoop van het kanaaltracé tussen de Mgr. Verhagenstraat en de Bosscheweg (het gedeelte achter de bedrijven Thibo Bouwstaal en Van Thiel United), heeft Tauw in opdracht van het waterschap de Aa een waterbodemonderzoek uitgevoerd ter bepaling van de slibkwaliteit in het betreffende kanaaltracé. Uit dit indicatieve onderzoek bleek dat het slib licht-matig verontreinigd was (klasse-3),

Aanvullend onderzoek waterbodem, 1999

Naar aanleiding van het waterbodemonderzoek door Tauw en in het kader van de aankoop van het kanaaltracé, heeft Promeco bv een aanvullend waterbodemonderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat verspreid over dit kanaaltracé klasse-2 en klasse-3 specie voorkomt.

Demping afwateringskanaal de Aa

In de periode maart 2001 tot en met juni 2003 is het kanaaltracé tussen de Bosscheweg en de Wellestraat, in opdracht van Van Thiel United, gedempt met van elders aangevoerde grond van tenminste categorie-1 kwaliteit. De keuringsrapporten van de toegepaste grond zijn vooraf ter beoordeling ingediend bij de gemeente Laarbeek, na melding volgens het

Bouwstoffenbesluit. In totaal is hierbij circa 15.000 m³ grond gebruikt voor het dempen van het tracé tussen de Bosscheweg en de Wellestraat.

Siertuin

Ter plaatse van de siertuin, westelijk gelegen in het plangebied, is voor zover bekend geen bodemonderzoek uitgevoerd. Het betreft een onverdacht terreindeel, dat niet voor bedrijfsdoeleinden is gebruikt.

Conclusies & aanbevelingen

Uit het historisch onderzoek en de resultaten van voorgaande bodemonderzoeken kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. Bedrijfsterrein (deels)
Ter plaatse van de deellocatie 'bedrijfsterrein' (ten zuiden van het voormalige afwateringskanaal en ten noorden van het bedrijfsterrein van Van Thiel United zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd.
Hierbij is een grote grondverontreiniging (minerale olie) aangetroffen ter plaatse van de gedempte sloot.
Vanuit deze locatie (gedempte sloot) is tevens een omvangrijke grondwaterverontreiniging (VOCI) ontstaan, die zich in de diepte onder de weilanden door verplaatst in noordelijke richting.
2. Weiland (ten noorden van gedempte kanaal)
Ter plaatse van het weiland ten noorden van het voormalige (gedempte) afwateringskanaal is in het verleden voldoende onderzoek uitgevoerd om een uitspraak te doen omtrent de milieutechnische kwaliteit.
Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de locatie in het verleden is opgehoogd met slib (10 - 60 cm) afkomstig uit het aangrenzende afwateringskanaal. Deze sliblaag is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen, PAK, minerale olie en EOX. De sliblaag is afgedekt met een zandige laag, met plaatselijk puinbijmenging. Deze toplaag vormt het huidige maaiveld en is licht verontreinigd met zware metalen en EOX. De ondergrond is schoon.
3. Gedempte kanaal
Het afwateringskanaal van de Aa ter plaatse van Van Thiel United is in de periode 2001 - 2003 gedempt met circa 15.000 m³ categorie-1 grond. Ter plaatse van deze deellocatie hebben sindsdien geen bodembedreigende activiteiten meer plaatsgevonden.
4. Siertuin
Ter plaatse van de siertuin, westelijk gelegen in het plangebied, is voor zover bekend in het verleden geen bodemonderzoek uitgevoerd. Gelet op het historische en huidige gebruik (siertuin)

kan een bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanwijziging achterwege blijven omdat het om een onverdachte locatie gaat.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de bovenstaande conclusies, worden de volgende aanbevelingen gedaan met betrekking tot de deellocaties, die voor wijziging van het vigerende bestemmingsplan in aanmerking komen:

1. Bedrijfsterrein (deels)
De aangetroffen sterke verontreinigingen in de grond en het (diepe) grondwater van het perceel (dat is ingeklemd tussen het bestaande bedrijfsterrein, het gedempte kanaal en de Wellestraat), behoeven geen belemmering te vormen voor een bestemmingsplanwijziging. Pas op het moment dat er concrete bouwplannen en/of herinrichtingsplannen (bijv. verharding) zijn, moet o.b.v. het toekomstige gebruik worden gezien wat de gevolgen van de aanwezige bodemverontreiniging zijn voor de realisatie van deze plannen (bouwvergunning; contactmogelijkheden; belemmeringen voor eventuele saneringsaanpak etc). Dan kunnen voorwaarden en eisen worden gesteld en, indien nodig, passende maatregelen worden getroffen.
2. Weiland (ten noorden van gedempte kanaal)
De aangetroffen sterke verontreinigingen in de grond (sliblaag) en het (diepe) grondwater, vormen geen belemmering voor een bestemmingsplanwijziging. Pas op het moment dat er concrete bouwplannen en/of herinrichtingsplannen (bijv. verharding) zijn, moet o.b.v. het toekomstige gebruik worden gezien wat de gevolgen van de aanwezige bodemverontreiniging zijn voor de realisatie van deze plannen (bouwvergunning; contactmogelijkheden; belemmeringen voor eventuele saneringsaanpak etc.). Dan kunnen voorwaarden en eisen worden gesteld en, indien nodig, passende maatregelen worden getroffen.
3. Gedempte kanaal
De bodemkwaliteit t.p.v. het gedempte kanaal vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.
4. Siertuin
Het feit dat de bodemkwaliteit op deze onverdachte locatie (die in het verleden niet is gebruikt voor bedrijfsdoeleinden) voor zover bekend niet eerder onderzocht is, hoeft geen belemmering te zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Pas op het moment dat er concrete bouwplannen en/of herinrichtingsplannen (bijv. verharding) zijn, wordt een bodemonderzoek zinvol geacht.

