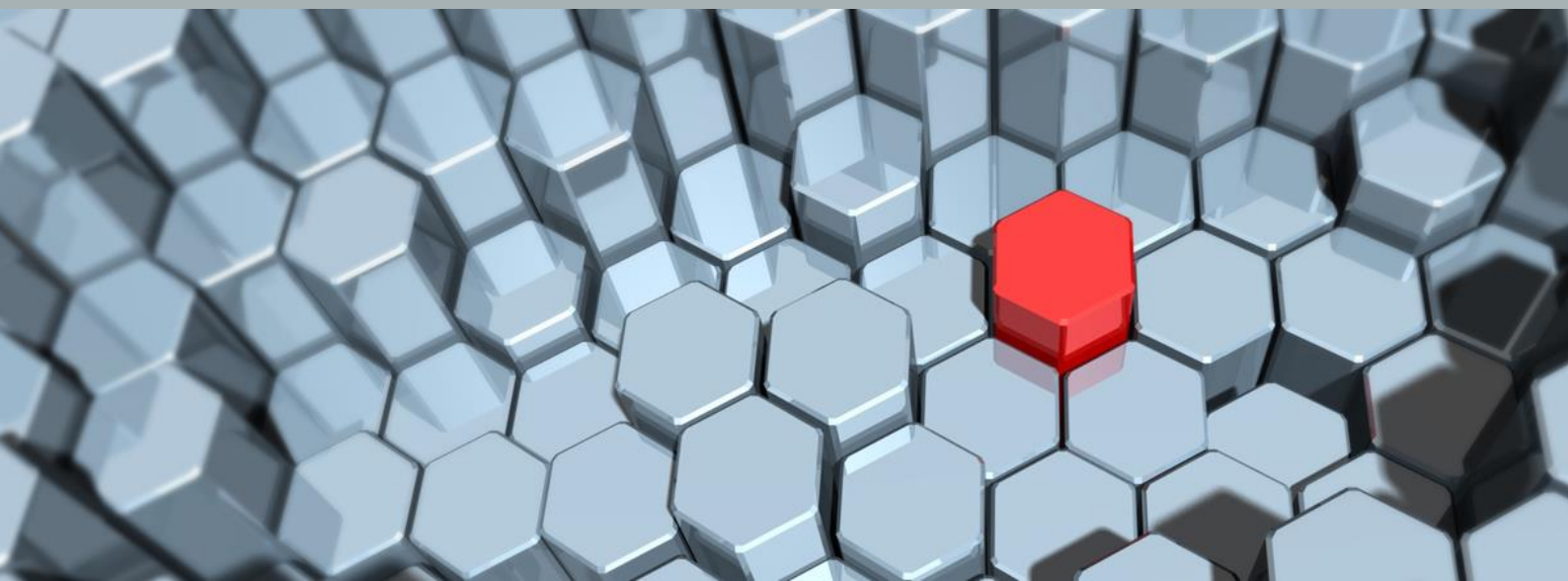


Bestemmingsplan Vonderweg/Bemmerstraat

Gemeente Laarbeek

Vastgesteld



Bestemmingsplan Vonderweg/Bemmerstraat

Gemeente Laarbeek

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X09400.093220_2
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1659.BPBDuitbrjeurgens-VG01
Datum:	3 november 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer J. van Wetten
Projectteam BRO:	Roeland Mathijssen, Bas Oerlemans
Concept:	19 juli 2017
Voorontwerp:	31 juli 2017
Ontwerp:	31 juli 2017
Vaststelling:	12 oktober 2017
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, uitbreiding, Jeurgens, bedrijventerrein, Bemmer IV
Bron foto kافت:	BRO
Beknpte inhoud:	Bestemmingsplan dat de uitbreiding van het bedrijf Jeurgens op bedrijventerrein Bemmer IV in Beek en Donk mogelijk maakt en tevens voorziet in een aangepaste juridisch-planologische regeling voor de aangrenzende percelen Bemmerstraat 2 en 4.

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANOPZET EN VERANTWOORDING	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ruimtelijk-functionele gebiedsbeschrijving	7
2.3 Beoogde ontwikkeling	8
2.4 Beleidsaspecten	10
2.4.1 Rijksbeleid	10
2.4.2 Provinciaal en regionaal beleid	13
2.4.3 Gemeentelijk beleid	16
2.5 Programmatische en milieukundige effecten	18
2.5.1 Verkeerskundige aspecten	18
2.5.2 Bedrijven en milieuzonering	18
2.5.3 Bodem	20
2.5.4 Geluid	20
2.5.5 Externe veiligheid	20
2.5.6 Luchtkwaliteit	21
2.5.7 Waterhuishouding	22
2.5.8 Flora en Fauna	24
2.5.9 Archeologische waarden	25
2.5.10 Cultuurhistorische waarden	26
2.5.11 Kabels en leidingen	27
2.5.12 Geurhinder	27
2.5.13 Radarverstoringsgebied	27
2.5.14 Vormvrije m.e.r. beoordeling	27

3. JURIDISCHE PLANOPZET	29
3.1 Inleiding	29
3.2 Systematiek van de regels	29
3.2.1 Inleidende regels	29
3.2.2 Bestemmingsregels	30
3.2.3 Algemene regels	30
3.2.4 Overgangs- en slotregels	31
3.2.5 Bestemmingen	31
 4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 33
 5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 34
5.1 Inleiding	34
5.2 Overleg	34
5.3 Vaststellingsprocedure	34
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Landschappelijke inpassing	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 3: Luchtkwaliteitsonderzoek	
Bijlage 4: Quickscan flora en fauna	
Bijlage 5: Archeologisch bureauonderzoek	
Bijlage 6: Archeologisch veldonderzoek	
Bijlage 7: Archeologisch booronderzoek	
Bijlage 8: Busmelding (bodem)	
Bijlage 9: Bodemonderzoek	
Bijlage 10: Waterparagraaf	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Banket-, biscuit- en chocoladefabriek Jeurgens heeft zich in 2014 gevestigd op bedrijventerrein Bemmer IV, aan de Vonderweg 4 in Beek en Donk. Het bedrijf is nu voornemens uit te breiden naar het westen).

De uitbreiding van het bedrijfsperceel valt gedeeltelijk binnen het bestemmingsplan 'Bemmer IV', waarin voor de betreffende gronden de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' is toegekend. Voordat de gronden als bedrijventerrein in gebruik mogen worden genomen, moet de bestemming eerst uitgewerkt worden in de vorm van het vaststellen van een uitwerkingsplan.

In dit geval is er echter voor gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Dit hangt samen met de aankoop van het achterste deel van het bedrijfsperceel Bemmerstraat 4, waarvoor het bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk' geldt. Om de nieuwe situatie van dit perceel juridisch-planologisch goed vast te leggen, is het gehele perceel in het plangebied betrokken. De huidige bestemming 'Bedrijf' die voor dit perceel geldt, blijft ongewijzigd. Ook blijft de bestaande bedrijfsloods behouden.

Verder heeft de huidige als bedrijfswoning bestemde woning aan de Bemmerstraat 2 geen (functionele) relatie meer met een bedrijf, behalve dat de eigenaar van de woning ook eigenaar is van Bemmerstraat 4. Om deze situatie juridisch-planologisch goed vast te leggen is een bestemmingswijziging naar 'Wonen' nodig, zodat ook dit perceel binnen het plangebied is opgenomen.

