

Uitwerkingsplan Bemmer IV - Noordwest en Zuid

Gemeente Laarbeek

Vastgesteld



Uitwerkingsplan Bemmer IV - Noordwest en Zuid

Gemeente Laarbeek

Vastgesteld

Rapportnummer:	P01064_3
Datum:	maart 2020
Opdrachtgever:	Gemeente Laarbeek
Projectteam BRO:	RM
Concept:	februari 2019
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	maart 2019
Vaststelling:	24 maart 2020
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 5
Beknopte inhoud:	Uitwerkingsplan voor het noordwestelijk en zuidelijk deel van het bedrijventerrein Bemmer IV.

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANOPZET EN VERANTWOORDING	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Ruimtelijk-functionele gebiedsbeschrijving	6
2.3 Beleidsaspecten	9
2.3.1 Rijksbeleid	9
2.3.2 Provinciaal en regionaal beleid	17
2.3.3 Gemeentelijk beleid	19
2.4 Programmatische en milieukundige effecten	21
2.4.1 Verkeerskundige aspecten	21
2.4.2 Bedrijven en milieuzonering	21
2.4.3 Bodem	21
2.4.4 Geluid	23
2.4.5 Externe veiligheid	24
2.4.6 Luchtkwaliteit	25
2.4.7 Waterhuishouding	26
2.4.8 Natuurbescherming	34
2.4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	35
2.4.10 Kabels en leidingen	37
2.4.11 Geurhinder	38
3. JURIDISCHE PLANOPZET	39
3.1 Inleiding	39
3.2 Wro en planvorm	39
3.3 Systematiek van de regels	40
3.3.1 Inleidende regels	40
3.3.2 Bestemmingsregels	40
3.3.3 Algemene regels	42
3.3.4 Overgangs- en slotregels	42
3.3.5 Bestemmingen	43
4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44

5. INSPRAAK EN PROCEDURE	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Inspraak en vooroverleg	45
5.3 Vaststellingsprocedure	45

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: Externe veiligheidsonderzoek
- Bijlage 4: Luchtkwaliteitsonderzoek
- Bijlage 5: Natuurtoets Bedrijventerrein Bemmer VI
- Bijlage 6: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 7: Archeologisch booronderzoek Bemmer IV
- Bijlage 8: Geurhinderonderzoek
- Bijlage 9: Verkavelingsplan
- Bijlage 10: Archeologisch advies Bemmer
- Bijlage 11: Aanvullingsnotitie waterhuishouding en situatietekening
- Bijlage 12: Bodemonderzoek (november 2018)
- Bijlage 13: Beschikking grondwaterverontreiniging
- Bijlage 14: Aanvulling wateraspect

1

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Gemeente Laarbeek heeft aan de noordoostzijde van de kern Beek en Donk een grootschalig bedrijventerrein, Bemmer IV, in ontwikkeling. Dit terrein heeft een bruto oppervlak van 28,5 hectare. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft gemeente Laarbeek op 16 september 2010 het globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting 'Bemmer IV' vastgesteld, dat inmiddels geheel onherroepelijk en in werking is. Op 11 februari 2016 is dit bestemmingsplan naar aanleiding van een interne evaluatie van het bedrijventerrein in de vorm van een voorontwerp herzien. Er is gekozen om de minimumhoogte en het minimale bebouwingspercentage uit het bestemmingsplan te schrappen, om op deze manier het bedrijventerrein aantrekkelijker te maken voor bedrijven om zich hier te vestigen.

Het bestemmingsplan Bemmer IV is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting. Dit heeft tot gevolg dat voordat gebouwd mag worden, de globale bestemming eerst uitgewerkt moet worden. De ontwikkeling van het noordwestelijk en zuidelijk deel wordt juridisch-planologisch geregeld door het globale bestemmingsplan uit te werken middels onderhavig uitwerkingsplan.

De gemeente is met de ontwikkeling van dit bedrijventerrein voornemens de aanwezige behoefte aan een nieuwe bovenlokaal bedrijventerrein te concentreren op deze locatie. Als bovenlokaal bedrijventerrein zal het bedrijventerrein voorzien in de behoefte van bedrijven uit zowel de gemeente Laarbeek als de gemeente Gemert-Bakel.

Tot op heden is het plan tweemaal uitgewerkt, namelijk door vaststelling van de uitwerkingsplannen:

- Boerdonkseweg I d.d. 3 april 2012
- Boerdonkseweg II, d.d. 11 september 2012
- Vonderweg III d.d. 8 oktober 2013
- Uitwerkingsplan IV d.d. 5 november 2013
- Bemmer IV oost d.d. 17 maart 2015
- Bemmer IV middengebied, d.d. 2 augustus 2016

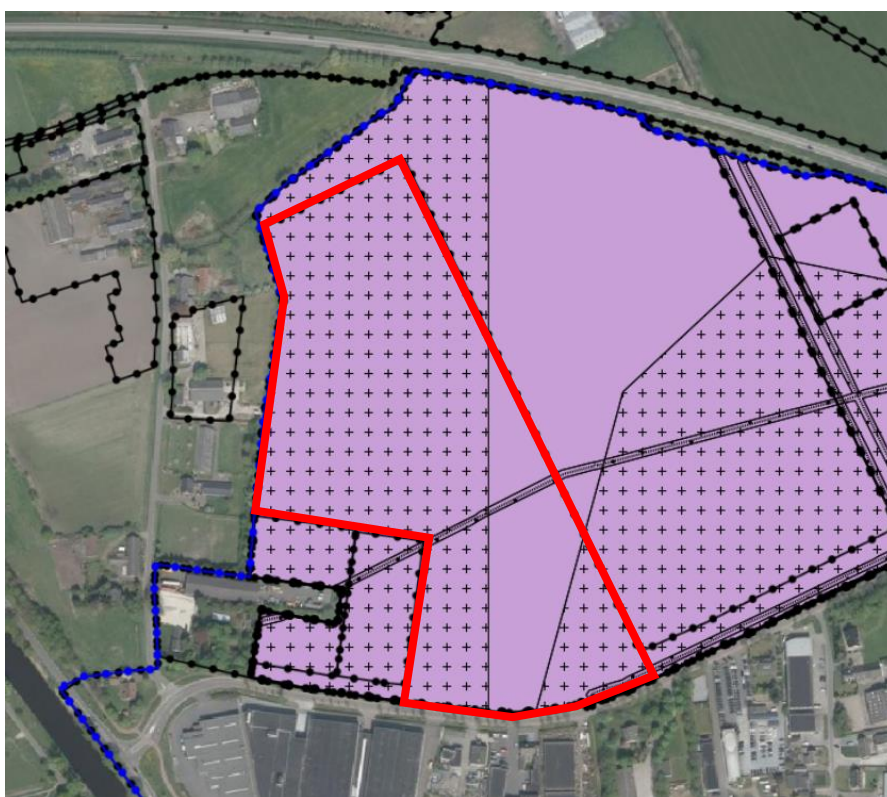
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beoogde bedrijventerrein Bemmer IV en is gelegen in de gemeente Laarbeek, net ten noorden van de kern Beek en Donk. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan het bestaande bedrijventerrein Bemmer en de Vonderweg. Aan de noordzijde wordt het begrensd door de provinciale weg N279 ('s-Hertogenbosch – Helmond). Onderhavig uitwerkingsplan heeft gedeeltelijk betrekking op het kadastraal perceel gemeente Beek en Donk, sectie F, perceelnummer 3054. In onderstaande figuur is de globale ligging aangegeven. Op de verbeelding is de exacte planbegrenzing weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is volledig gelegen binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan Bemmer IV. Voor de gronden van het plangebied, geldt de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Leiding – Water'.

De bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' is bestemd 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. In de uitwerkingsregels zijn voorwaarden opgenomen waaraan het nog op te stellen uitwerkingsplan dient te voldoen.



Figuur 1.1: Ligging plangebied in het bestemmingsplan Bemmer IV noordwestelijk en zuidelijk deel

Om bedrijfsvestiging op het bedrijventerrein mogelijk te maken wordt de nader uit te werken bedrijfsbestemming uitgewerkt in het nu voorliggende bestemmingsplan. In deze toelichting wordt gemotiveerd dat het plan voldoet aan de uitwerkingsregels en dat beleids-, waarden- en milieuaspecten niet worden geschaad.

1.4 Leeswijzer

Het uitwerkingsplan 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 planopzet toegelicht. In het vierde en vijfde hoofdstuk worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht en de resultaten van inspraak en vooroverleg weergegeven.