5.7. Waterhuishouding

Oranjewoud heeft een waterparagraaf opgesteld voor het plangebied (Waterparagraaf Bedrijventerrein Bosscheweg (deelgebied Wellestraat West / nr. 186114, d.d. 19 oktober 2009)

Het doel is aan te geven hoeveel m³ water er geborgen moet worden naar aanleiding van het toekomstig verhard oppervlak.

Onderhavig document geeft de maximale bergingsbehoefte aan waarbij voldaan wordt aan het huidige beleid van het waterschap Aa en Maas. Hierbij zijn de bebouwingspercentages van het nieuwe bestemmingsplan als maximum gehanteerd. Dit betekent dat de berging niet ineens gerealiseerd hoeft te worden, maar dat bij de aanvraag van een bouw- of lozingsvergunning verantwoord moet worden hoe de berging plaatsvindt.

Beleid waterschap

Het waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor zowel het waterkwantiteitsbeheer als het waterkwaliteitsbeheer binnen en rond het plangebied.

Een eis van het waterschap is het hydrologisch neutraal bouwen. De afvoer van hemelwater bij hevige neerslag mag niet worden vergroot ten opzichte van de afvoer in de huidige situatie. Als huidige situatie wordt standaard de situatie aangehouden zoals bij aanvang van het overleg met de waterbeheerder. Bij een vergroting van de oppervlaktes van daken en verhardingen moeten voorzieningen worden getroffen, om het van het systeem afgekoppelde hemelwater binnen het gebied of in de directe nabijheid ervan te verwerken. In dit verband hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde voor de opvang en afvoer van hemelwater. Als eerste dient bepaald te worden of hergebruik en/of infiltratie van hemelwater mogelijk is. Indien dit niet, of slechts beperkt mogelijk is, moet worden bepaald in hoeverre de aanleg van retentievoorzieningen (bergend oppervlaktewater met vertraagde afvoer) kunnen worden gerealiseerd. In de laatste instantie wordt gekozen voor een afvoer via het riool, via een verbeterd gescheiden stelsel.

Hydrologie

Middels een hydrologisch bodemonderzoek is inzicht verkregen in de mogelijkheden van infiltratie op het terrein. Op het terrein zijn negen boringen (tot maximaal 3 meter diepte) verricht waarbij de bodemopbouw en de grondwaterstanden is bepaald. Op twee locaties is een doorlatendheidsproef gedaan. Hieruit is gebleken dat de doorlatendheid van de bodem zeer matig is. Op delen van het terrein zijn bodemverontreinigingen aanwezig. Deze kunnen bij infiltratie eventueel verder verspreid worden. Om de exacte aard en locatie van de verontreinigingen vast te stellen dient voorafgaande aan de uitvoering aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Verder zal het huidige rioolstelsel van het bedrijventerrein slechts gedeeltelijk vervangen worden waardoor het aanpassen van het systeem naar een verbeterd gescheiden stelsel tot hoge kosten zal leiden.

Conclusie bergingsbehoefte

Het hemelwater afkomstig van de verhardingen binnen het plangebied wordt niet geïnfiltreerd of hergebruikt maar geborgen en vertraagd afgevoerd op de watergang aan de Wellestraat. Ten behoeve van de berging wordt een oppervlakkige retentievoorziening aangelegd in de oostelijke hoek van het plangebied. Tussen de watergang aan de Wellestraat en de leidingtracés wordt de voorziening aangelegd.

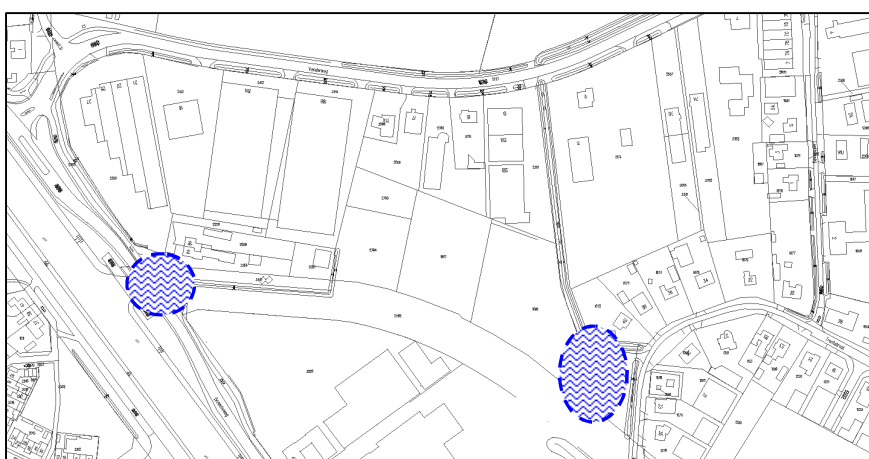
De volgende oppervlaktegegevens zijn gehanteerd:

- totaal oppervlak bestemmingsgrenzen 40.750 m²;
- binnen dit gebied is in de huidige situatie 5.375 m² verhard oppervlak aanwezig. Hiervoor wordt 9 mm berging gerealiseerd;
- van het overige oppervlak, 35.375 m² is 80 % verhard (uitgangspunt), ofwel 28.300 m². Hiervoor wordt 42,9 mm berging aangelegd.

De bergingsbehoefte voor het plangebied bedraagt 1011 m³.

Om de 1.011 m³ te kunnen bergen wordt een oppervlakkige retentievoorziening aangelegd.

Ten behoeve hiervan wordt een vijver of droogvallende retentie aangelegd met een minimale oppervlakte van 2.022 m² op waterpeil of bij een droogvallende voorziening op bodempeil. Het uitgangspunt hierbij is dat een waterlaag mogelijk is van 50 cm. Om aan dit oppervlak te komen kunnen de hieronder aangegeven twee locaties binnen het plangebied benut voor retentie.



De benodigde bergingscapaciteit voor VTU is vrij groot. Dit komt doordat deze onderneming door de drooglegging van het afwateringskanaal van de Aa de mogelijkheid krijgt een niet-verhard gebied aan te wenden voor bedrijfsbebouwing en verharding.

De voor nieuwbouw geldende bergingsnorm van 42,9 mm per verhard oppervlak drukt een duidelijke stempel op de totale bergingsbehoefte. Het eerste afstromende hemelwater van de wegen is (licht) verontreinigd. Dit eerste deel dient afgevoerd te worden naar de zuivering middels een verbeterd gescheiden stelsel of het water dient gezuiverd te worden. De zuivering kan plaatsvinden door middel van Aquaflow of door middel van een bodempassage bij wadi's. Het hemelwater van daken zonder uitlogende materialen kan direct via een retentie vertraagd afgevoerd (1,67 l/s/ha) worden op de watergang aan de Wellestraat.

Wateradvies Waterschap Aa en Maas

In het wateradvies van 8 september 2009 (nr. 2009/8558) geeft het waterschap aan zich te kunnen vinden in de omvang van de berekende waterbergingsopgaven en de voorgestelde oplossingsrichtingen, er vanuit gaande dat er vertraagd wordt afgevoerd op een leggerwatergang. Bij het ontwerpbestemmingsplan dient voor een concrete oplossing te zijn gekozen. Voor de locaties/het graven van de waterbergingen en de vertraagde afvoer op een leggerwatergang dient respectievelijk contact te worden opgenomen met/keurontheffing te worden aangevraagd bij het waterschap.

5.8. Flora en Fauna

Bij de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling van het terrein zal rekening gehouden moeten worden met het huidige voorkomen van op grond van Flora- en faunawet beschermde soorten.

Als de voorgenomen ingreep naar verwachting leidt tot het overtreden van verbodsbepalingen betreffende beschermde soorten, zal vrijstelling of ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet moeten worden verkregen. Bovendien dient rekening te worden gehouden met eventuele effecten op beschermde natuurgebieden. De voorliggende paragraaf beschrijft de resultaten van een quick scan naar beschermde soorten (Bureau Waardenburg 20-12-2004). Deze resultaten kunnen dienst doen bij de onderbouwing van de ontheffingsaanvraag ex artikel 75 in het kader van de Flora- en faunawet. De quick scan betreft een beoordeling van de huidige aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren in het niet bebouwde deel van het plangebied en de te verwachten effecten van de voorgenomen ingreep op beschermde soorten en gebieden. De quick scan vindt plaats op grond van bronnenonderzoek en een terreinbezoek. De quick scan is een momentopname op basis van best professional judgement en kan slechts in beperkte mate uitsluitel geven over de afwezigheid van soorten.

Het bronnenonderzoek gaat uit van bestaande en beschikbare gegevens. Voor een actueel overzicht van beschermde soorten die in de regio voorkomen, is het Natuurloket op internet (www.natuurloket.nl) bezocht

en zijn diverse verspreidingsatlassen van relevante soortengroepen geraadpleegd (zie literatuurlijst).

Het plangebied is op 6 december 2004 bezocht. Tijdens dit terreinbezoek is zoveel mogelijk concrete informatie verzameld met betrekking tot de aan- of afwezigheid van beschermde soorten (zicht- en geluidswaarnemingen, sporenonderzoek naar de aanwezigheid van pootafdrukken, nesten, hollen, uitwerpselen, haren, etc). Op basis van terreinkenmerken is beoordeeld of het terrein geschikt is voor de in de regio voorkomende beschermde soorten.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5 ha. Het plangebied is te verdelen in drie delen; een tuin, weiland en een gedempt kanaal. Het eerste deel, de tuin, ligt aan de zuidwestelijke zijde van het voormalige kanaal. Dit deel wordt aan de westzijde begrensd door de Bosscheweg langs de Zuid-Willemsvaart. Het zuidelijk deel van de tuin met gazon en vijver valt buiten het plangebied, De woning waartoe de tuin behoort valt buiten het plangebied. Aan de noordzijde van de tuin staat opgaande beplanting en een betonnen afscheiding.