Samengevat legt het nieuwe bestemmingsplan 'Vonderweg/Bemmerstraat' de nieuwe juridisch-planologische situatie vast van de uitbreiding van Jeurgens, het kleinere bedrijfsperceel Bemmerstraat 4 en het gebruik van de woning Bemmerstraat 2 als 'gewone' woning.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit enkele kadastrale percelen op de hoek Vonderweg/Bemmerstraat, in het noorden van Beek en Donk. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Vonderweg. Aan de westzijde vormt de Bemmerstraat de grens. Aan de noordzijde wordt de perceelsgrens gevormd door de kadastrale grens van het perceel Bemmerstraat 4. De overige grenzen worden gevormd door het (toekomstige) bedrijventerrein Bemmer IV en het huidige kadastrale perceel van het bedrijf Jeurgens.

In onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied op de kadastrale kaart weergegeven.



Begrenzing plangebied met weergave kadastrale percelen

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Een deel van het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het vigerend bestemmingsplan 'Bemmer IV' (vastgesteld op 16 september 2010). Voor de betreffende gronden geldt de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. Deze bestemming is bedoeld voor onder andere de vestiging c.q. uitoefening van bedrijven en bedrijfsactiviteiten voor zover deze bedrijven voorkomen in de milieucategorie 2 t/m 4.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is de bestemming bedoeld voor (niet-zelfstandige) kantoren, perifere detailhandel en internethandel.

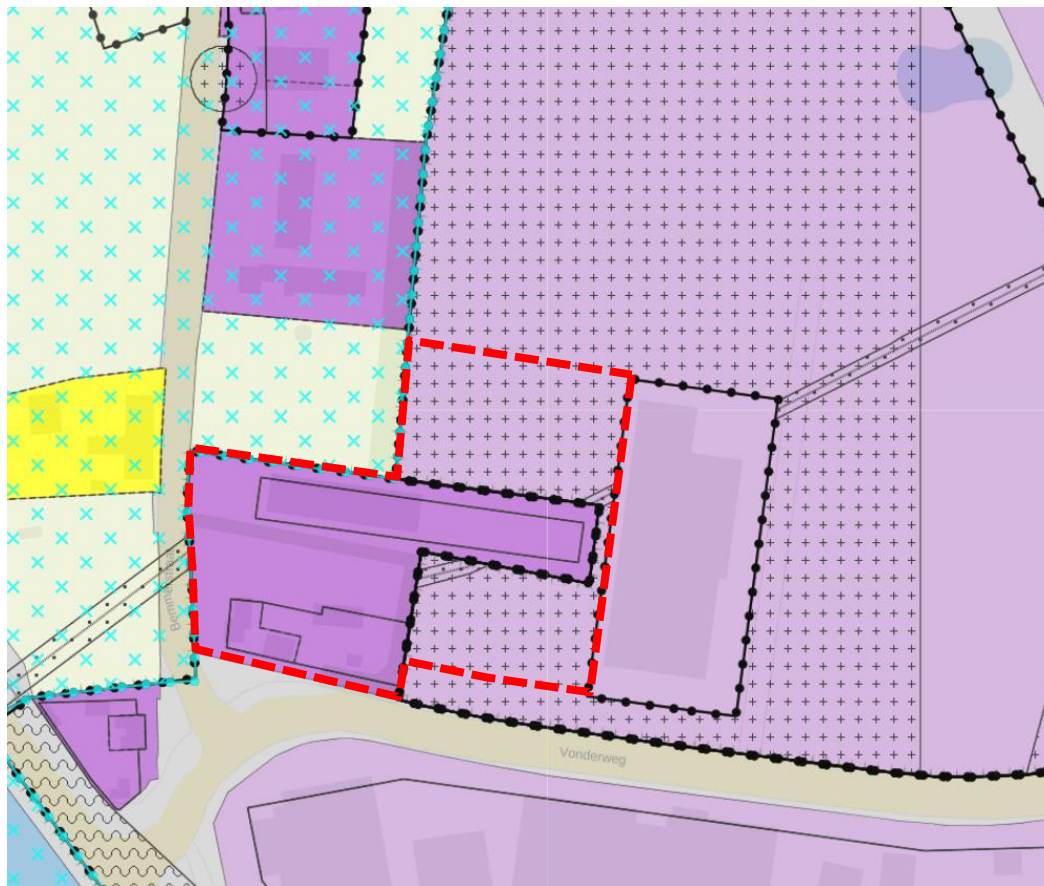
Voordat de gronden als bedrijventerrein in gebruik mogen worden genomen, moet de bestemming eerst uitgewerkt worden in de vorm van het vaststellen van een uitwerkingsplan. In de uitwerkingsregels zijn voorwaarden opgenomen waaraan het uitwerkingsplan dient te voldoen.

Behalve de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' zijn voor dit deel van het plangebied ook twee dubbelbestemmingen opgenomen: 'Leiding – Water' en 'Waarde - Archeologie'. De waterleiding is inmiddels verlegd, dit wordt nader toegelicht in paragraaf 2.4.11.

Verder is op 20 april 2017 een herziening van bestemmingsplan 'Bemmer IV' vastgesteld, waarin de uitwerkingsregels ten aanzien van de bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn aangepast.

Het overig deel van het plangebied betreft de percelen Bemmerstraat 2 en 4. Deze liggen binnen het bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk' (vastgesteld op 14 december 2011). Voor beide percelen geldt

de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast heeft de woning Bemmerstraat 2 de functieaanduiding 'bedrijfs-woning'.



Uitsnede www.ruimtelijkeplannen.nl met aanduiding plangebied

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met planregels en gaat vergezeld van een toelichting.

De toelichting is als volgt opgebouwd. Het tweede hoofdstuk gaat in op het plangebied waarbij wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- een beschrijving van de ruimtelijke, functionele en verkeerskundige aspecten;
- de kwaliteiten en aandachtspunten;
- de fysieke en beleidsmatige randvoorwaarden;
- de beoogde ontwikkeling;
- de gemaakte keuzes in het onderhavige bestemmingsplan rekening houdend met deze randvoorwaarden;
- de effecten die onderzocht zijn.

In het derde hoofdstuk wordt de juridische opzet van het plan toegelicht. In het vierde en vijfde hoofdstuk komt de economische uitvoerbaarheid aan bod en worden de resultaten van de doorlopen procedure weergegeven.

2. PLANOPZET EN VERANTWOORDING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied wordt de beoogde ontwikkeling beschreven. Omdat de ontwikkeling moet passen binnen verscheidene beleidsmatige aspecten en mogelijk programmatische en milieukundige effecten tot gevolg heeft, wordt hier eveneens op ingegaan.

2.2 Ruimtelijk-functionele gebiedsbeschrijving

In 2014 heeft banket-, biscuit- en chocoladefabriek Jeurgens zich gevestigd aan de Vonderweg 4. Hiervoor heeft zij een nieuw bedrijfspand betrokken, dat aan de westzijde de eerste invulling van het nieuwe bedrijventerrein Bemmer IV vormt.

Bemmer IV wordt gerealiseerd in het gebied dat ingesloten ligt tussen het bestaande bedrijventerrein Bemmer en de provinciale weg N279 ('s-Hertogenbosch – Helmond). Op dit moment is een gedeelte van de infrastructuur van het bedrijventerrein al aangelegd. Ook zijn de zichtlocaties langs de N279 al bebouwd met bedrijfspanden. De rest van het nieuwe bedrijventerrein bestaat uit grasland of is nog in agrarisch gebruik, op het bedrijfskavel van Jeurgens na.

Tussen het bedrijfskavel van Jeurgens en de perceelsgrens met de woning aan de Bemmerstraat 2 bevindt zich nog een braakliggend terrein. Dit terrein behoort eveneens tot het nieuwe bedrijventerrein Bemmer IV. De grens van het woonperceel is omzoomd met bomen. Dat geldt ook voor het ten noorden gelegen perceel Bemmerstraat 4. Dit perceel is langgerekt en loopt vanaf de Bemmerstraat verder door naar achteren dan het perceel Bemmerstraat 2.