2. PLANOPZET EN VERANTWOORDING

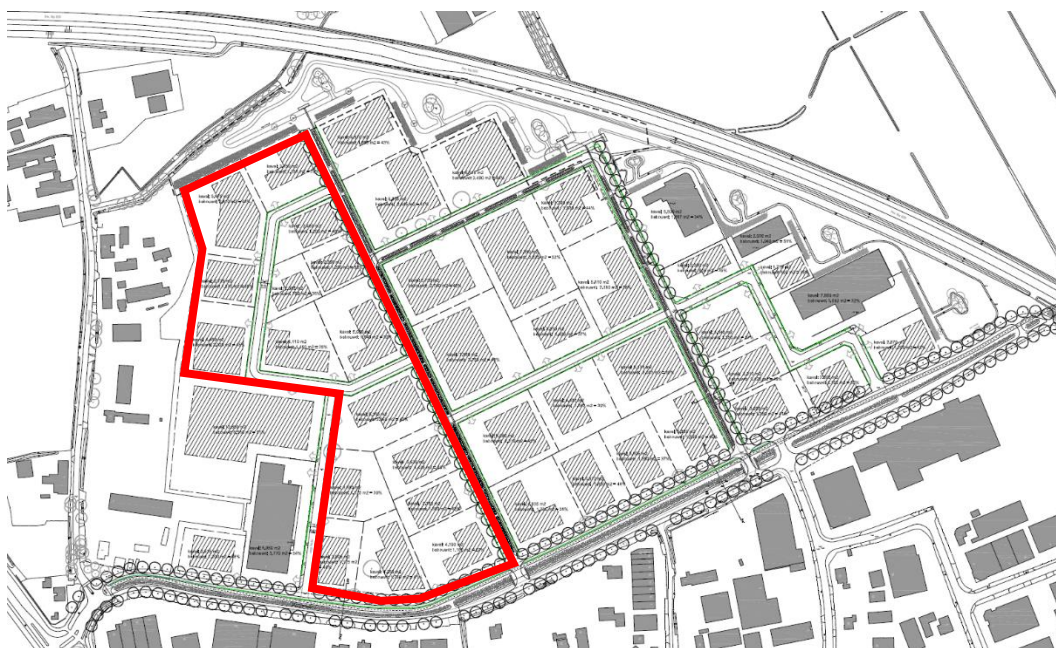
2.1 Inleiding

Dit plan is een uitwerking van het moederplan (bestemmingsplan) 'Bemmer IV'. Het moederplan is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting. In de verantwoording van dit uitwerkingsplan wordt gemotiveerd dat de bedrijfsvestiging past binnen de bestemmingen van het moederplan. Op 20 april 2017 is een herziening van dit plan vastgesteld.

2.2 Ruimtelijk-functionele gebiedsbeschrijving

Bedrijventerrein Bemmer IV – noordwest en zuid

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de N279 en aan de zuidzijde door de Vonderweg. Ten zuiden van de Vonderweg is het bestaande bedrijventerrein Bemmer gelegen. De bestaande west en oostgrens van het plangebied worden gevormd door nog uit te geven bedrijfspercelen.



Figuur 2.1: Verkavelingsschets, april 2016

Tot 1 januari 2016 was er sprake van een nertsenhouderij (Kanters) nabij de planlocatie. Deze agrarische inrichting is verhuisd naar een andere locatie buiten het bedrijventerrein.

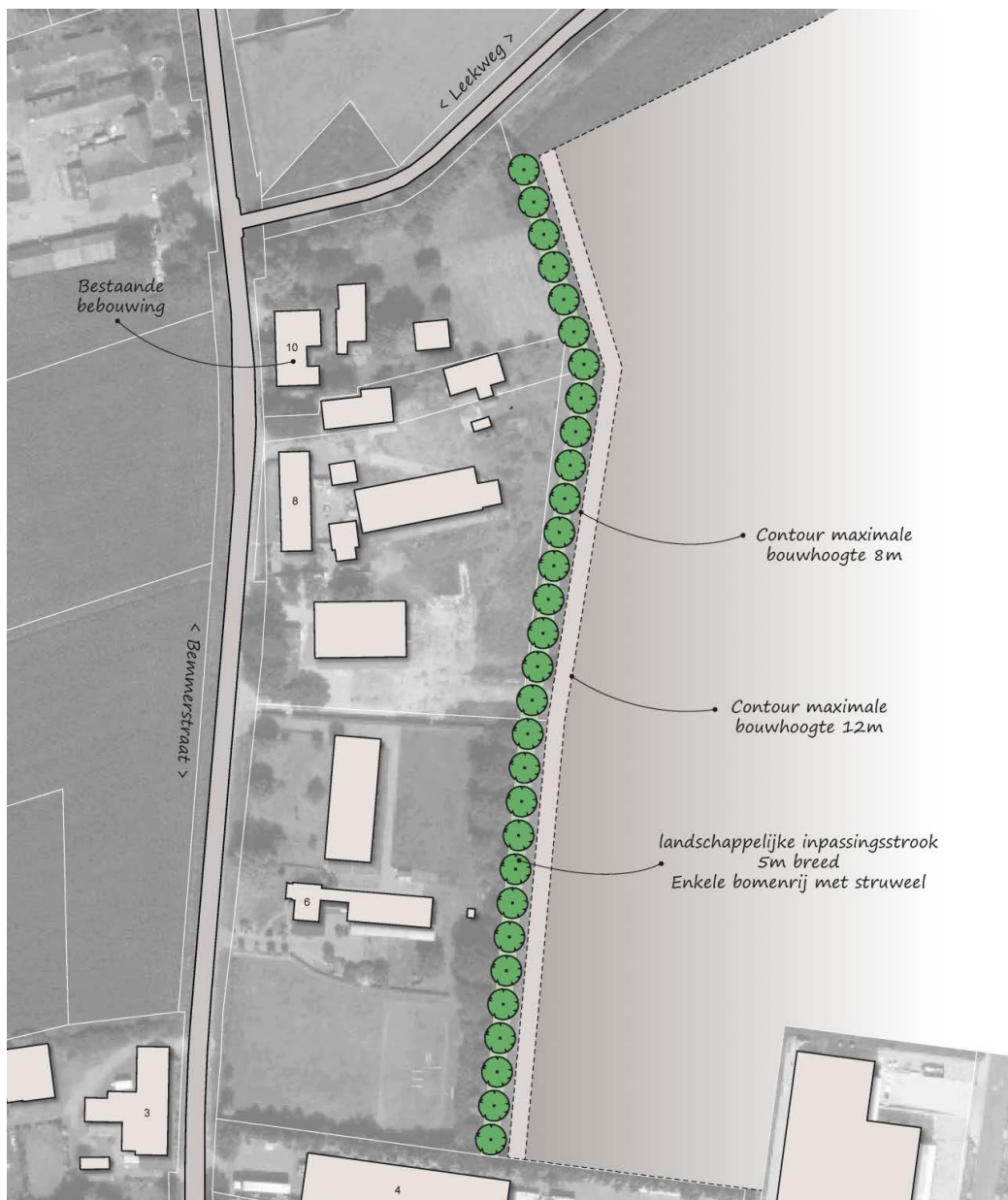
Verkavelingsplan Bemmer IV

Na vaststelling van het bestemmingsplan Bemmer IV is een concept verkavelingsplan voor het bedrijventerrein Bemmer IV opgesteld. Dit verkavelingsplan is in 2016 geactualiseerd (zie bijlage 9). Het verkavelingsplan geeft de verkaveling van het beoogde bedrijventerrein weer en er wordt inzichtelijk gemaakt welke delen van het uit te werken gebied bedoeld zijn voor uitgeefbare bedrijventerreinen en welke delen voor respectievelijk groen en verkeer. Het plan kent een hoofdstructuur van wegen waarlangs de kavels zijn gesitueerd. Aan de noordzijde van het gebied bevinden zich de zichtlocaties waarbij een groene buffer is aangebracht om het groene karakter van het bedrijventerrein te accentueren. Tussen de percelen zijn groene hagen beoogd en op het bedrijventerrein komen groene bermen, gras, bomen en riet. Hierbij zijn ruimte en kwaliteit van groot belang.

Bouwmogelijkheden en landschappelijke inpassing richting Bemmerstraat

Aangesloten is op de bouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan 'Bemmer IV' zijn 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 Bemmerstraat. 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 bedrijfsp perceel.

Aan de oost- en noordzijde blijft een strook van minimaal 3 meter vrij van bebouwing (zie afbeelding volgende pagina).



Figuur 2.2: Landschappelijke inpassing in aansluiting op inpassing van Bemmer IV. (Schets op schaal in bijlage)

2.3 Beleidsaspecten

2.3.1 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 wordt gemaakt. 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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Deze regels strekken ertoe dat de in het Barro omschreven 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.

Doorwerking plangebied

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.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder in werking getreden. Hierin wordt 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). Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om de ladder-toets 'door te schuiven' naar een uitwerkings- of wijzigingsplan, mits dit voorafgaand is bepaald door het bevoegd gezag.

Doorwerking plangebied

Een uitwerkingsplan kent geen ladderverplichting, voor zover dat blijft binnen de uitwerkingsbevoegdheid die gegeven is in het moederplan¹. De mogelijkheden op grond van een niet benutte uitwerkingsplicht moeten als planologisch onbenutte mogelijkheden worden aangemerkt, waardoor er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State stelt de Afdeling dat als de nieuwe mogelijkheden, overeenkomen met de in het vorige bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsplicht, het nieuwe plan ten opzichte van het vorige plan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als dit wel gezien zou worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan zou dit betekenen dat er dubbel getoetst wordt aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Eenmaal ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan dat voorziet in een uitwerkingsplicht, en eenmaal ten tijde van de vaststelling van het uitwerkingsplan. In dit geval zijn de gronden al bestemd en dus is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft niet voldaan te worden aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Zorgvuldigheid halve is het initiatief alsnog beoordeeld op zijn merites, door middel van de volgende documenten:

¹ ABRvS 24 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:489

- Regionale afspraken en programmering werklocaties Zuid-Oost Brabant;
- Naar een sterke marketing en acquisitie voor Bemmer IV (april 2018);
- Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant (november 2018).