Het tweede deel van het plangebied, het weiland, wordt aan de noordzijde begrensd door een bedrijventerrein en vrijstaande huizen. Het gedempte kanaal vormt het derde deel van het plangebied. Dit terrein vormt een verbinding tussen de twee andere delen. Het gedempte kanaal heeft hier en daar een geaccidenteerd karakter. Aan de westzijde hiervan ligt een fietsbrug. Tussen het gedempte kanaal en het weiland ligt een onverhard pad. Aan de zuidoostelijke zijde wordt het voormalige kanaal begrensd door bestaand bedrijfsterrein van Van Thiel United. Ook hier zijn erfscheidingen geplaatst. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door een hekwerk en een grondwal.

Te verwachten effecten van de ingreep:

- De voorgenomen ingreep heeft naar verwachting geen effect op beschermde natuurgebied(en).
- De voorgenomen ingreep zal naar verwachting een beperkt negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van de kleine watersalamander als gevolg van het dempen van sloten.
- De voorgenomen ingreep kan naar verwachting een beperkt negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van bosspitsmuis, bosmuis, veldmuis, dwergmuis, konijn, bunzing, egel en wezel binnen het plangebied als gevolg van het verdwijnen van beplanting en ruigten.
- De voorgenomen ingreep kan leiden tot een lokaal verlies aan biotoop voor broedvogels van tuin en opgaande beplantingen.

Overtreding verbodsbepalingen Flora- en faunawet

- Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot beschadiging of vernietiging van vaste verblijfplaatsen van

kleine watersalamander, egel, bosmuis, bosspitsmuis, veldmuis en dwergmuis.

- Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot beschadiging of vernietiging van vaste verblijfplaatsen van diverse soorten broedvogels van tuin en opgaande beplantingen.
- Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot opzettelijke verstoring van kleine watersalamander, konijn, egel, wezel, bunzing, bosmuis, bosspitsmuis, veldmuis en dwergmuis.

Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep dient verder rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van broedvogels. Broedvogels vallen buiten het kader van de ontheffingsaanvraag.

Quick scan 2009

Door Bureau Waardenburg bv is vervolgens nog een quick scan (nr. 08-022, d.d. 2 maart 2009) uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Dit betreft een actualisatie van het onderzoek uit 2004.

Conclusies

Te verwachten effecten van de ingreep

- De voorgenomen ingreep heeft geen effect op beschermde natuurgebied(en);
- De voorgenomen ingreep zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van de kleine watersalamander als gevolg van het dempen van sloten;
- De voorgenomen ingreep zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van bosspitsmuis, bosmuis, veldmuis, dwergmuis, konijn, bunzing, egel en wezel als gevolg van het verdwijnen van beplantingen ruigten;
- De voorgenomen ingreep kan leiden tot beperkt verlies aan foerageergebied voor één of meerdere (soorten) vleermuizen. Er worden geen effecten verwacht op de vaste rust- en verblijfplaatsen;
- De voorgenomen ingreep kan leiden tot een lokaal verlies aan biotoop voor broedvogels van tuin en opgaande beplantingen.

Overtreding verbodsbepalingen Flora- en faunawet

- Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot beschadiging of vernietiging van vaste verblijfplaatsen van kleine watersalamander, egel, bosmuis, bosspitsmuis, veldmuis en dwergmuis. Het betreft hier soorten van Tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen; een ontheffing is derhalve niet nodig;
- Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. Broedvogels vallen buiten het kader van de

ontheffingsaanvraag. Hieronder worden aanbevelingen gegeven hoe hier mee omgegaan dient te worden.

Aanbevelingen

Hieronder worden enkele maatregelen besproken, die schade aan beschermde soorten kunnen helpen voorkomen, verminderen en/of compenseren. Daarmee wordt tevens invulling gegeven aan de zorgplicht, die altijd van kracht blijft.

Beplanting

Aanbevolen wordt de opgaande beplanting in de tuin voor zover mogelijk te handhaven. Deze beplanting vormt het meest waardevolle deel van het plangebied voor de fauna;

Daarnaast wordt aanbevolen om in nieuwbouwplannen zoveel mogelijk inheems groen op te nemen. Inheems bomen en struiken leiden doorgaans tot een hogere insectenbiodiversiteit dan bij exoten, hetgeen positief is voor diverse soorten zoals vleermuizen.

Vogels

Door werkzaamheden ten behoeve van het te realiseren bedrijventerrein kan verstoring van broedvogels optreden. Alle werkzaamheden die betrekking hebben op het verwijderen van opgaande vegetatie (bomen, struiken, ruigte) dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Dit broedseizoen loopt van 15 maart tot 15 augustus. Het uitvoeren van werkzaamheden binnen deze periode is toegestaan indien er geen broedvogels verstoord worden;

Egels

Om het onbedoeld doden van egels te voorkomen wordt aanbevolen om het terrein voor het grootschalig verwijderen van de ruige begroeiing en opgaande beplanting te controleren op eventueel aanwezige egels. Indien deze dieren worden aangetroffen, kunnen ze worden weggevangen en verplaatst naar geschikt biotoop in de nabije omgeving. Voor het verplaatsen van egels naar een veilige plek dichtbij is geen ontheffing noodzakelijk.