Op perceel Bemmerstraat 2 staat een vrijstaande woning. Op perceel Bemmerstraat 4 staat een langgerekte bedrijfsloods die doorloopt tot ongeveer het verlengde van de achterste perceelsgrens van Bemmerstraat 2. Ten noorden van Bemmerstraat 4 ligt een paardenweide.



Huidig bedrijfspand Jeurgens met ten westen gelegen braakliggend terrein (bron: Google Maps)



Woning Bemmerstraat 2
(bron: Google Maps)



Bedrijfsloods Bemmerstraat 4

2.3 Beoogde ontwikkeling

Op het braakliggend terrein ten westen van het huidige bedrijfspand van Jeurgens, dat reeds bestemd is voor bedrijventerrein Bemmer IV, wil het bedrijf een uitbreiding realiseren. Ten behoeve van een efficiënt gebruik van de ruimte wordt het achterste gedeelte van het bedrijfsperceel Bemmerstraat 4 aangekocht. Hierdoor ontstaat een vrijwel rechthoekig stuk grond dat de volledige lengte beslaat als het huidige bedrijfspand.

Op dit terrein is de realisatie van een bedrijfspand voorzien. Op dit moment is nog geen concreet bouwplan bekend. Er is daarom in dit bestemmingsplan met de bouw mogelijkheden aangesloten op de bouw mogelijkheden die in het bestemmingsplan 'Bemmer IV' worden geboden. Dit betekent dat er een gebouw van maximaal 12 meter hoog kan worden gerealiseerd, uitgezonderd aan de zijde van de percelen aan de Bemmerstraat waar voor een strook van 5 meter een maximale bouwhoogte van 8 meter geldt. Dit om een geleidelijke overgang te vormen naar de lagere bebouwing aan de Bemmer-

straat. Sowieso is aan deze zijde ook nog een strook van 3 meter onbebouwde ruimte voorzien en komt direct langs de perceelsgrens een strook van 5 meter die wordt aangeplant met groen. Hiervoor is een plan voor landschappelijke inpassing opgesteld, dat als bijlage (bijlage 1) bij deze toelichting is opgenomen. Deze landschappelijke inpassing vormt een voorwaarde voor de ingebruikname van het terrein als bedrijfsperceel.

Aan de zijde van de Vonderweg komt de gevel van de bebouwing in het verlengde (of naar achteren) te liggen van de gevel van het reeds bestaande bedrijfsgebouw van Jeurgens. Aan de oost- en noordzijde blijft een strook van minimaal 3 meter vrij van bebouwing.



Landschappelijke inpassing in aansluiting op inpassing van Bemmer IV. (Schets op schaal in bijlage)

Voor de percelen Bemmerstraat 2 en 4 zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Wel is er sprake van een juridisch-planologische gebruikswijziging van de bestaande woning Bemmerstraat 2. Deze is momenteel bestemd als bedrijfswoning. Aangezien er geen sprake meer is van een (functionele) relatie met een bedrijf, is een bestemmingswijziging naar 'Wonen' nodig.

De huidige bestemming 'Bedrijf' die voor het perceel Bemmerstraat 4 geldt, blijft ongewijzigd (met uitzondering van het achterste gedeelte van het perceel dat wordt aangekocht door de gemeente). Ook blijft de bestaande bedrijfsloods behouden.

2.4 Beleidsaspecten

2.4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

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

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

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijksbeleid is van toepassing op grote lijnen en Nationaal niveau. De decentrale overheden hebben op basis van het Rijksbeleid, regels vastgesteld voor kleinschalige ontwikkelingen als een uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf.

Conclusie

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft geen concrete doorwerking naar het bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten regels opgenomen die direct het initiatief betreffen. Deze regels strekken ertoe dat de in het Barro om-

schreven nationale ruimtelijke belangen bij besluitvorming over ruimtelijke plannen wordt gerespecteerd, met als doel ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen die de nationale ruimtelijke belangen frustreren dan wel vertragen.

In het Barro worden op dit moment de volgende nationale ruimtelijke belangen beschermd:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

Conclusie

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen in gebieden buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur samen met de provincie de gewenste ruimtelijk invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en regels die het Rijk stelt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Ladder-toets

Het bedrijf Jeurgens maakt een positieve economische ontwikkeling door en heeft hiervoor extra ruimte nodig. Daarbij is het logisch dat uitbreiding in de directe nabijheid van de huidige locatie wordt gezocht. Aangezien hier sprake is van een braakliggend terrein dat grotendeels bestemd is met een uit

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

te werken bestemming voor bedrijvigheid, heeft Jeurgens haar oog laten vallen op de locatie direct grenzend aan het huidige perceel.

De uitbreiding op de huidige locatie is de meest geschikte locatie voor Jeurgens om de uitbreiding te realiseren. Hiermee kan de uitbreiding fysiek en organisatorisch direct aansluiten op de bestaande activiteiten en processen, waardoor een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering kan worden gerealiseerd. Tevens kan de bestaande locatie in gebruik blijven. Het bedrijf is onlangs verhuisd van Aarle-Rixtel naar deze locatie, aangezien in Aarle-Rixtel geen uitbreidingsmogelijkheid voorhanden was. Op de locatie in Bemmer IV is een volledig nieuwe fabriek gerealiseerd. De locatie is gekozen op de groei. Om die reden is ook een optie tot aankoop van een extra stuk aangeboden. Deze optie wil het bedrijf nu benutten. Indien de uitbreiding niet op de beoogde locatie gerealiseerd zou kunnen worden, dan zou er vanuit twee locaties gewerkt moeten worden. Dat is qua bedrijfsprocessen (organisatie, planning, productie, uitvoering, service en onderhoud) en bedrijfseconomisch (dubbele personeelsfuncties, dubbele huisvestingskosten etc.) niet haalbaar.

Opereren vanuit één locatie is daarmee de enige reële oplossing voor Jeurgens. Dat betekent dat als uitbreiding aangrenzend aan het kavel niet mogelijk zou zijn, er naar een alternatieve locatie gekeken zou moeten worden waar samenvoeging wel mogelijk is. Dat zou betekenen dat de huidige locatie dan opgeheven zou moeten worden. Dat zou voor Jeurgens als eigenaar dan een forse kapitaalvernietiging betekenen en is daarmee onhaalbaar. De eerdere investeringen in kavel en opstallen die een forse investering hebben gevraagd, zouden daarmee grotendeels afgeschreven moeten worden.

De huidige locatie is dusdanig specifiek voor Jeurgens ingericht, dat opname / hergebruik door andere partijen niet op korte termijn realistisch is. Daar komt bij dat eerst verkocht zou moeten worden, om de uitbreiding elders te kunnen financieren (dit heeft betrekking op de omvang van de huidige locatie plus de thans voorgenomen uitbreiding).

Al zou het -theoretisch- in financieel opzicht mogelijk zijn geweest om de huidige locatie aan de Vonderweg te verlaten, dan is het de vraag wat daarvan de meerwaarde is. Er zou dan namelijk in ruimtelijk opzicht sprake zijn van leegstand van de bestaande locatie aan de Vonderweg, die gelet op de specifieke inrichting voor Jeurgens niet courant is en zeer moeizaam door de markt opgenomen zou worden. Daar staat een invulling van een kavel elders in of buiten de regio tegenover. Per saldo zou dat geen verschil maken.