Regionale afspraken en programmering werklocaties Zuid-Oost 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:

- 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.

Het grootste deel van Bemmer IV (waaronder de planlocatie; noordwestelijk en zuidelijk deel, meegenomen wordt) is benoemd als een groen/oranje plan en behoort tot de plannen die zeker ontwikkeld worden (harde plancapaciteit). In onderstaande figuur is de programmering uit de afspraken van juni 2013 opgenomen.

REGIO	GEMEENTE	STATUS	LOCATIE	SEGMENT	OPP. (netto ha)	Waarvan uitgeefbaar	Waarvan direct	STOPLICHT	
De Peel									
De Peel	Asten	Zacht	Nieuwweg Noord	K	5,3	5,3	0	Orange	47
De Peel	Asten	Zacht	De Stagen*1	K	8,0	8	0	Green	48
De Peel	Asten	Zacht	Kanaalweg*2	K	2,9	2,9	0	Green	49
De Peel	Asten	Zacht	1 Hoogveld*2	K	0,8	0,8	0	Green	50
De Peel	Someren	Hard	Nieuwweg	K	0,5	0,2	0,3	Green	51
De Peel	Someren	Hard	Locatie van Dijk	K	1,9	1,5	0	Green	52
De Peel	Someren	Zacht	100% Wittenroosendaalweg	H	3,8	3,8	0	Green	53
De Peel	Someren	Zacht	Lage Akkerweg	K	2,3	2,3	0	Orange	54
De Peel	Someren	Zacht	Lage Akkerweg	K	1,9	1,9	0	Green	55
De Peel	Deurne	Hard	Wolven Zuid	I	17,0	6	6	Green	56
De Peel	Deurne	Hard	Moorveld Willem Laagt	K	3,2	3,2	0	Orange	57
De Peel	Deurne	Hard	Moorveld Willem Laagt	K	7,3	2,4	0	Green	58
De Peel	Deurne	Zacht	Kranenmortel Zuid	J	20,0	20	0	Orange	59
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Wolfsveld - Gemert	K	4,9	4,9	4,9	Green	60
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Wolfsveld - Gemert	K	18,1	18,1	1,7	Orange	61
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Bolle Akker - Bakel	K	2,4	2,4	2,4	Green	62
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Bolle Akker - Bakel	K	1,2	0,9	0,9	Orange	63
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Bosveld Milheuse	M	0,4	0,4	0,4	Green	64
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Bosveld Milheuse	M	1,2	1	0	Orange	65
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	De Fok	K	4,3	4,3	0	Orange	66
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	De Fok	K	2,0	2	0	Green	67
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	Kelzenberg	K	4,5	4,5	0	Orange	68
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	De Mortel Zuidrand	M	1,5	1,5	0	Orange	69
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	Kaak	K	5,6	5,6	0	Orange	70
De Peel	Laarbeek	Hard	Bemmer IV	O	12,8	12,8	12,8	Green	71
De Peel	Laarbeek	Hard	Bemmer IV	O	7,2	6,5	6,5	Orange	72
De Peel	Laarbeek	Zacht	Bemmer V meros	O	5,0	5	0	Orange	73
De Peel	Laarbeek	Zacht	Bemmer V (op herstructurering)	O	15,0	15	0	Orange	74
Subtotaal Regio:						143,2 (= incl 2020-2030)			

Figuur 2.3: Bemmer IV in regionale bedrijventerreinprogrammering (Bron: Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost Brabant)

Behoefteteonderzoek Bemmer IV²

Bedrijventerrein Bemmer IV staat al geruime tijd gepland om tot ontwikkeling te brengen. De huidige marktinteresse vraagt om tot daadwerkelijke realisatie van het gebied te komen. Aangezien er sprake is van een moederplan met een uitwerkingsplicht dat in lijn is met het moederplan, is een onderbouwing volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet nodig. Daarbij wordt de uitspraak van de Raad van State van 24 februari 2016 gevolgd³.

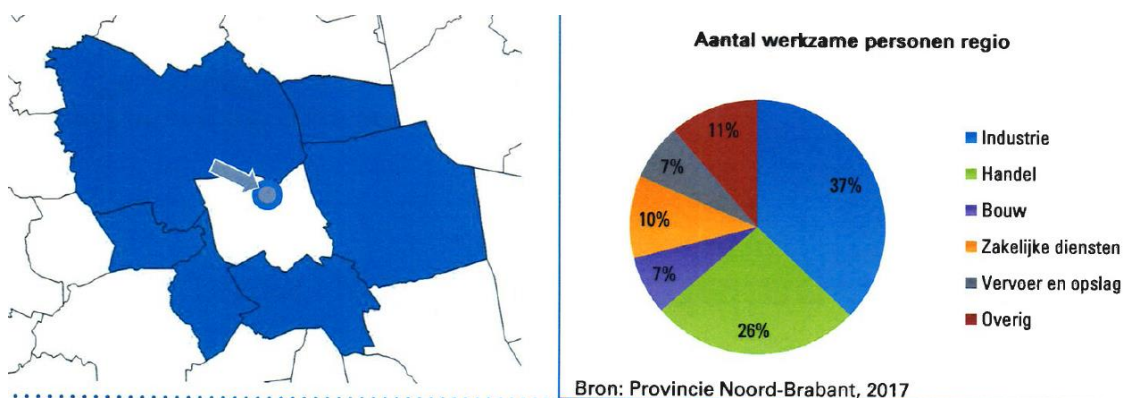
² Naar een sterke marketing en acquisitie voor Bemmer IV (Stec Groep, april 2018)

³ ABRS 24 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:489

Navolgend wordt echter voor de volledigheid wel de actuele behoefte in beeld gebracht en de mogelijkheden om tot realisatie te komen in relatie met de afspraken uit de regionale bedrijventerreinprogrammering in Zuidoost Brabant.

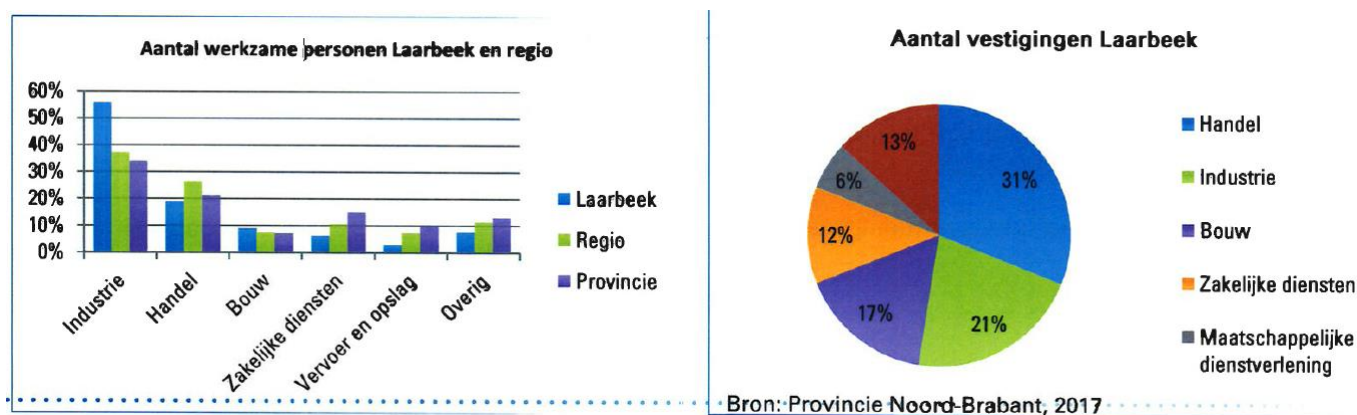
Het noordwestelijk-zuidelijk deel van Bemmer IV is bijna 8 ha groot. Gemeente Laarbeek heeft economische ambities en wil bedrijven binnen en buiten de gemeente faciliteren en daarmee werkgelegenheid stimuleren. Daarnaast wil de gemeente met het terrein een bijdrage leveren op gebied van haar duurzaamheidsambities

De sectoren industrie en handel vormen de grootste werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Laarbeek en omliggende gemeenten. Samen is dit 63% van de werkgelegenheid (zie onderstaande figuren). Daarna volgen de sectoren zakelijke diensten, bouw en vervoer en opslag. Om de productiestructuur van de regio inzichtelijk te maken is gekeken naar de structuur binnen de gemeente Laarbeek, Meierijstad, Son en Breugel, Neunen, Helmond, Gemert-Bakel en Boekel. Geconcludeerd wordt dat veelal reguliere sectoren op het bedrijventerrein in gemeente Laarbeek gevestigd zijn.



Figuur 2.4: Werkzame personen per sector in de regio (Bron: Stec Groep)

De industrie is met afstand de grootste werkgever op bedrijventerreinen in Laarbeek (56%). Samen met sector handel vormt deze sector driekwart van de totale werkgelegenheid. Er is relatief een klein aandeel werkzame personen in de handel (19%) en zakelijke diensten (6%) ten opzichte van andere gemeenten in de regio (resp. 26% en 10%). De sector industrie heeft met 56% een relatief groot aandeel in gemeente Laarbeek ten opzichte van de regio (37%) (zie onderstaande figuur). In vergelijking met de provincie meest in sectoren industrie (22%-punt meer), zakelijke diensten (9%-punt minder) en vervoer en opslag (7%-punt minder). De meeste bedrijfsvestigingen in Laarbeek zitten in de sectoren handel, industrie en bouw.