Amfibieën

Het (gedeeltelijk) dempen van sloten wordt bij voorkeur in het najaar (na het voortplantingsseizoen) uitgevoerd. Nog in het water aanwezige kleine watersalamanders zullen het droogvallende water op eigen kracht verlaten. Achtergebleven salamanders worden gevangen en overgebracht naar geschikt water in de nabije omgeving. De sloot wordt kort na het droogvallen en leeghalen gedempt.

Voor andere soorten worden geen specifieke maatregelen aanbevolen. Het wegvangen en verplaatsen van muizen wordt niet aanbevolen. Deze

dieren zijn stressgevoelig. Een belangrijk deel van de dieren zal naar verwachting de translocatie niet overleven.

5.9. Archeologie

Archeologie beleid

Het Europese Verdrag van Valletta uit 1992, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: de veroorzaker betaalt. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Bij de realisering van grootschalige ingrepen in gebieden, die op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek zijn aangegeven als gebied met een 'indicatief hoge waarde', moet een oriënterend onderzoek worden uitgevoerd.

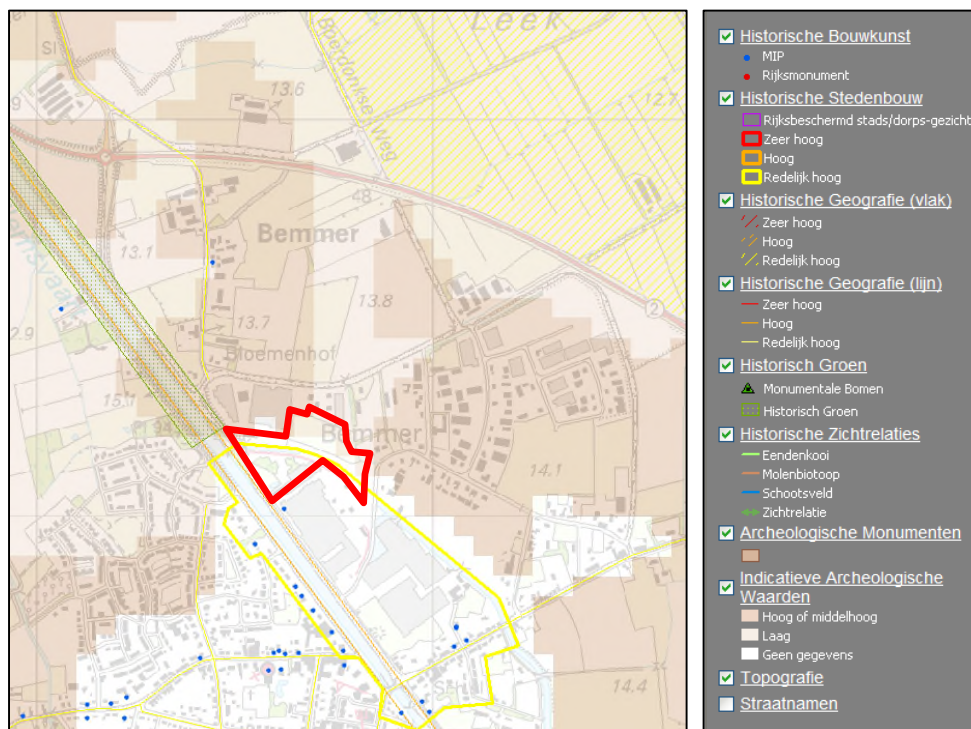
De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zorgt voor de monumentenkaart en de daarvan afgeleide provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK). AMK geeft gewaardeerde archeologische terreinen weer. Naast de AMK is er een Indicatieve Archeologische Monumentenkaart (IKAW). De IKAW is een kaart waarop de archeologische trefkans (hoog, midden laag en zeer laag) van bepaalde bodems in relatie tot geologie en grondwaterstand zichtbaar is gemaakt.

Door de provincie Noord-Brabant is een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Hierin zijn tevens de AMK en de IKAW opgenomen. De gebieden op deze kaart met de aanduiding 'archeologische waarde hoog en middenhoog' dienen op grond van hun verwachtingswaarde nader te worden onderzocht.

Het uitgangspunt in het nieuwe landelijke archeologiebeleid is een grotere eigen verantwoordelijkheid voor de uitvoering. Behoud en beheer van de in de bodem aanwezige archeologische waarden staat daarbij centraal. Het beleid met betrekking tot archeologische waarden is erop gericht archeologisch belangrijke terreinen zoveel mogelijk te ontzien. In het geval dat dit niet mogelijk is, dient voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, ook verantwoord kan worden vastgelegd.

Bedrijventerrein

In het plangebied van het bedrijventerrein Bosscheweg (deelgebied Wellestraat-West) heeft op grond van de CHW een lage verwachtingswaarde. Het verrichten van een archeologisch onderzoek is niet nodig.