Conclusie

De uitbreiding van Jeurgens voorziet duidelijk in een behoefte, die vanuit lokaal ondernemersperspectief past in de behoefte van het lokale en regionale ondernemerschap om de werkgelegenheid te stimuleren. Vanuit het oogpunt van Jeurgens is uitbreiding op de huidige locatie de beste (en vanuit financieel perspectief de enige) mogelijkheid.

Aangezien de uitbreiding tevens is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (in de Verordening Ruimte is het gebied als zodanig aangeduid, zie volgende paragraaf), wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze actualisatie van de visie van 2010 geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Op basis van de structurenkaart is het plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. Het gebied is echter ook aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking.

Conclusie

Op de ontwikkeling van bedrijventerrein Bemmer IV is reeds in de provinciale structuurvisie voorbereid in de vorm van de aanduiding 'zoekgebied verstedelijking'.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. Op 8 juli 2017 is de laatste actualisatie van de Verordening Ruimte vastgesteld.

De uitbreiding van het bedrijfskavel van Jeurgens is reeds in de Verordening Ruimte opgenomen als 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. De percelen Bemmerstraat 2 en 4 zijn aangemerkt als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

Voor een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling (wat in onderhavig bestemmingsplan het geval is) geldt de eis dat dit ligt in bestaand stedelijk gebied (artikel 4.2). Dit is het geval voor dit plan. Daarnaast geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1). In dit kader is het plan voor landschappelijke inpassing opgesteld, dat als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Specifiek voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn in artikel 4.4 van de Verordening Ruimte regels opgenomen. Deze vragen met name aandacht voor regionale afstemming en zorgvuldig ruimtegebruik. Op de regionale afstemming wordt in de volgende subparagraaf ingegaan. Wat betreft het zorgvuldig ruimtegebruik is er in dit geval sprake van een tot nu toe braakliggende ruimte die ingeslo-

ten ligt tussen bestaande bebouwing. Door het nu benutten hiervan betekent dit een verdichting van het bestaand stedelijk gebied en daarmee toont deze ontwikkeling duidelijk aan dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Daarnaast bevat artikel 4.6 aanvullende regels voor bedrijven in kernen in het landelijk gebied. Deze bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² mag bedragen. Het bouwperceel voor de uitbreiding van Jeurgens is groter, maar is in dit geval aanvaardbaar aangezien het gaat om een uitbreiding van een bestaand bedrijf en het geen nieuwvestiging van een ander bedrijf betreft.

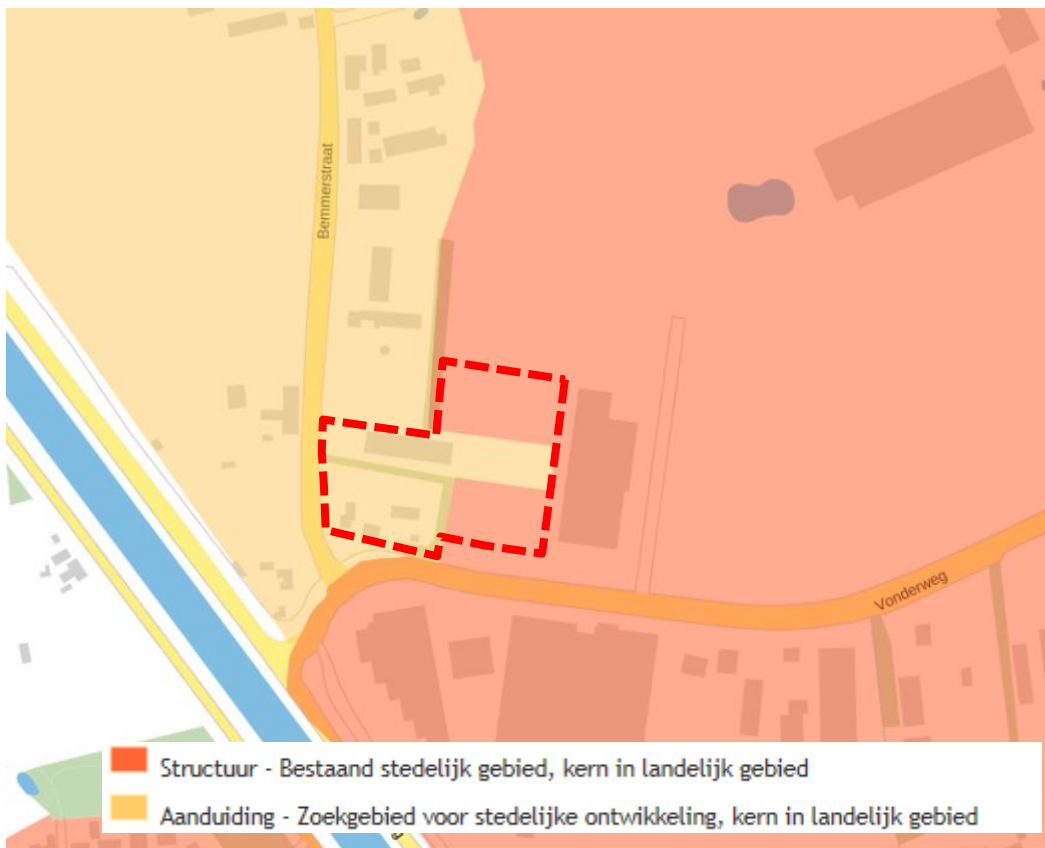
Het overig deel van het plangebied (percelen Bemmerstraat 2 en 4) ligt in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. In artikel 8.1 is bepaald dat een dergelijk bestemmingsplan ertoe strekt dat:

- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken.

Op deze percelen vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de uitbreiding van Jeurgens is het plan voor landschappelijke inpassing opgesteld, dat als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan het bepaalde in de Verordening Ruimte.



Uitsnede Verordening Ruimte met aanduiding plangebied

Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Brabant

De regio maakt gebruik van de methodiek van de provinciale strategie werklocaties en andere bedrijventerreinen om een prioritering te laten gelden voor de werklocaties, aan de hand van het 'verkeerslichtenmodel':

- Groen: plannen die tot 2020 zeker wel ontwikkeld worden;
- Oranje: plannen die op basis van de huidige inzichten niet ontwikkeld worden tot 2020;
- Rood: plannen die van de kaart verdwijnen en helemaal niet ontwikkeld worden.

Verkeerslichtenmodel in relatie tot Peelmethode

De omvang van de ijzeren voorraad (directe vraag) is voor de Peel in 2013 bepaald op ruim 50 hectare. Daarmee is tevens de omvang van de groene (plan-)voorraad volgens het provinciaal verkeerslichtenmodel gekwantificeerd. Dat zijn immers de plannen die ontwikkeld worden en uitgegeven worden. Om aan de vraag te kunnen blijven voldoen, kan voor de oranje (plan-)voorraad de planvorming opgestart worden.

Door middel van monitoring wordt de uitgifte jaarlijks in beeld gebracht, die plaatsvindt aan de hand van de gerealiseerde vraag. De groene (plan-)voorraad (ofwel de ijzeren voorraad) betreft de hoeveelheid hectares die nodig is om aan de directe vraag te kunnen voldoen. Vanuit de oranje (plan-

voorraad wordt de ijzeren voorraad jaarlijks aangezuiverd. Bij uitgifte neemt de voorraad oranje hectares dus jaarlijks af.