Figuur 2.5: Werkzame personen per sector in gemeente Laarbeek (Bron: Stec Groep)

De productiestructuur in Laarbeek (op bedrijventerreinen) is vergeleken met de productiestructuur in de regio Zuidoost-Brabant. Een aantal elementen valt op:

- Laarbeek kent een sterke oververtegenwoordiging in de vervaardiging van dranken. Circa 25% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen bevindt zich in deze bedrijfstak. De brouwerij van Bavaria is hiervoor de verklaring.
- Andere sectoren waar Laarbeek (op bedrijventerreinen) bovengemiddeld scoort zijn: metaalsector (met name de vervaardiging van metaal/metaalbewerking), bouw en groothandel.
- De sector vervoer over de weg (transportbedrijven) is een relatief grote sector in Laarbeek. De omvang verhoudt zich (relatief) tot het gemiddelde van Zuidoost-Brabant.
- Laarbeek kent relatief (ten opzichte van alle werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Zuidoost-Brabant) weinig banen in machine- en apparatenindustrie, elektronische apparatenindustrie, transportmiddelenindustrie, ICT en R&D. Andere bedrijventerreinen in de regio hebben hier wel een sterk aandeel.
- Juist in de High Tech Systems & Materials (naast de metaalindustrie ook alle gelieerde machine-, apparaten-, elektrotechnische- en transportmiddelenindustrie) is de groei in aantal arbeidsplaatsen tussen 2009-2017 het grootst geweest. Kenmerkend is echter ook dat de metaalsector in Laarbeek een krimp laat zien in diezelfde periode. Dit terwijl het aandeel van de HTSM in Zuidoost-Brabant toeneemt. Ook de agrofoodsector stijgt in het aantal werknemers regionaal (+20% in Zuidoost-Brabant, +0 in Laarbeek). Wel is er in Laarbeek sprake van dynamiek in de agrofood door de vestiging van bedrijven op/en buiten de bedrijventerreinen.

Uitgifte bedrijventerrein gemeente Laarbeek

De gemiddelde uitgifte aan bedrijventerrein ligt in Laarbeek op circa 0,7 hectare per jaar. In de afgelopen 10 jaar is 5,3% van de totale voorraad uitgegeven. In de regio is dit 5,9%. Gekeken naar de uitgifte van de afgelopen 5 jaar dan presteert Laarbeek sterker dan de regio. Met een uitgifte van 5,8 hectare sinds 2013 is 4,2% van de totale voorraad uitgegeven, tegenover 2,6% in de regio. Het beschikbaar komen van een moderne, nieuwe bedrijfslocatie (Bemmer IV), in combinatie met een aantrekkende economie is hier waarschijnlijk oorzaak van.

In de afgelopen 5 jaar was de gemiddelde uitgifte per jaar in Laarbeek daarmee 1,2 hectare. Dit betreffen uitgiftes op gemeentelijke grond en zijn exclusief transacties op private grond. Zo vonden op

kavels in Bemmer van Thibo en Van Thiel ook verkopen en herontwikkeling plaats. De werkelijke uitgifte ligt daarmee hoger.

Tabel 1: Uitgifte bedrijventerrein regio Zuid-Oost Brabant (Bron: Stec Groep)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal	Totaal laatste 5 jaar	Uitgifte 10 jaar ten opzichte van totale voorraad
Laarbeek	1,1	0,2	0	0,2	0	0,8	1,5	0,2	2,6	0,8	7,3	5,8	5,3%
Boekel	0,6	1,6	0	0,2	0,1	1,9	0,6	0,1	0	0,2	5,2	2,7	15,4%
Gemert-Bakel	0,1	1,3	0	0	0,1	1,2	0,8	1,0	0,9	2,5	7,9	6,4	7,9%
Helmond	5,5	4,4	0	0,6	0	4,1	1,2	0	0,4	7,5	23,7	13,2	3,3%
Meierijstad	23,1	5,4	2,1	1,2	0	3,1	3,0	7,7	1,6	2,3	11,2	49,5	7,9%
Neunen c.a.	1,2	2,0	0,3	2,5	0	0	0	0	0	0,2	6,2	0,2	6,2%

Bron: IBIS, 2018

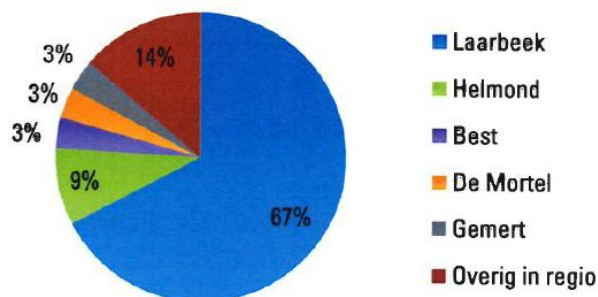
De dynamiek van vastgoedtransacties komen met name van bedrijven uit de gemeente zelf. Daarnaast zijn er ook enkele transacties uit de regio. Op sectorniveau komen transacties overeen met het sectorprofiel van Laarbeek: de transacties vinden met name plaats in de bouw, metaal (industrie) en groothandel, plus enkele transacties in de ICT en Agro-Food. Ook in bedrijfsverhuizingen is te zien dat verhuizingen met name plaats vinden binnen de gemeente zelf. Verhuizingen van buiten de gemeente komen veelal uit de directe regio, het grootste aandeel is aan de regio Helmond toe te rekenen.

Top 5 sectoren transacties

1. Bouw
2. Metaal
3. Groothandel
4. ICT
5. Agro-Food

Bron: Gemeente Laarbeek, 2018

Bedrijfsverhuizingen Laarbeek



Bron: Vastgoeddata, 2018

Figuur 2.6: Dynamiek vastgoedtransacties Laarbeek (Bron: Stec Groep)

Voor het inschatten van de vraag wordt gekeken naar historische uitgiften en marktperspectief. De afgelopen 10 jaar was de jaarlijkse uitgifte circa 0,7 ha per jaar. Daar bovenop hebben er nog uitgiftes plaatsgevonden op private kavels (omvang niet bekend). In deze periode was grotendeels sprake van crisis. Dat is ook terug te zien in de uitgiftecijfers in de jaren van economisch herstel: de afgelopen 5 jaar was de uitgifte 1,2 hectare per jaar.

Ook de gemeente merkt dat de markt aantrekt: op dit moment liggen er veel aanvragen voor vestiging en gesprekken voor aankoop van kavels. Bovendien speelt er een mogelijke herontwikkelingsopgave van de bestaande terreinen Torenakkers (4 hectare) en Papenhoef (1,9 hectare) naar woonwijk. Deze plannen moeten nog nader geconcretiseerd worden. Op basis van bovenstaande gegevens wordt de vraag voor bedrijfspavels in Laarbeek tot 2025 in op 10 tot 12 hectare geschat.

Groeiverwachting sectoren

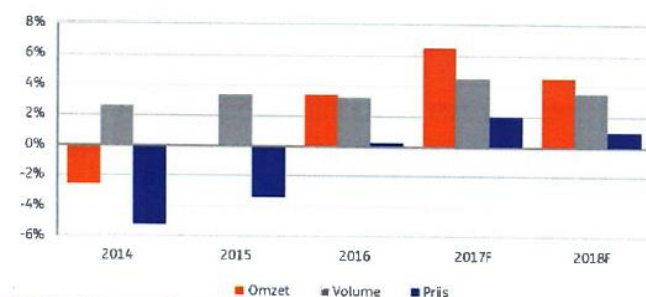
Op basis van verwachtingen is een goede inschatting te maken van de sectorale groei in - voor Laarbeek en regio - sterke sectoren. Vrijwel alle bedrijfstakken binnen de industrie laten op korte termijn groei zien, waarbij met name de metaalindustrie een afgeleide groei is van de hightech- en automotive industrie. Binnen Oe (groot)handel en bouw zijn de vooruitzichten ten aanzien van omzet en volume positief, waardoor ook hier de groeiverwachting goed is.

Voor logistiek zijn de vooruitzichten ook goed. In vrijwel alle bedrijfstakken wordt op korte termijn groei verwacht. Dit heeft een positief effect op de locatiedynamiek.

Verwachte volumegroei per jaar

	2016	2017*	2018*
Industrie totaal*	2,8%	3,5%	3,0%
Voedingsindustrie	3,7%	0,5%	2,0%
Chemie	8,5%	2,0%	2,0%
Technologische industrie*	2,8%	9,5%	4,0%
• Rubber- en kunststofindustrie	5,0%	5,0%	2,5%
• Metaalindustrie	1,0%	3,0%	2,0%
• Hightechindustrie	1,2%	12,0%	4,5%
• Automotive industrie	18,3%	19,0%	9,0%

% ontwikkeling j.o.j.