5.10. Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het gebied met de monumentale bedrijfspanden en de lintbebouwing langs de Lekerstraat alsmede de zone langs het kanaal, aangemerkt als een gebied van een redelijk hoge historische stedenbouw. Daarnaast bevinden zich binnen dit gebied enkele MIP-panden. Het gebied heeft een overlap met het plangebied. Het karakteristieke kantoorpand blijft in het plan gehandhaafd.

De ontwikkeling van het plangebied voor bedrijfsdoeleinden, na de demping van het afwateringskanaal, leidt niet tot een aantasting van de genoemde waarden. Met name de historische fabriekspanden blijven gehandhaafd en het karakter van het kanaal blijft ongewijzigd. Overigens bevinden de historische fabriekspanden evenals het grootste deel van het kanaal, zich buiten het plangebied, evenals de bebouwingsstructuur rondom de Lekerstraat.

6. JURIDISCHE SYSTEMATIEK

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regelgeving (regels en verbeelding op kaart).

6.1. Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een bouwvergunning. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een bouwvergunning op grond van artikel 44 van de Woningwet eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht en wordt er getoetst aan redelijke eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding op kaart en de regels. Kaart en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen, waarbij de op de kaart opgenomen bestemmingen en aanduidingen (zoals bijvoorbeeld bouwvlakken, bouwhoogten, functie kantoor en opslag) zijn terug te vinden en nader zijn uitgewerkt in de regels.

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw. De bestemmingen zijn beschreven in artikelsgewijze toelichting onder 6.3.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die van algemeen belang zijn voor het plan en van toepassing zijn op alle bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2.
- Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangs- en slotregel.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt eerst een beschrijving gegeven van de wijze van bestemmen, waarna de regels van dit bestemmingsplan worden besproken.

6.2. Wijze van bestemmen

Binnen het plangebied zijn geen grote wijzigingen te verwachten, daarom is gekozen voor een plansystematiek welke voor een groot deel de bestaande situatie consolideert. Wel is in dit plan een uitbreiding van het bedrijventerrein opgenomen (voorheen groen), en is een zonering opgenomen waarmee aangegeven wordt, welke bedrijvigheid is toegestaan. De regels zijn zo opgesteld dat voor bestaande bedrijven en voorzieningen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden.

Voor de regels is aangesloten bij de opzet en voorzover van toepassing de inhoud van de regels van het bestemmingsplan “Mariahout” van de gemeente Laarbeek, dat als standaard voor bestemmingsplannen van de gemeente fungeert.

Het bestemmingsplan voldoet tevens aan de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Vanaf 1 januari 2010 dienen alle nieuwe bestemmingsplannen aan deze standaard te voldoen. Ook is het vanaf dan verplicht dat bestemmingsplannen digitaal worden opgesteld en raadpleegbaar zijn.

Op basis van de SVBP2008 gelden vaste hoofdgroepen van bestemmingen, en geldt voor een aantal functies een vaste aanduiding. Ook voor bijvoorbeeld maatvoeringen gelden bepaalde aanduidingen. De regels volgen een vaste opbouw, zoals aangegeven in de SVBP2008. Ook per bestemming wordt een vaste opbouw gehanteerd.

6.3. Regels

In deze paragraaf volgt een beschrijving van de opbouw van de bestemmingen alsmede een artikelsgewijze toelichting van de regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Opbouw van de bestemmingen

In de regels is per bestemming een min of meer vaste opbouw gehanteerd. Ieder artikel waarin een bestemming is geregeld, begint met het noemen van het artikelnummer aangevuld met de naam van de bestemming. De bestemmingsnaam geeft in het kort aan waar dit onderdeel van het plan voornamelijk betrekking op heeft.

Het volgende onderdeel in de bestemming is de “bestemmingsomschrijving”. Hierin wordt weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bedoeld zijn. Het is dus een verdere uitwerking van de bestemmingsnaam. Zo staat bij de bestemming “Bedrijventerrein” dat de gronden bestemd zijn voor bedrijven, kantoren etc. en de daarbij behorende voorzieningen.

Bij de bestemming “Bedrijventerrein” is daarnaast een “nadere detaillering” van de bestemmingsomschrijving opgenomen, waarin een verdere uitleg over de bestemmingsomschrijving wordt gegeven.

Zo is in de nadere detaillering aangegeven onder welke voorwaarde perifere detailhandel is toegestaan en welk gebruik ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – markant punt” is toegestaan.

Vervolgens staan onder “bouwregels” de regels voor het bouwen. In dit lid is aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. Voor de situering en maatvoering van gebouwen zijn er regels opgenomen met betrekking tot onder meer:

- *Bouwhoogte en bebouwingspercentage*
De maximale bouwhoogte voor gebouwen staat aangegeven op de plankaart, hiernaar wordt in de regels dan ook verwezen. De mate waarin de bouwvlakken mogen worden bebouwd, wordt aangeduid met het bebouwingspercentage. Het maximum bebouwingspercentage wordt ook aangeduid op de kaart.
- *Situering gebouwen.*
Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.