Bemmer IV

In de meest recente regionale programmering (juni 2013) heeft 12,8 ha van bedrijventerrein Bemmer IV de status 'groen'. Daartoe worden het middengebied en het oostelijke deel gerekend. In een aparte regel in de programmering is voor Bemmer IV nog eens 7,2 ha (waarvan 6,5 ha uitgeefbaar) opgenomen, maar dan met status 'oranje'. Dit betreft het westelijk deel van het bedrijventerrein, waarvan het plangebied van voorliggend bestemmingsplan onderdeel uitmaakt.

Door de concrete uitbreidingsbehoefte van het reeds bestaande bedrijf Jeurgens kan deze hoek van het bedrijventerrein verder ontwikkeld worden. Dit betekent dat na vaststelling van het bestemmingsplan de voorraad met status 'oranje' conform de regionale afspraken automatisch afneemt.

REGIO	GEMEENTE	STATUS	LOCATIE	SEGMENT	OPP. (netto ha)	Waarvan uitgeefbaar	Waarvan direct	STOPLICHT	
De Peel									
De Peel	Asten	Zacht	Nobisweg-Noord	K	5,3	5,3	0	Oranje	47
De Peel	Asten	Zacht	De Strijpt*1	K	8,0	8	0	Groen	48
De Peel	Asten	Zacht	Kanaalweg*2	K	2,9	2,9	0	Groen	49
De Peel	Asten	Zacht	Hoogveld*2	K	0,8	0,8	0	Groen	50
De Peel	Someren	Hard	Wachte 16	K	0,5	0,2	0,3	Groen	51
De Peel	Someren	Hard	Locatie van Dik	K	1,9	1,5	0	Groen	52
De Peel	Someren	Zacht	RDH Waterspeelplaats	H	3,8	3,8	0	Groen	53
De Peel	Someren	Zacht	Lage Akkerweg	K	2,3	2,3	0	Oranje	54
De Peel	Someren	Zacht	Lage Akkerweg	K	1,9	1,9	0	Groen	55
De Peel	Deurne	Hard	Bunderen Zuid	I	17,0	6	6	Groen	56
De Peel	Deurne	Hard	Moorveld Wilgje Laagt	K	3,2	3,2	0	Oranje	57
De Peel	Deurne	Hard	Moorveld Wilgje Laagt	K	7,3	2,4	0	Groen	58
De Peel	Deurne	Zacht	Kranenmortel- Zuid	J	20,0	20	0	Oranje	59
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Wolffveld - Gemert	K	4,9	4,9	4,9	Groen	60
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Wolffveld - Gemert	K	18,1	18,1	1,7	Oranje	61
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Bolle Akker - Bakel	K	2,4	2,4	2,4	Groen	62
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Bolle Akker - Bakel	K	1,2	0,9	0,9	Oranje	63
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Binnenveld-Milheez	M	0,4	0,4	0,4	Groen	64
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Binnenveld-Milheez	M	1,2	1	0	Oranje	65
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	De Fok	K	4,3	4,3	0	Oranje	66
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	De Fok	K	2,0	2	0	Groen	67
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	Kalendburg	K	4,5	4,5	0	Oranje	68
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	De Mortel Zuidrand	M	1,5	1,5	0	Oranje	69
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	Kaak	K	5,6	5,6	0	Oranje	70
De Peel	Laarbeek	Hard	Bemmer IV	O	12,8	12,8	12,8	Groen	71
De Peel	Laarbeek	Hard	Bemmer IV	O	7,2	6,5	6,5	Oranje	72
De Peel	Laarbeek	Zacht	Bemmer V meeros	O	5,0	5	0	Oranje	73
De Peel	Laarbeek	Zacht	Bemmer V (opv herstructurering)	O	15,0	15	0	Oranje	74
Subtotaal Regio:						143,2 (= incl 2020-2030)			

Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Brabant, subregio De Peel (2013)

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de afspraken zoals die in regionaal verband zijn gemaakt.

2.4.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijke beleid bestaat uit de Structuurvisie 'Groeï in Balans', het Economisch actieplan Laarbeek en de Structuurvisie bedrijventerreinen Laarbeek.

Structuurvisie 2010-2020 'Groeï in Balans', gemeente Laarbeek

De gemeente Laarbeek heeft op 16 september 2010 de structuurvisie 'Groeï in Balans' vastgesteld. Het gebied waar Bemmer IV is gepland is in de structuurvisie aangegeven als een relatief nat gebied en tevens als potentiële uitbreidingslocatie voor het huidige bedrijventerrein Bemmer. De realisatie zal zeer goed moeten worden afgestemd op de kwaliteiten van het landschap en het watersysteem. De visie staat een bedrijventerrein voor met een aantrekkelijk vestigingsmilieu, waar bedrijvigheid, watersysteem en ecologie samenkomen.

Conclusie

De uitbreiding van Jeurgens draagt bij aan de verdere realisatie van bedrijventerrein Bemmer IV en is daarmee volledig in lijn met de structuurvisie.

Economisch actieplan Laarbeek

In 2005 is het economisch actieplan van de gemeente Laarbeek opgesteld, om de negatieve spiraal waarin de lokale economie zich bevond te doorbreken. Om bestaande werkgelegenheid in de gemeente te behouden en op termijn mogelijk te vergroten is bepaald dat er ruimte voor economische activiteiten moet zijn. Bemmer IV voorziet voor een zeer groot deel in deze ruimte voor economische activiteiten.

Conclusie

De realisatie van Bemmer IV is van groot economisch belang voor de gemeente Laarbeek, zodat de uitbreiding van Jeurgens vanuit dit perspectief als een wenselijke ontwikkeling wordt beschouwd.

Bedrijventerreinen Structuurvisie gemeente Laarbeek

In deze op 25 november 2010 vastgestelde structuurvisie geeft de gemeente haar visie op de bedrijventerreinen in de gemeente. Ten aanzien van nieuwe bedrijventerreinen stelt de gemeente dat het voor bedrijven met een grotere areaalbehoefte en bedrijven in hogere milieucategorieën nagenoeg onmogelijk is om op bestaande bedrijventerreinen een nieuwe locatie te vinden. Nieuwe bedrijventerreinen zijn dan ook nodig om deze bedrijven te faciliteren en herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen mogelijk te maken. Om de noodzakelijke dynamiek voor het goed functioneren van haar eigen bedrijventerreinen mogelijk te maken, heeft de gemeente de keuze gemaakt een specifiek bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven te ontwikkelen.

Conclusie

Bemmer IV voorziet in vestigingsmogelijkheden voor bedrijven met een grotere areaalbehoefte en bedrijven in hogere milieucategorieën, die elders in de gemeente niet terecht kunnen. Jeurgens is reeds gevestigd op Bemmer IV en heeft nu een behoefte aan uitbreiding. Het bestemmingsplan past daarmee in deze structuurvisie.

2.5 Programmatistische en milieukundige effecten

2.5.1 Verkeerskundige aspecten

Voor het gehele bedrijventerrein Bemmer IV zijn in het kader van het bestemmingsplan 'Bemmer IV' de verkeerskundige aspecten onderzocht. Daaruit is de uitwerkingsregel voortgekomen dat de ontsluiting van het bedrijventerrein plaats dient te vinden via de Vonderweg, Bemmerstraat en Bosscheweg. Er mag geen sprake zijn van een directe ontsluiting op de N279.

Het huidige bedrijf Jeurgens is ontsloten via een nieuwe weg van het bedrijventerrein, die direct aansluit op de Vonderweg. Deze ontsluiting wijzigt niet na realisatie van de uitbreiding. Er kan geconcludeerd worden dat er geen problemen ontstaan ten aanzien van de verkeersstructuur.

2.5.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten². Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Daarnaast moet aandacht worden besteed of bij de juridisch-planologische functiewijziging van de bestaande woning Bemmerstraat 2 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

² Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

De omgeving van het plangebied is aan te merken als een gemengd gebied. Er is sprake van functiemenging.