Bron: CBS en ING Economisch Bureau

Ramingen in % jaar op jaar

	2017		2018	
	Volume	Omzet	Volume	Omzet
Transport en logistiek	3,5%	4,5%	3,5%	5,0%
Wegtransport	4,0%	6,5%	3,5%	5,5%
Vervoer over water	2,5%	6,0%	4,0%	-*
Luchtvervoer	6,0%	5,0%	2,0%	-*
Logistiek dienstverlening	3,5%	5,0%	3,5%	5,0%
Post en koeriers	0,0%	4,5%	1,5%	5,0%

Bron: ING Economisch Bureau *niet beschikbaar door sterke prijsschommelingen

Figuur 2.7: Verwachte volumegroep sectoren industrie (Bron: Stec Groep)

Op basis van de analyse van de productiestructuur in Laarbeek en omgeving, alsmede historische transactiecijfers wordt verwacht dat de vraag naar bedrijfspvastgoed en bedrijfskavels in de komende jaren hoofdzakelijk traditioneel van aard is. Dit betekent dat het gemiddelde bedrijf klein tot middelgroot van omvang is en een pand zoekt met een nette tot verzorgde uitstraling. Geconcludeerd wordt dat de bedrijfsruimtegebruiker in gemeente Laarbeek de voorkeur heeft voor een modern-gemengd bedrijventerrein.

Locatiefactoren in relatie tot de vraag vanuit de markt

Bemmer IV kent goede uitgangspunten als locatie om de beoogde doelgroepen aan te trekken. De bouwmogelijkheden en verkaveling past bij de standaard voor deze segmenten. De bouwhoogte wordt door een enkeling als beperkt gezien, ook in relatie tot vergelijkbare terreinen. Het beeldkwaliteitsplan (BKP) wordt vanuit de huidige ondernemers als positief ervaren. Er wordt waarde gehecht aan een hoogwaardige uitstraling van het industrieterrein.

Bemmer IV heeft concurrentie van met name Wolfsveld (Gemert-Bakel), Eeneind West (Nuenen), Doornhoek (Meierijstad) en het BZOB-terrein (Helmond). Twee van deze locaties hebben een wat gunstigere ligging (dichtbij ASO). Daarnaast hebben een aantal locaties een specifiek profiel.

Toch wordt geconcludeerd dat concurrentiekracht van Bemmer IV sterk is, zeker voor bedrijven uit Laarbeek (waar het merendeel van de marktpotentie voor Bemmer IV vandaan komt). De locatie heeft zeker kansen om (een deel van) de vraag aan te spreken. Het gaat hier wel voornamelijk om een lokale vraag. Regionaal is de concurrentie aanzienlijk en vissen de locaties ongeveer in dezelfde vijver.

Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant

Planvoorraad naar planstatus

Voor de beoordeling van het aanbod aan bedrijventerreinen is het totale aanbod per regio bekeken. Het aanbod aan bedrijventerreinen staat geregistreerd in IBIS. Dit bestand is de basis voor de selectie van terreinen en leidend bij de indeling in type werkmilieu. De bestaande voorraad (netto uitgegeven kavels) is als gegeven beschouwd. Voor de nog uitgeefbare hectares op bestaande bedrijventerreinen en nieuwe plannen maakt de provincie Noord-Brabant onderscheid naar de planstatus:

1. Ruimtelijke plannen met onherroepelijk bestemmingsplan.
2. Ruimtelijke plannen, vastgesteld in bestemmingsplan, maar nog niet onherroepelijk.
3. Extra te ontwikkelen plannen conform regionale afspraken.
4. Te ontwikkelen plannen bij concrete marktvraag (vraaggericht).
5. Overige plannen / strategische reserves.

Het totaal van deze categorieën is de planvoorraad. We hebben alle planvoorraad meegenomen waar nu of in de toekomst bedrijventerrein uitgeefbaar is. Met andere woorden we presenteren zowel aanbod met direct uitgeefbare kavels, als nog niet in bestemmingsplannen vastgelegde terreinen. Overigens wordt hierbij opgemerkt dat nummers 1 en 2 juridisch gezien tot de harde planvoorraad behoren.

In de prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant (november 2018, Stec Groep) is het plan 'Bemmer IV' aangemerkt als een plan met planstatus '1'. Dit betekent dat er een ruimtelijk plan ligt met onherroepelijk bestemmingsplan voor totaal 17 hectare aanbod aan bedrijventerrein ligt. Voor

de beoordeling van het aanbod aan bedrijventerreinen is het totale aanbod per regio bekeken. Het aanbod aan bedrijventerreinen staat geregistreerd in IBIS. Dit bestand is de basis voor de selectie van terreinen en leidend bij de indeling in type werkmilieu. De bestaande voorraad (netto uitgegeven kavels) is als gegeven beschouwd). Hierbij moet ook in ogenschouw genomen worden dat de reeds volledig uitgegeven bedrijventerreinen Bemmer A, B en C (totaal 39,7 hectare) bij opgeteld zijn. Het plangebied behoort dan ook tot de harde plancapaciteit die gereserveerd is qua bedrijventerreinen binnen gemeente Laarbeek.

Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

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

De 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.

Doorwerking plangebied

Op basis van de structurenkaart is het plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied met de aanduiding 'zoekgebied voor verstedelijking' en de aanduiding 'Tracezone Brainport-Oost'. De provincie beschouwt het gemengde landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied.

Ter plaatse van het zoekgebied verstedelijking zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen onder voorwaarden mogelijk. Hierbij dient wel aandacht te zijn voor ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik. Binnen deze zoekgebieden wordt gestuurd op versterking van economische kennisclusters. Door het noordwestelijk-zuidelijk gebied van Bemmer IV nader in te kleden wordt op een zorgvuldige wijze met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit toegewerkt naar een verdere invulling, en daarmee versterking, van

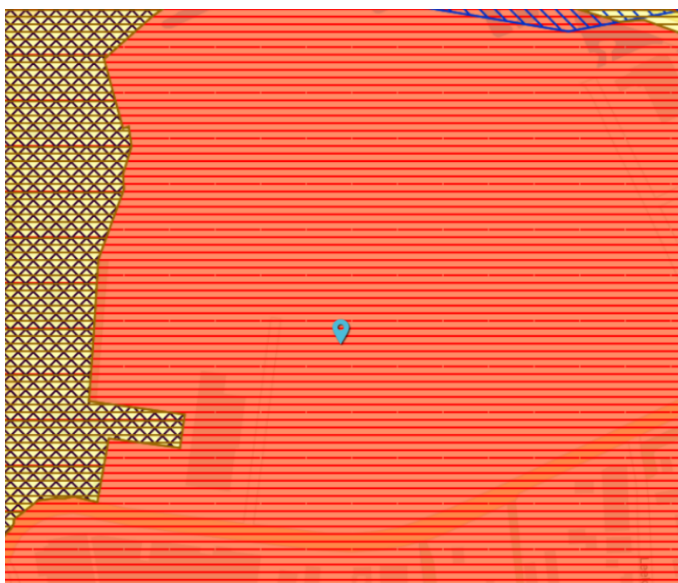
het economisch cluster; bedrijventerrein Bemmer IV. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in lijn is met de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant is op 31 juli 2018 opnieuw geconsolideerd. In deze versie zijn diverse partiële herzieningen van de Verordening opgenomen. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in de structuur 'bestaand stedelijk gebied' (zie figuur 2.8). Een bestemmingsplan strekt ertoe dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing; de concept stedelijke uitwerking voorziet hierin. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling wordt rekening 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.



Figuur 2.8:: Ligging plangebied in Verordening ruimte (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Zoals in paragraaf 2.3.1 Rijksbeleid onder het kopje 'Ladder voor duurzame verstedelijking' reeds inzichtelijk is gemaakt, past voorliggend uitwerkingsplan past in de actuele behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Laarbeek en sluit aan op de kaders zoals deze in het moederplan zijn benoemd. Tevens sluit de uitwerking aan op de afspraken zoals deze in de programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Brabant in 2013 zijn gemaakt. Daarmee sluit de realisatie van Bemmer IV zowel aan op de behoefte uit de markt als op de regionale afspraken in de regio.

2.3.3 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 een structuurvisie 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. In de visie wordt aangegeven dat ter plaatse van het plangebied een bedrijventerrein met een aantrekkelijk vestigingsmilieu, waar bedrijvigheid, watersysteem en ecologie samenkomen gewenst is. Blijkend uit het ambitieniveau van Bemmer IV wordt deze visie geheel overgenomen. Een plan binnen de uitwerkingsregels van Bemmer IV is derhalve ook 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, waar het plangebied deel van uitmaakt, voorziet voor een zeer groot deel in deze ruimte voor economische activiteiten.

Bedrijventerrein 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.

Ontwikkeling Bedrijventerrein Bemmer IV: Evaluatie van bestemmingsplan en ambitieprogramma

In november 2015 is door de gemeente Laarbeek een evaluatie uitgevoerd om daarin de beleidsuitgangspunten voor de ontwikkeling van Bemmer IV te evalueren en zo nodig te herzien. Bij deze evaluatie zijn een aantal aanbevelingen gedaan. Zo is geadviseerd om de minimale bouwhoogte en het minimum bebouwingspercentage te schrappen uit de regels. Naar aanleiding van deze evaluatie is besloten om het moederplan op deze punten te herzien. Dit plan is op 20 april 2017 vastgesteld.