Artikelsgewijze toelichting

Hieronder volgt een artikelsgewijze toelichting van de regels.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Deze begrippen zijn noodzakelijk voor een goed begrip van de regels. Bij de meeste begrippen is aansluiting gezocht bij de in de gemeente gebruikelijke definities.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Zo wordt in de wijze van meten uitgelegd hoe men de bouwhoogte, het oppervlak en de inhoud van een bouwwerk moet meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De afzonderlijke bestemmingen voor de gronden binnen het plangebied zijn opgenomen in hoofdstuk 2, artikel 3 en verder van de regels. Hieronder volgt een overzicht en korte beschrijving van de in voorliggend bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

Bedrijventerrein

De hoofdfunctie van het plangebied is “*Bedrijventerrein*”. Behalve bepaalde bedrijvigheid zijn binnen de bestemming tevens interne ontsluitingswegen, waterbergings- en infiltratievoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen toegestaan.

De bestemming biedt ruimte aan bedrijven in de categorieën 2 tot en met 3.2 van de als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Op de kaart is in verband met de aanwezigheid van (bedrijfs)woningen in de nabijheid van het plangebied een zonering opgenomen, op basis waarvan binnen een afstand van circa 30 m uitsluitend bedrijven in categorie 2 zijn toegestaan, binnen een afstand van 50 m bedrijven in categorie 2 en 3.1 en vanaf 50 m bedrijven tot en met categorie 3.2. De categorie-indeling zoals die op de plankaart is opgenomen vloeit voort uit de VNG brochure “Bedrijven en milieuzonering 2007”. Deze brochure deelt bedrijven, op basis van hun milieubelasting en hinder voor gevoelige functies als woningen, in categorieën in. Deze categorieën zijn gekoppeld aan een indicatieve afstand waarmee het gemeentebestuur rekening moet houden bij het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen. Deze indicatieve afstand is een graadmeter voor het kunnen garanderen van een goed woon- en leefklimaat voor bijvoorbeeld woningen.

De lijst van bedrijfsactiviteiten bij dit bestemmingsplan is gebaseerd op de voorbeeld lijst voor bedrijventerreinen uit de VNG brochure. Bepaalde soorten bedrijven, die minder geschikt zijn voor op een bedrijventerrein, komen hier niet in voor.

Ontheffing kan worden verleend voor bedrijven die niet zijn opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten. Het kan bedrijven betreffen die niet voorkomen in de VNG brochure of bedrijven die in de VNG brochure voorkomen in een hogere bedrijfscategorie. Voorwaarde voor ontheffing is o.a. dat het bedrijf qua aard en omvang en invloed op het milieu gelijk te stellen is met de wel direct toegestane bedrijfsactiviteiten. Zo is ter plaatse van de aanduiding “bedrijf van categorie 2” in beginsel alleen een bedrijf uit de bedrijvenlijst in categorie 2 toegestaan. Bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1. die op de aangrenzende gronden zijn toegestaan, kunnen ook ter plaatse van de aanduiding “bedrijf van categorie 2” worden toegestaan, mits aan de hiervoor genoemde voorwaarde wordt voldaan. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door het treffen van maatregelen bij het bedrijf. Hiermee wordt het woon- en leefklimaat van de nabij gelegen woningen beschermd.

Voorwaarde is ook dat voldaan wordt aan het bestaande gemeentelijke geluidbeleid voor bedrijventerrein Bemmer. Bestaand beleid is gedefinieerd als beleid zoals dat geldt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan. Voor het toestaan van

bedrijven via ontheffing dient dus ook aan dit beleid, beschreven in deze toelichting, te worden getoetst.

Ten aanzien van de toelaatbaarheid van bedrijven stellen de regels onder deze bestemming verder dat de vestiging van geluidzoneringsplichtige bedrijven is uitgesloten.

De vestiging van risicovolle inrichtingen en M.e.r.-(beoordelings)plichtige bedrijven is niet direct toegestaan. Deze kunnen wel eventueel via ontheffing worden toegestaan.

Binnen de bestemming is slechts één (bestaande) bedrijfswoning toegestaan. Middels een aanduiding is aangegeven waar deze is toegestaan. Deze aanduiding valt gedeeltelijk samen met de (ruimere) aanduiding kantoor, waarmee wordt aangegeven dat ter plaatse een zelfstandig kantoor is toegestaan. Voor het overige zijn uitsluitend onzelfstandige kantoren als onderdeel van een bedrijf toegestaan.

Binnen de bestemming kan binnen een afstand van 15 m uit de bestemming verkeer een markant punt worden gerealiseerd met gebruikmaking van de bestaande karakteristieke havenkraan, als beeldbepalend kunstwerk.

In verband met het veiligstellen van voldoende waterberging, is de realisatie van gebouwde en ongebouwde voorzieningen, die leiden tot een toename van verhard oppervlak (gebouwen, bestrating e.d.), uitsluitend toegestaan in combinatie met de realisatie van een afdoende waterbergingsvoorziening.

Groen

Binnen deze bestemming is een strook groen opgenomen aan de noordwestzijde van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn nutsgebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, alsmede de aanleg van langzaamverkeersvoorzieningen.