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Planontwikkeling

Er is onderzocht of met de juridisch-planologische functiewijziging van de bestaande woningen Bemmerstraat 2 en 6 sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit vanwege de omliggende bedrijvigheid en meer specifiek de bedrijfsactiviteiten op het aangrenzende perceel Bemmerstraat 4. Hiertoe heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een akoestisch onderzoek verricht³. De rapportage is als bijlage opgenomen.

Uit de berekeningen blijkt dat met de gehanteerde uitgangspunten voldaan kan worden aan de normstelling van het Activiteitenbesluit. Hiermee kan gesteld worden dat ter hoogte van de nieuw te bestemmen woning op het adres Bemmerstraat 2 en ter hoogte van de woning Bemmerstraat 6 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een bestemmingswijziging mogelijk is.

Ten aanzien van de uitbreiding van Jeurgens worden de richtafstanden uit de VNG-publicatie toegepast. Banket-, biscuit- en chocoladefabriek Jeurgens is conform de VNG-publicatie een bedrijf van milieucategorie 3.2 (SBI-code 1582/1072, banket, biscuit- en koekfabriek). De hierbij behorende richtafstand bedraagt in een gemengd gebied 50 meter. De afstand van de perceelsgrens tot de dichtstbijzijnde woning Bemmerstraat 2 (evenals Bemmerstraat 6) is meer dan 50 meter, zodat voldaan wordt aan de richtafstand. Er kan geconcludeerd worden dat er met de bedrijfsuitbreiding sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat bij de woning.

Conclusie

Met het akoestisch onderzoek is aangetoond dat er ter hoogte van de woningen Bemmerstraat 2 en 6 sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast is op basis van de richtafstanden uit de VNG-publicatie geconcludeerd dat de bedrijfsactiviteiten van Jeurgens geen nadelig effect op het woon- en leefklimaat van de dichtstbijzijnde woningen Bemmerstraat 2 en 6 hebben. Tevens kan op basis daarvan worden geconcludeerd dat bestaande omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Om bij een eventuele toekomstige wijziging van bedrijfsactiviteiten te voorkomen dat er

³ Onderzoek naar een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 22 september 2017 (bijlage 2)

alsnog hinder ontstaat, is de milieucategorie in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd op maximaal categorie 3.2.

2.5.3 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

In het kader van het bestemmingsplan Bemmer IV is voor een groot deel van het plangebied reeds bodemonderzoek gedaan en is de bestemming gewijzigd naar bedrijventerrein. In mei en oktober 2002 en juli 2003 heeft Kantersgroep Asten een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op respectievelijk een perceel van 5,5 ha op de hoek Vonderweg/ Boerdonkseweg en de overige percelen ten oosten van de Bemmerstraat (tussen Vonderweg en de N279). Hieruit is geconstateerd dat het gebied niet volledig schoon is. De te saneren gronden zijn inmiddels gesaneerd, waarvoor ook een BUS-melding is gedaan op 8 augustus 2011⁴ (bijlage 8).

Een deel van het plangebied was nog niet onderzocht, omdat het buiten het bestemmingsplangebied van De Bemmer IV viel. Het betreft een strook grond van het perceel Bemmerstraat 4, dat door de gemeente wordt aangekocht. In juli 2017 is voor dat perceel verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁵ (bijlage 9). Uit het onderzoek blijkt dat er geen restricties gesteld hoeven te worden aan aan- of verkoop van of aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.

2.5.4 Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien sprake is van:

- de realisatie van woningen of andere geluidsgevoelige functies;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Van beide situaties is geen sprake in voorliggend bestemmingsplan. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is daarom niet nodig.

2.5.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plan-gebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

⁴ BUS-melding Vonderweg te Beek en Donk, Archimil 8 augustus 2011.

⁵ Rapport 1414R 307-3 Verkennend bodemonderzoek van Archimil, van 17 juli 2017

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Plangebied

Uit de Risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen bronnen aanwezig zijn die mogelijk effect hebben op de externe veiligheid in en rondom het plangebied. Tevens zijn op het nieuwe bedrijventerrein Bemmer IV geen Bevi-inrichtingen toegestaan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt dus geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.5.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het kader van het bestemmingsplan 'Bemmer IV' is een onderzoek naar luchtkwaliteit⁶ uitgevoerd. Hieruit volgt dat de realisatie van het gehele bedrijventerrein, met de bijbehorende verkeersbewegingen, niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Voor een volledig inzicht in de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de rapportage van het onderzoek die als bijlage is opgenomen.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het uitwerkingsplan.

2.5.7 Waterhuishouding

Inleiding

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert waterschap Aa en Maas het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht behoort te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden – bergen – afvoeren" doorlopen.

De waterhuishoudkundige situatie van het plangebied is onderzocht in het kader van de watertoets⁷. In het waterhuishoudkundige onderzoek is beknopt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de (on)mogelijkheden om neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren. Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. De adviezen in dit rapport voldoen aan vigerende wet- en regelgeving van lokaal tot en met Europees niveau. De waterparagraaf is als bijlage bij de toelichting gevoegd (bijlage 10).

Afweging en realisatie

Uit onderstaande tabel is af te leiden dat het perceel van nummer 4 kleiner wordt. Het industrieterrein Bemmer IV wordt door de aankoop ca. 1.730 m² groter. Dit betreft niet de toename aan verhard oppervlak omdat hierin tevens de groenstrook is opgenomen. Ontwikkelingen dienen waterneutraal plaats te vinden.

⁶ Onderzoek Luchtkwaliteit 'bestemmingsplan Bemmer IV te Beek en Donk, AGEL Adviseurs, 8 oktober 2009

⁷ Beknopte waterparagraaf bestemmingsplan Vonderweg / Bemmerstraat te Laarbeek, Aeres Milieu, 28 september 2017.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m2]	Toekomstige situatie [m2]
<i>Totaal oppervlakte, circa</i>	16.000	16.000
<i>Dak oppervlakte, circa</i>	Nr. 2: 440 Nr. 4: 1.020	Nr. 2: 440 Nr. 4: 920 Industrieterrein bouwvlak ca. 6.450
<i>Overig verhard oppervlak (wegen, parkeren), circa</i>	Nr. 2: 900 Nr. 4: 2.430	Nr. 2: 900 Nr. 4: 1.300
<i>Bestemde terreinoppervlaktes</i>	nr. 2-4: 8.750 Bedrijf 7.250 Bedrijventerrein	Nr. 2: 4.680 Wonen Nr. 4: 2.340 Bedrijf 8.980 Bedrijventerrein (inclusief groenstrook)

Tabel: Toe- en afname verhard oppervlak binnen het plangebied

Afkoppeling van het hemelwater is eenvoudig realiseerbaar en verplicht bij nieuwbouw. Omdat nog geen bouwplan bekend is, is in deze fase geen nadere retentieberekening uitgevoerd. Wel is hieronder een inschatting van de maximaal aanvullend benodigde retentie opgenomen.

Het afvalwater van de toekomstige nieuwbouw zal via het DWA-stelsel in de oostelijk gelegen Lange Vonder worden afgevoerd. Het is in deze fase niet bekend hoeveel bijkomend afvalwater er geproduceerd zal worden door de nieuwbouw. Naar verwachting is de bestaande capaciteit voldoende. Bij de nadere uitwerking en aansluiting is vooroverleg met de gemeente Laarbeek geadviseerd.