Uitwerkingsregels bestemmingsplan 'Herziening Bemmer IV'

- a. voor het bepalen van de zonering van het bedrijventerrein voor de categorieën zoals genoemd in 3.1, wordt een inwaartse zonering toegepast, waarbij voldaan dient te worden aan de richtafstanden tot een (bedrijfs)woning. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden met vigerende rechten voor het realiseren van een bedrijfswoning;
- b. milieuhygiënische belemmeringen dienen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam te zijn weggenomen en/of die voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande relevante milieuaspecten (o.a. water, bodembescherming, externe veiligheid en wegverkeerslawaaï);
- c. het plan dient te worden beoordeeld aan de hand van het toetsinstrumentarium 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van de waterbeheerder;
- d. ontsluiting van het bedrijventerrein dient plaats te vinden via de Vonderweg, Bosscheweg en Broekdalerbaan, met dien verstande dat er geen directe ontsluiting op de N279 plaatsvindt;
- e. parkeren dient uitsluitend op eigen terrein plaats te vinden, waarbij parkeervoorzieningen dienen te voldoen aan de meest recente normen dienaangaande, thans de meest recente versie van de ASVV van het CROW;
- f. in uitzondering op het bepaalde in sub e kan een centrale parkeergelegenheid mogelijk worden gemaakt voor maximaal vijf vrachtwagens;
- g. de oppervlakte van een bouwperceel dient minimaal 1.000 m² en maximaal 5.000 m² te bedragen;
- h. in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn onthefing te verlenen van de maximale kavelgrootte zoals genoemd in sub g, in geval sprake is van te verplaatsen bedrijven;
- i. in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen in afwijking van het bepaalde onder 3.1 sub a, en een Bevi-inrichting onder voorwaarden toe te staan;
- j. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal 80%;
- k. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 12 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen direct grenzend aan de Bemmerstraat niet meer mag bedragen dan 8 meter;
- l. de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen. Binnen deze strook van 3 meter is geen opslag toegestaan;
- m. transportbedrijven mogen uitsluitend gesitueerd worden in de nabijheid van de hoofdontsluiting;
- n. bedrijfsverzamelgebouwen dienen gesitueerd te worden in de nabijheid van de hoofdontsluiting;
- o. zelfstandige kantoren zijn uitsluitend toegestaan op in het uitwerkingsplan daartoe aangewezen locaties, met een maximale hoogte van 15 meter;
- p. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Navolgend wordt verantwoord hoe voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarden met betrekking tot de uitwerkingsregels.

2.4 Programmatistische en milieukundige effecten

2.4.1 Verkeerskundige aspecten

Voor de uitbreiding van een bedrijfslocatie is inzicht in de verkeerskundige aspecten van groot belang. Voor bedrijven is het namelijk belangrijk dat de vestiging goed bereikbaar is en bereikbaar blijft. In het moederplan zijn de verkeerskundige aspecten onderzocht. Voor dit uitwerkingsplan wordt aangesloten bij dat onderzoek, omdat de uitbreiding van het bedrijfsperceel is gelegen binnen het bedrijventerrein Bemmer IV.

Verkeersintensiteiten

In het akoestisch onderzoek, uitgevoerd voor het moederplan 'bestemmingsplan Bemmer IV' zijn de gevolgen voor de omgeving onderzocht door de toevoeging van het extra verkeer. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij dit plan gevoegd.

2.4.2 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 Bedrijfsactiviteiten⁴. Hierin wordt per bedrijfssoort 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.

Het plangebied kan aangemerkt worden als een gemengd gebied. De richtafstand voor bedrijven in categorie 4.2 is 200 meter in een gemengd gebied. Binnen 200 meter bevindt zich gevoelige objecten (woningen). Middels industrielawaai-onderzoek is inzichtelijk gemaakt dat de gevoelige objecten niet belemmerd worden door de bedrijven op het bedrijventerrein Bemmer IV. Voor de uitgebreide conclusies wordt verwezen naar paragraaf 2.4.4 Geluid.

De beoogde functies binnen het plangebied belemmeren de omliggende functies niet. Omgekeerd belemmeren de aanwezige functies de functies binnen het plangebied. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan het aspect 'bedrijven en milieuzonering'.

2.4.3 Bodem

Bodemonderzoek Archimil, actualisering 2018

In het kader van het bedrijventerrein Bemmer IV is het bodemonderzoek geactualiseerd in oktober 2018 door Archimil B.V. Voor het complete onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

⁴ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

Voor de locaties van de boringen en een beschrijving van de opgeboorde grond ter plaatse wordt verwezen naar de bij dit schrijven bijgevoegde tekening en boorstaten. Bij geen van de monsters is een verdachte en/ of afwijkende geur waargenomen. In de bovengrond van boring 328 (achter Vonderweg 4) is in de bovengrond een zwakke bijmenging met puin aangetroffen. In de bovengrond van de resterende boringen zijn geen bijmengingen aangetroffen welke kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Zintuiglijk zijn geen bijmengingen met asbest aangetroffen in of op de bodem, er is echter geen onderzoek conform NEN5707 uitgevoerd. De aangetroffen bijmengingen met puin zouden aanleiding kunnen vormen tot het instellen van een verkennend onderzoek naar het voorkomen van asbest conform NEN 5707.

Resultaten

Van de grondmonsters zijn op basis van zintuiglijke waarnemingen zes mengmonsters samengesteld welke zijn onderzocht op de componenten uit het standaardpakket voor grond. De toetsingstabel en het analysecertificaat zijn bij dit schrijven bijgevoegd.

Mengmonster	Monsters (cm-mv)	Analyseresultaat	Bodemkwaliteit
328.1 (puinh.)	328 (0-50)	< AW	Achtergrondwaarden
bg1 (noord)	301: 0-50, 302: 0-50, 303: 0-50, 304: 0-50, 305: 0-50, 306: 0-50, 307: 0-50, 308: 0-50, 309: 0-50, 310: 0-50	< AW	Achtergrondwaarden
bg2 (midden)	311: 0-50, 312: 0-50, 313: 0-50, 314: 0-50, 315: 0-50, 316: 0-50, 317: 0-50, 318: 0-50, 319: 0-50, 320: 0-50	< AW	Achtergrondwaarden
bg3 (zuidwest)	321: 0-50, 322: 0-50, 323: 0-50, 324: 0-50, 325: 0-50, 326: 0-50, 327: 0-50, 329: 0-50, 330: 0-50	< AW	Achtergrondwaarden
bg4 (zuidoost)	331: 0-50, 332: 0-50, 333: 0-50, 334: 0-50, 335: 0-50, 336: 0-50, 337: 0-50, 338: 0-50, 339: 0-50, 340: 0-50	< AW	Achtergrondwaarden
bg5 (zuid)	341: 0-50, 342: 0-50, 343: 0-50, 344: 0-50, 345: 0-50, 346: 0-50, 347: 0-50, 348: 0-50, 349: 0-50, 350: 0-50	< AW	Achtergrondwaarden

Conclusie

De samengestelde grondmonsters zijn niet verontreinigd met één van de componenten uit het standaardpakket voor grond. Bij één boring is in de bovengrond een zwakke bijmenging met puin aangetroffen, welke aanleiding zou kunnen vormen voor het uitvoeren van een onderzoek naar asbest in de bodem.

Bodemverontreiniging Bosscheweg 34-40 Beek en Donk

Het verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. De OD-ZOB vraagt aandacht aan de grondwaterverontreiniging met VOCI (vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen) afkomstig van de Bosscheweg 34-40 te Beek en Donk. Deze verontreiniging is mogelijk aanwezig onder het toekomstige bedrijventerrein 'Bemmer'. De provincie Noord-Brabant heeft een beschikking genomen op de grondwaterverontreiniging waarin een onderzoeksverplichting voor de pluim is opgenomen. Deze pluim is echter niet duidelijk ingekaderd wat betreft (horizontale) omvang en diepte. De beschikking is als bijlage bij de toelichting gevoegd (bijlage 13). Tegenover Vonderweg 13 is een sterke verontreiniging op circa 28 m-mv geconstateerd, op 60 m-mv zijn slechts zeer lichte verontreinigingen aanwezig.

Indien de VOCl-verontreiniging op het industrieterrein 'Bemmer' aanwezig blijkt te zijn zal de verontreiniging zich op grotere diepte in de bodem bevinden. Indien het noodzakelijk is om voor de huidige ontwikkelingen eventueel een koude/warmtesysteem aan te leggen, bestaat de kans dat deze geplaatst dient te worden door de grondwaterverontreiniging met VOCl. Het mogelijk aanleggen van zo'n koude-warmtesysteem dient afgestemd te worden met het bevoegd gezag Wet bodembescherming. Wanneer hier, bijvoorbeeld in het kader van WKO (warmte-koude-opslag), diepe boringen of leidingen nodig zijn dan zal beoordeeld moeten worden of en in hoeverre dit invloed heeft op de verontreinigingen.

Tegenover Vonderweg 13 is een sterke verontreiniging op circa 28 m-mv geconstateerd; op 60 m-mv zijn slechts zeer lichte verontreinigingen aanwezig. Wanneer hier, bijvoorbeeld in het kader van WKO, diepe boringen of leidingen nodig zijn dan zal beoordeeld moeten worden of en in hoeverre dit invloed heeft op de verontreinigingen.