Verkeer

De Bosscheweg langs het bedrijventerrein heeft de bestemming “Verkeer”. Binnen deze bestemming zijn nutsgebouwtjes toegestaan alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvoor in de regels maximale bouwhoogten zijn opgenomen.

Leiding - Gas

Door het plangebied loopt een aardgastransportleiding. Deze is samen met de beschermingszone opgenomen in een dubbelbestemming. Door middel van een aanlegvergunningstelsel en een beperking van de bouwmogelijkheden op de gronden met deze dubbelbestemming, wordt de aardgastransportleiding beschermd.

Voordat ten behoeve van de onderliggende bestemming kan worden gebouwd of gebruikt, zal moeten worden getoetst aan de op de gronden gelegen dubbelbestemming. Hieruit kan volgen dat een ontheffing of aanlegvergunning benodigd is.

Leiding - Riool

Door het plangebied loopt een rioolwaterpersleiding. Deze is samen met de beschermingszone opgenomen in een dubbelbestemming. Door middel van een aanlegvergunningstelsel en een beperking van de bouwmogelijkheden op de gronden met deze dubbelbestemming, wordt de rioolwaterpersleiding beschermd.

Voordat ten behoeve van de onderliggende bestemming kan worden gebouwd of gebruikt, zal moeten worden getoetst aan de op de gronden gelegen dubbelbestemming. Hieruit kan volgen dat een ontheffing of aanlegvergunning benodigd is.

Waterstaat - Waterkering

Deze bestemming is toegekend aan de gronden direct langs de Zuid-Willemsvaart. Deze bestemming heeft tot doel om de waterkerende functie van deze gronden veilig te stellen. Bebouwing ten behoeve van de overige voor deze bestemming geldende bestemmingen is enkel toegestaan na ontheffing. Ook geldt voor een aantal werken (bijvoorbeeld het aanleggen van leidingen) een aanlegvergunningplicht.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die van toepassing zijn op alle bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Antidubbelregel

Met de antidubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

Algemene ontheffingsregels

Het gaat hierbij onder andere om een algemene ontheffingsmogelijkheid voor geringe afwijkingen in het belang van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of noodzakelijk in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Algemene wijzigingsregels

In onderhavig bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen hiermee onder voorwaarden de begrenzing van de bestemmingen wijzigen.

Algemene procedureregels

In deze bepaling is een procedure opgenomen, die moet worden gevolgd bij het verlenen van een ontheffing.

Ten aanzien van wijzigingsbevoegdheden zijn geen procedureregels opgenomen. Hiervoor geldt ingevolge artikel 3.6, vijfde lid van de Wet ruimtelijke ordening dat de openbare voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht moet worden gevolgd.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik welke niet in overeenstemming zijn met het bepaalde in dit bestemmingsplan. Deze bouwwerken vallen en dit gebruik valt, mits er geen sprake is van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, onder het overgangsrecht. Dit betekent dat hoewel deze bouwwerken en dit gebruik niet positief is bestemd, zij toch mogen worden voortgezet onder dit bestemmingsplan.

Voor deze bepaling is aansluiting gezocht bij het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor zover er ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, beperken deze zich tot particuliere initiatieven. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten verbonden. In het kader van de exploitatie is er een anterieure overeenkomst gesloten. Dit betekent dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Inspraak

Informatie-avond

Op 28 maart 2009 heeft er in Ontmoetingscentrum Beek en Donk een informatie-avond plaatsgevonden. Op deze avond is het herziene conceptplan gepresenteerd en is er de gelegenheid geboden tot het stellen van vragen.

8.2. Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan daarom gestuurd naar de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- VROM Inspectie Zuid;
- Waterschap De Aa en Maas;

Uit het vooroverleg zijn reacties ontvangen die hieronder kort zijn weergegeven.

De Provincie Noord-Brabant geeft aan dat het bestemmingsplan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid en de daarmee samenhangende provinciale belangen.

De VROM Inspectie Zuid heeft aangegeven dat er geen aanleiding is voor het maken van opmerkingen. Dit gelet op nationale belangen zoals opgenomen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

Het Waterschap De Aa en Maas constateert dat in het bestemmingsplan geen locatie wordt aangewezen voor de waterberging, omdat aan de uitbreiding van bedrijven thans nog geen concrete invulling kan worden gegeven. Verzocht wordt dat er tegelijkertijd met de bouwvergunning en de Wm-vergunning, de aanvraag voor de keurvergunning wordt ingediend bij het waterschap, waarbij wordt aangegeven op welke wijze de waterberging en het watersysteem wordt ingericht. Het waterschap kan voorts instemmen met de waterparagraaf voor het plangebied.

Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is in de planregels de bepaling opgenomen dat de realisatie van gebouwde en ongebouwde voorzieningen die leiden tot een toename van verhard oppervlak (gebouwen, bestrating e.d.) uitsluitend is toegestaan in combinatie met de realisatie van waterbergingsvoorzieningen. Aan elke 10 m² toename aan verhard oppervlak, is een minimale inhoud te realiseren waterbergingsvoorziening gekoppeld.

8.3. Zienswijzen

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Eventuele ingediende zienswijzen zullen in de besluitvorming worden betrokken.