Het dakwater binnen het plangebied zal niet of zeer gering verontreinigd zijn. Deze neerslag kan zonder beperkingen rechtstreeks via bijvoorbeeld lijnafwatering of traditionele afvoermaterialen, rechtstreeks op een voorziening worden geloosd. Afhankelijk van de buiteninrichting (vb. losplaats etc.) zijn aanvullende zuiverende voorzieningen of bermsloten geadviseerd voordat het hemelwater van de overige verhardingen afgevoerd mag worden naar de retentievoorziening. Het hemelwater mag vanaf het bedrijfsperceel bovengronds of ondergronds via een RWA-stelsel afvoeren naar de aangelegde retentievoorziening.

Hergebruik van hemelwater kan overwogen worden maar is geen strikte eis. Bij hergebruik dient in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en mag geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaan. Het eventueel hergebruiken van hemelwater voor toiletspoeling vraagt een hogere investering en is vanuit milieu hygiënisch opzicht niet aangeraden. Afhankelijk van het productieproces kan hemelwater opgevangen worden voor hergebruik (bijvoorbeeld koeling etc.). Voorafgaand is het uitvoeren van een kosten-batenanalyse geadviseerd.

Omdat de toename aan industrieterrein kleiner dan 2.000 m² is, geldt vanuit de Algemene Regel geen verplichting tot de aanleg van een bijkomende compensatie. Tevens wordt opgemerkt dat westelijk van het industrieterrein ook een strook van 5 meter gereserveerd is als groenstrook. Voor de bestemmingswijziging is geen bijkomende waterretentie benodigd.

De GHG is derhalve op circa 13,2 m +NAP te verwachten. Het grasland dient licht opgehoogd te worden. Voor de toekomstige nieuwbouw dient een gelijkaardig bouwpeil als het bestaande bedrijfspand

waardoor geen grondwateroverlast te verwachten is. Gezien de reeds voorziene waterberging voor het industrieterrein Bemmer IV is ter plaatse en in de directe omgeving geen wateroverlast te verwachten.

Voor de realisatie van een nieuwbouw of verharding op het bedrijfsterrein dient een herberekening van de waterretentie plaats te vinden en dient het RWA- en DWA-stelsel nader uitgewerkt te worden. Bij de nadere invulling voor het perceel is nadere afstemming met de gemeente benodigd. Tevens dient rekening gehouden te worden met de afstromingsrichting van het hemelwater.

Opgemerkt wordt dat genoemde hoeveelheden maximaal berekend zijn op een concepttekening en aannames. Bij de definitieve stedenbouwkundige uitwerking dient een herberekening uitgevoerd te worden voor de uiteindelijk aanwezige verharde oppervlakken.

2.5.8 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is daarom een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden⁸. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De rapportage is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Conclusies gebiedsbescherming

- Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op omringende Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. In de verdere planvorming hoeft hier dan ook geen rekening mee gehouden te worden
- Het plangebied ligt geheel buiten de Groenblauwe Mantel, het Brabants Natuurnetwerk, het attentiegebied ecologische hoofdstructuur en het behoud en herstel watersystemen. Door de ontwikkelingen worden er geen wezenlijke kenmerken en waarden aangetast van de provinciale groenstructuur. De planvorming heeft verder geen invloed op planologische beschermde gebieden

⁸ Quickscan flora en fauna, BRO, 5 juli 2017

Conclusies soortbescherming

- Binnen het plangebied zijn geen negatieve effecten op zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- Het plangebied vormt mogelijk geschikt leefgebied voor een enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdiersoort zoals konijn, verschillende muizensoorten, en algemeen beschermde amfibieën zoals gewone pad en middelste groene kikker (Wnb-andere soorten, provinciale vrijstelling Noord-Brabant). Voor de genoemde soorten geldt een provinciale vrijstelling van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn mogelijk broedende vogels te verwachten in de aanwezige bomen, en overige begroeiing. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels sterk verminderd.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Voor vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën en ongewervelden zijn er geen specifieke maatregelen nodig.

De vaststelling van het bestemmingsplan is zodoende niet in strijd met wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna.

2.5.9 Archeologische waarden

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Laarbeek ligt het plangebied in een zone 'categorie 4: gebied met een hoge archeologische verwachting'. In deze zone geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte vanaf 500 m² en een diepte vanaf 0,5 meter beneden maaiveld.

Percelen Bemmerstraat

Aangezien op de percelen aan de Bemmerstraat geen bodemingrepen zijn voorzien, is voor deze percelen in het kader van dit bestemmingsplan geen onderzoek noodzakelijk.

Uitbreiding Jeurgens

Het terrein dat benut wordt voor de uitbreiding van het bedrijf Jeurgens wordt bebouwd en daarmee is een onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek heeft reeds plaatsgevonden in het kader van de planvorming van bedrijventerrein Bemmer IV. Hierna zijn de conclusies van de onderzoeken beschreven. De rapportages van de onderzoeken zijn als bijlage opgenomen.

Bureauonderzoek

In het kader van het bestemmingsplan 'Bemmer IV' is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd⁹. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied voor het bedrijventerrein is op te delen in twee archeologische zones die beide een hoge verwachtingswaarde kennen. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor beide zones een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek.

Veldonderzoek

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek¹⁰ blijkt nog steeds sprake is van een archeologische verwachtingswaarde voor beide zones. Er is daarom een vervolgonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek aanbevolen.

Karterend booronderzoek

De resultaten van het karterend booronderzoek¹¹ wijzen uit dat er niet langer sprake is van een hoge verwachtingswaarde, maar van een lage waarde. Op grond van de gediepploegde bodem, het recent opgebrachte pakket grond en het ontbreken van indicatoren, die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, is voor het plangebied van het bedrijventerrein geen vervolgonderzoek meer geadviseerd.

Conclusie

Voor de percelen aan de Bemmerstraat geldt een hoge verwachtingswaarde. Om eventuele archeologische waarden in de toekomst te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Het terrein waarop de uitbreiding van Jeurgens is voorzien is met de uitgevoerde onderzoeken in het kader van bedrijventerrein Bemmer IV archeologie-vrij verklaard, zodat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitbreiding van het bedrijf.

2.5.10 Cultuurhistorische waarden

Uit de provinciale cultuurhistorische waardenkaart blijken zich binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden te bevinden.

⁹ Bureauonderzoek, Synthegra, 30-11-2009

¹⁰ Inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek, Synthegra archeologie, 19-04-2011

¹¹ Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, karterend booronderzoek, Synthegra, 09-09-2011

2.5.11 Kabels en leidingen

Er loopt een hoofdtransportleiding van Brabant Water door het plangebied. Deze loopt vanaf de Bemmerstraat over het perceel Bemmerstraat 2, om vervolgens naar het zuiden af te buigen en langs de perceelsgrens over het terrein van de uitbreiding van Jeurgens naar de Vonderweg te lopen. Deze leiding bevat een belemmeringenstrook, die in het bestemmingsplan is vastgelegd met de dubbelbestemming 'Leiding – Water'. Hieraan is een plicht voor een omgevingsvergunning gekoppeld, wanneer graafwerkzaamheden binnen deze strook zijn voorzien.

Voor het overige bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied.

2.5.12 Geurhinder

In het kader van ruimtelijke plannen is het aspect geurhinder een relevant aspect. Op voldoende afstand van het plangebied bevinden zich meerdere veehouderijen. Deze zorgen niet voor een onacceptabel leefklimaat op het nieuwe bedrijventerrein. Omgekeerd heeft de realisatie van de uitbreiding van Jeurgens ten opzichte van de veehouderijen ook geen belemmering in de bedrijfsvoering tot gevolg.