In de planregels zijn daartoe gebruiksbeperkingen gesteld voor grondwater bij bodemingrepen ten behoeve van functiewijzigingen van minimaal 15 meter beneden maaiveld, zoals b.v. voor WKO. Aan het verlenen van de vergunning is de voorwaarde gekoppeld dat vooraf afstemming plaatsvindt met het bevoegd gezag Wet bodembescherming..

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

2.4.4 Geluid

Wegverkeerslawaaï

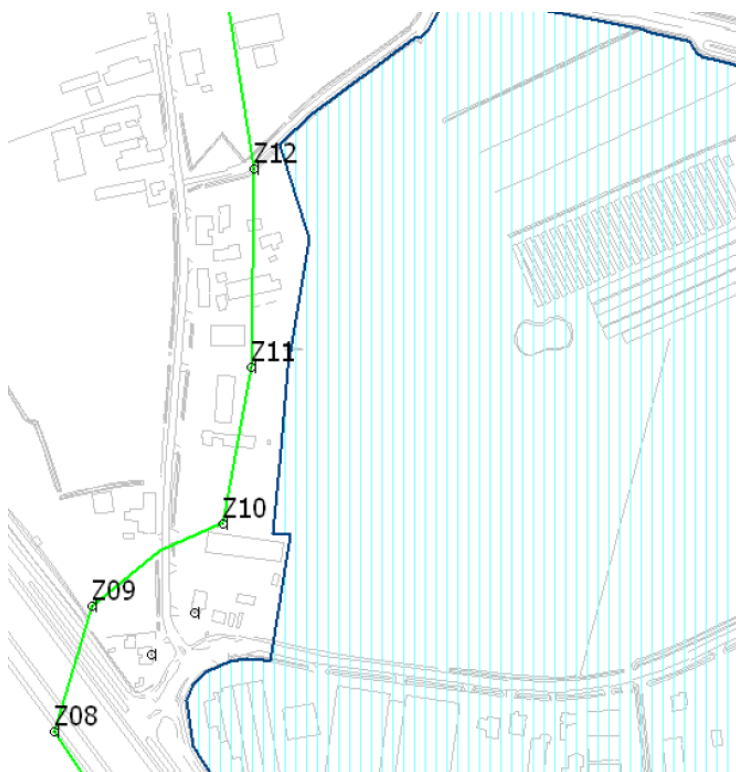
Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid).

Hiervan is geen sprake. Het bedrijventerrein is geen gevoelig object, waardoor een geluidsonderzoek naar wegverkeer niet nodig is.

Industrielawaaï

In het kader van het 'Geluidbeleid Bedrijventerrein Bemmer Beek en Donk' is industriewelawaaionderzoek uitgevoerd door de SRE Milieudienst in april 2012. In figuur 2.9 is de geluidszone (50 dB(A) van het industrieterrein weergegeven. Te zien is dat de geluidsgevoelige objecten in relatie tot het noord-westelijk-zuidelijk plangebied op het bedrijventerrein ruim buiten deze zone liggen. Geconcludeerd wordt dat voldaan aan het aspect geluid.



Figuur 2.9: 50 dB(A) etmaal zonegrens plangebied (Bron: SRE Milieudienst)

2.4.5 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) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁵ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied 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.

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 risico-contouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

⁵ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

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.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶.

Er is voor Bemmer IV een onderzoek Externe Veiligheid⁷ uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies hiervan weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 3 bijgevoegd.

Doorwerking plangebied

Een groepsrisicoberekening moet worden uitgevoerd in geval het de plaatsing van een BEVI-inrichting betreft. Bevi-bedrijven worden in dit bestemmingsplan uitgesloten. Het aspect externe veiligheid is geen beperking.

2.4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. 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.

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

⁷ Agel adviseurs, Onderzoek Externe veiligheid ‘bestemmingsplan Bemmer IV’ te Beek en Donk, 8 oktober 2009

Voor de beoogde ontwikkeling is een onderzoek naar luchtkwaliteit⁸ uitgevoerd. Hieruit volgt dat luchtkwaliteit geen belemmering is voor het plan. Voor een volledig inzicht in de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het onderzoek naar luchtkwaliteit dat als separate bijlage 3 is bijgevoegd.

Doorwerking plangebied

Er is nog niets bekend over de verkeersgeneratie van de bedrijven die zich gaan vestigen op de percelen. Er kan daarom nog geen concrete uitspraak worden gedaan over de gevolgen voor de luchtkwaliteit van dit plan. Op basis van het moederplan kan wel worden ingeschat dat de ontwikkeling zal voldoen.

2.4.7 Waterhuishouding

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water.

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de bovengenoemde drietrapsstrategieën.

Waterschap Aa & Maas

Waterschap Aa & Maas is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater. Van belang voor de ontwikkelingen in Bemmer IV zijn de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' en de 'Beleidsnota uitgangspunten watertoets'. Hierin staat hoe het best kan worden omgegaan met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de eerdergenoemde drietrapsstrategieën.

⁸ Agel adviseurs, Onderzoek Luchtkwaliteit 'bestemmingsplan Bemmer IV' te Beek en Donk, 8 oktober 2009

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van het Waterschap Aa en Maas

Hieronder zijn de beleidsuitgangspunten van het waterschap weergegeven, met de doorwerking in onderhavig plan.

- gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater;
- afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch Neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- rekening houden met water(schaps)belangen.

Beleidsbrief regenwater en riolering

Het regenwaterbeleid steunt op een viertal pijlers. Voor de toepassing van deze pijlers geldt een drietal bestuurlijke uitgangspunten, namelijk:

- doelmatigheid van maatregelen is uitgangspunt;
- de verantwoordelijkheden van de verschillende partijen worden duidelijk geformuleerd;
- gemeente is regisseur.

In de navolgende paragrafen worden allereerst deze pijlers en bestuurlijke uitgangspunten beschreven. Vervolgens wordt nader ingegaan op de wijze waarop het regenwaterbeleid de komende jaren zal worden geïmplementeerd. Daarbij wordt zowel aandacht besteed aan de relatie met reeds geformuleerde doelstellingen als aan noodzakelijke aanpassingen in regelgeving. Tot slot komt de financiering van het regenwaterbeleid aan de orde.

In het vernieuwde regenwaterbeleid staan vier pijlers centraal:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren;
- integrale afweging op lokaal niveau.

De daadwerkelijke keuze voor de wijze van omgaan met regenwater en het tijdpad waarbinnen eventuele veranderingen moeten worden gerealiseerd, vindt op lokaal niveau plaats en is het resultaat van een integrale afweging.

De eerste drie pijlers zijn het resultaat van de integrale afweging op nationale schaal en geven een voorkeursvolgorde aan voor het omgaan met regenwater. Deze voorkeursvolgorde komt voort uit een aantal algemene en door de tijd beproefde uitgangspunten van het milieubeleid:

- preventie is beter dan 'end of pipe'-oplossingen;
- relatief vuile en relatief schone stromen moeten niet worden vermengd;
- onnodig transport van relatief schone stromen (in dit geval regenwater) moet worden voorkomen;
- afwenteling van milieuproblemen moet worden voorkomen.

Waterplan gemeente Laarbeek

Het waterplan Laarbeek is een gezamenlijk beleidsplan van de waterbeheerders in Laarbeek: gemeente Laarbeek, Waterschap Aa en Maas, Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant, Brabant Water en Provincie Noord-Brabant.

In de visie tot 2050 worden de volgende uitgangspunten genoemd die ook van invloed zijn op het plangebied:

1. *Waterkwantiteit*: Het op orde hebben van het watersysteem in de zin van het voorkomen of opheffen van wateroverlast en een geschikte waterhuishoudkundige conditie voor de verschillende functies. Neerslagwater in bebouwd gebied is zo veel mogelijk afgekoppeld. Water wordt zo veel mogelijk vastgehouden in het systeem of geborgen.
2. *Watergebruik en waterketen*: schone en vervuilde waterstromen worden zoveel mogelijk van elkaar gescheiden, bijvoorbeeld door het afkoppelen van regenwater, zodat de waterzuivering alleen vuil water zuivert.
3. *Natuur, ecologie en waterkwaliteit*: de visie is gericht op schoon water en een schone waterbodem met verwaarloosbare risico's voor het aquatisch-ecologisch functioneren van het ecosysteem. De wateren hebben (minimaal) een inrichting met natuurvriendelijke oevers. Het water in bebouwd gebied wordt in de visie gekenmerkt door een goede ecologische ontwikkeling. Daarnaast speelt de aantrekkelijkheid van het water (belevingswaarde) een voorname rol. Wateren in bebouwd gebied zijn rijk aan structuur door de aanwezigheid van ondergedoken waterplanten, drijfbladplanten en helofyten, ze zijn helder en bevatten soorten die karakteristiek zijn voor het watersysteem. Diffuse bronnen van verontreiniging worden zoveel mogelijk bestreden.
4. *Water als ordenend principe*: bij nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen wordt de zogenaamde lagenbenadering toegepast, waardoor de kwaliteiten van het gebied sturend zijn voor het gebruik van het gebied. Zowel het grond- als het oppervlaktewater is een belangrijk sturend principe bij de locatiekeuze en het bepalen van de randvoorwaarden bij de inrichting. Uitgangspunt is ook dat duurzaam wordt gebouwd. Dit houdt in dat uitlopende bouwmaterialen, zoals zink, koper en lood worden vermeden.
5. *Recreatie, beleving en cultuurhistorie van water*: waar mogelijk wordt recreatief (mede) gebruik van water ondersteund. Door het vergroten van de belevingswaarde van het water zijn inwoners betrokken bij het watersysteem. Cultuurhistorische waterlocaties of -verbindingen moeten worden behouden of mogelijk hersteld, hetgeen naast een recreatieve waarde kan bijdragen aan de bewustwording van de burgers van het water.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden en bekeerdgronden. De bekeerdgronden vormen het grootste deel van het plangebied en kennen de grondwatertrap II. De gemiddeld hoogste grondwaterstand in dit deelgebied bevindt zich op minder dan 0,4 meter beneden maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand ligt tussen de 0,4 en 0,8 meter onder maaiveld.