De bedrijfsmatige activiteiten op de locatie Bemmerstraat 6 zijn inmiddels gestaakt. Voorheen vonden daar agrarische activiteiten plaats. Tijdens een milieucontrole is geconstateerd dat op de locatie geen sprake meer is van het bedrijfsmatig houden van dieren en overige bedrijfsmatige activiteiten, maar slechts van hobbymatige activiteiten. De melding die voor de bedrijfsmatige activiteiten gold, is dan ook niet meer van toepassing.

2.5.13 Radarverstoringgebied

Verspreid over Nederland staat een aantal militaire en burger radarstations. Deze dienen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 65 m boven NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van een radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is.

Beek en Donk is gelegen binnen het radarverstoringgebied van de radar die staat op vliegbasis Volkel. De nieuwe bebouwing van Jeurgens blijft (ruim) lager dan 65 meter boven NAP, zodat het radarverstoringgebied daarom geen consequenties heeft voor het uitwerkingsplan.

2.5.14 Vormvrije m.e.r. beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage (MER) is omschreven in welke gevallen een m.e.r. (beoordelings)procedure gevolgd moet worden. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn activiteiten opgenomen waarvoor respectievelijk een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden.

Met betrekking tot stedelijke ontwikkelingsprojecten moet op grond van D 11.2 bij het uitwerkingsplan een planMER opgesteld worden bij stedelijke ontwikkelingsprojecten als de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De uitbreiding van Jeurgens blijft onder de drempelwaarden. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet noodzakelijk.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

Bij de opzet van regels en verbeelding is aansluiting gezocht bij de geldende bestemmingsplannen voor het plangebied. Meer specifiek is voor het perceel Bemmerstraat 2 uitgegaan van bestemmingsplan 'Buitengebied', voor het perceel Bemmerstraat 4 van bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk' en voor het terrein van de uitbreiding van Jeurgens het bestemmingsplan 'Bemmer IV' (inclusief uitwerkingsplannen).

3.2 Systematiek van de regels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

3.2.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

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

3.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Nadere eisen*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *Afwijken van de bouwregels*: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in deze bepaling is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.
- *Afwijken van de gebruiksregels*: Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

3.2.3 Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelregel*: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: deze bepaling geeft algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels en voor ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels*: deze bepaling bevat regels voor de te realiseren parkeergelegenheid bij nieuwbouw, uitbreiding en/of functieverandering van een gebouw.

- *Algemene afwijkingsregels*: in deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene procedureregels*: in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen, het toepassen van een afwijkings- en een wijzigingsbevoegdheid.

3.2.4 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet. Een hardheidsclausule is opgenomen zodat Het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- *Slotregel*: deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

3.2.5 Bestemmingen

Bedrijf

Voor het perceel Bemmerstraat 4 is de bestemming 'Bedrijf' uit het geldende bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk' overgenomen. Dit houdt in dat op dit perceel het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven en groothandelsbedrijven (categorieën 1 en 2) is toegestaan. De huidige bebouwing is vastgelegd met een bouwvlak en een aanduiding voor de maximale goot- en bouwhoogte.

Bedrijventerrein

De uitbreiding van Jeurgens is bestemd als 'Bedrijventerrein', overeenkomstig de andere percelen op bedrijventerrein Bemmer IV. Het perceel is bestemd voor de uitoefening van bedrijven en bedrijfsactiviteiten voor zover deze bedrijven voorkomen in de milieucategorie 2 t/m 3.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage onderdeel uit maakt van de regels. Daarnaast is deze bestemming bedoeld voor (niet-zelfstandige) kantoren en internethandel. De bebouwing mag bestaan uit zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Met een bouwvlak en maatvoeringsaanduidingen zijn de bouwmogelijkheden vastgelegd.

Daarnaast is voor de 5 meter brede strook langs de grens met de percelen van de Bemmerstraat de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - landschappelijke inpassingsstrook' opgenomen. In de regels is hieraan een voorwaardelijke verplichting gekoppeld die vastlegt dat het in gebruik laten

nemen van de gronden en bouwwerken niet is toegestaan zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, zoals aangegeven in het plan voor landschappelijke inpassing (als bijlage opgenomen bij de regels).

Wonen

Het perceel Bemmerstraat 2 is bestemd als 'Wonen', waarbij is aangesloten op de bestemming 'Wonen' uit bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk'. Binnen de bestemming is wonen toegestaan, alsmede aan huis verbonden beroepen of bedrijven. In de bebouwingsregeling is aangegeven op welke wijze de gronden mogen worden bebouwd.

Indien de bestaande woning reeds groter is en positief bestemd dan kan na eventuele sloop herbouw plaatsvinden, mits dit hoofdzakelijk plaatsvindt op de bestaande fundamenteën.

Leiding - Water

Binnen het plangebied is een waterleiding gelegen. Deze heeft een dubbelbestemming gekregen, waaraan een regeling voor het uitvoeren van werkzaamheden is gekoppeld (omgevingsvergunning is noodzakelijk) om de leiding te beschermen.

Voor de gronden met een dubbelbestemming zijn de bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Waarde - Archeologie

Voor beide percelen aan de Bemmerstraat geldt een archeologische verwachtingswaarde, die is vastgelegd met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Deze is bedoeld voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter dient een rapport te worden overlegd waarin in voldoende mate is vastgesteld of er archeologische waarden zullen worden verstoord.

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wro is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet voor het terrein voor de uitbreiding van Jeurgens in de mogelijkheid een bouwplan te realiseren als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wro bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte of een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
- b. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
- c. het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

De gronden zijn reeds in eigendom van de gemeente. Bij de overdracht van de gronden aan Jeurgens zullen de kosten voor de grondexploitatie worden verrekend. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd, zodat de noodzaak voor het vaststellen van een exploitatieplan vervalt.

5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Inleiding

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

5.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een reactie is ontvangen van de provincie Noord-Brabant. Bij reactie van 26 juli 2017 heeft de provincie medegedeeld dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Per brief van 20 december 2011 heeft het ministerie de gemeente geïnformeerd over de beëindiging van advisering en coördinatie door de VROM-Inspecties. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het meer neerleggen van beslissingen dicht bij de burger. Het Rijk toetst bestemmingsplannen niet meer op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen.

5.3 Vaststellingsprocedure

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan Vonderweg / Jeurgens met ingang van vrijdag 4 augustus 2017 tot en met donderdag 14 september 2017 voor een ieder ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de editie van de Nederlandse Staatscourant van donderdag 3 augustus 2017 (nr. 45107), in de Mooi Laarbeek-krant van donderdag 3 augustus 2017 en langs elektronische weg (op de website van de gemeente Laarbeek en www.ruimtelijkeplannen.nl).

Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken omtrent het ontwerpbestemmingsplan Vonderweg/Bemmerstraat.

Inzake het ontwerpbestemmingsplan Vonderweg/Bemmerstraat is op 7 september 2017 een schriftelijke zienswijze ontvangen van Achmea Rechtsbijstand namens de heer E.J.J. van der Vegt. Deze zienswijze is als ontvankelijk aangemerkt. De responsnota met daarin de reactie van het gemeentebestuur is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Het bestemmingsplan is op 12 oktober 2017 vastgesteld door de raad van de gemeente Laarbeek.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassing**
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 3: Luchtkwaliteitsonderzoek**
- Bijlage 4: Quickscan flora en fauna**
- Bijlage 5: Archeologisch bureauonderzoek**
- Bijlage 6: Archeologisch veldonderzoek**
- Bijlage 7: Archeologisch booronderzoek**
- Bijlage 8: Busmelding (bodem)**
- Bijlage 9: Bodemonderzoek**
- Bijlage 10: Waterparagraaf**

Regels