Oppervlaktewater

Ten westen van het plangebied loopt de Zuid-Willemsvaart. Het waterpeil van de Zuid-Willemsvaart heeft slechts een zeer beperkte invloed op de stijghoogte van grondwater in het eerste watervoerende pakket. De invloed van de Zuid-Willemsvaart is daarmee te verwaarlozen.

Ten noorden van het plangebied stroomt de Boerdonkse Aa. Dit is een hoofdwatgang van het waterschap. Het gehele gebied (Bemmer IV) watert af via deze watgang. Het peil in de Boerdonkse Aa ligt op circa 11,3 m + NAP.

A-watgang

Ten noorden van de Vonderweg ligt een watgang. De a-watgang ligt buiten het plangebied. In de Keur van het waterschap is aangegeven dat wanneer er werkzaamheden verricht gaan worden in of nabij een a-watgang, er een watervergunning aangevraagd moet worden. Daarnaast is er een verbod om binnen 5,00 meter breedte uit de insteek aan beide zijden van een a-watgang obstakels te plaatsen of te hebben. Gelet op de waterhuishoudkundige belangen is het noodzakelijk om deze zone vrij te houden van obstakels.

Transportleiding

Parallel aan de a-watgang nabij de Vonderweg ligt – buiten het plan - een rioolwatertransportleiding. Het waterschap moet te allen tijde beheersmaatregelen aan de transportleiding te kunnen plegen. Hierbij dient 3,5 meter ter weerszijden van het hart van de leiding vrij te blijven van obstakels. Met de locatiekeuze voor eventuele verharding, diepwortelende beplanting en of bomen dient hier rekening mee gehouden te worden.

Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Wateroverlast

Conform het beleid van het waterschap en de gemeente zal het gehele beoogde bedrijventerrein (Bemmer IV) worden uitgevoerd met een gescheiden rioleringssysteem waarbij regenwater niet via de riolering wordt afgevoerd (afkoppelen).

Op het bedrijventerrein Bemmer IV zal daarom moeten worden voorzien van enkele bergingsvoorzieningen die hemelwater tijdelijk vasthouden, alvorens het water kan worden afgevoerd naar het watersysteem. Deze compensatie wordt aan de noordzijde van het plangebied van het globale bestemmingsplan Bemmer IV aangebracht en is voor een belangrijk deel reeds aanwezig.

Aan de noordzijde van het bedrijventerrein zijn infiltratievoorzieningen aangebracht. Daarmee wordt hemelwater geborgd in oppervlaktewater (watgangen, vijverpartijen, en dergelijke) met een vertraagd afvoerende functie naar het bestaande watersysteem.

Wateroverlast plangebied

Nabij het plangebied is naast de N279 voorzien in een waterbergingsvoorziening. Hiermee is het gevaar voor wateroverlast in het plangebied weggenomen.

Riolering

Op de planlocatie is aan de oostzijde van de toegangsweg een nieuw rioleringssysteem aangelegd. Vuilwater zal via deze riolering worden afgevoerd. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande capaciteit van de rioolwaterzuivering.

Waterberging

Hydrologisch uitgangspunt van Waterschap Aa en Maas is dat ruimtelijke plannen de opvang en berging van het regenwater binnen het plangebied verwerken. Dit uitgangspunt geeft invulling aan het 'niet afwentelen-principe' zoals geformuleerd in het Nationaal Bestuursakkoord Water. Hemelwater zal daarom oppervlakkig worden afgevoerd naar bergingsvoorzieningen (bijvoorbeeld via molgoten). Bij het verdere bouwrijp maken zal rekening worden gehouden met de bergingsvoorzieningen aan de rand van het gehele bedrijventerrein Bemmer IV.

Retentievijver

De benodigde berging voor het plangebied is door Waterschap Aa en Maas reeds berekend a.h.v. re-genduurlijnen $T=10 +10\%$ en $T=100+10\%$ (10% extra i.v.m. klimaatsveranderingen). Volgens opgave van het waterschap is de benodigde berging 8.194 m^3 bij $T=10$ -situatie en 10.678 m^3 bij $T=100$ -situa-tie. Hierbij is uitgegaan van de verwachting dat 70% van het bruto oppervlak verhard oppervlak is. In Bemmer IV is het netto te compenseren oppervlak 177.400 m^2 (bruto oppervlak 282.000 m^2). Daar-naast dient er berging gecompenseerd te worden door het dempen van de bestaande watergang pa-rallel lopend aan de Bosbeemd en het vervallen van de leggerwatergang langs de N279. De beno-digde bergingscapaciteit van regenwater voor bedrijventerrein Bemmer IV is ongeveer 6.500 m^3 . Van-uit het plan Bemmer III (aangrenzende bedrijventerrein) resteert nog een bergingsopgave van 1.600 m^3 .

Resultaten overleg met het waterschap naar aanleiding van zienswijzen

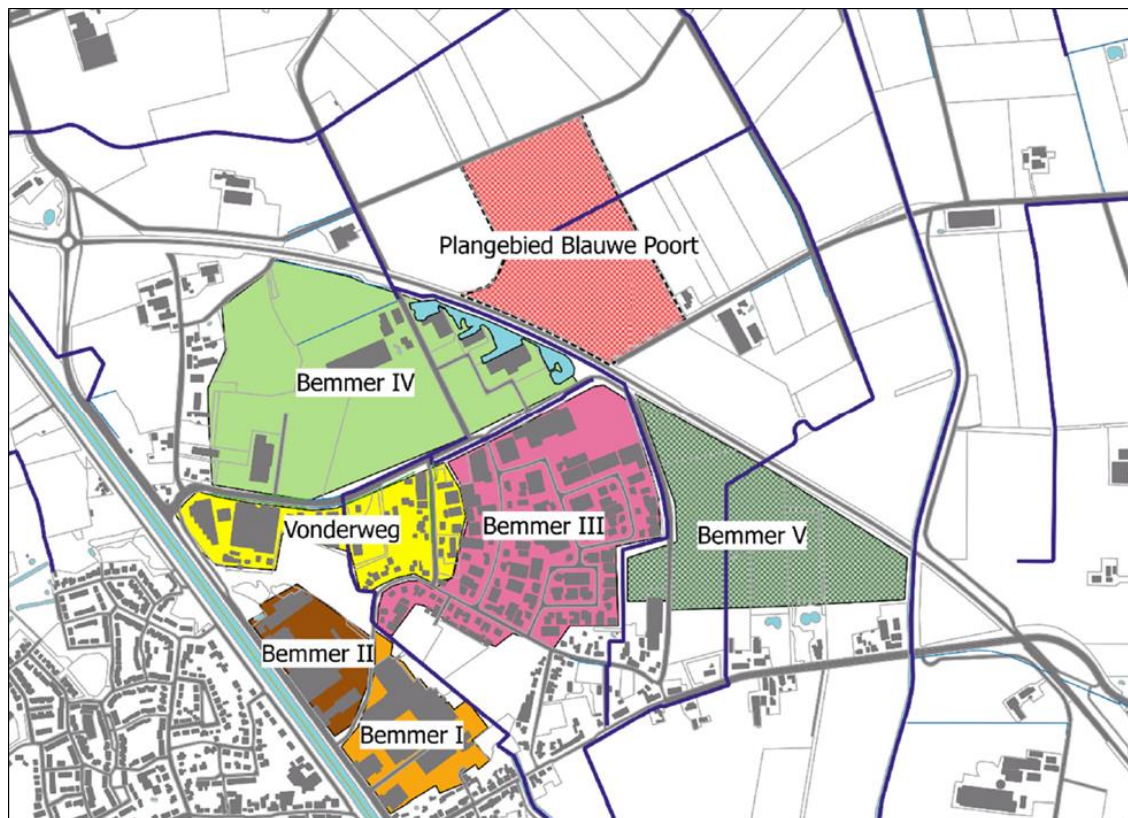
In overleg met het waterschap is de waterparagraaf aangepast voor wat betreft de beschrijving van de toename van het verhard oppervlak en hoe de bergingsopgave tot stand is gekomen. Daarmee sluit de waterparagraaf beter aan bij de Keurregels, zoals de voorwaarde dat een watervergunning aange-vraagd moet worden bij een toename van het verhard oppervlak groter dan 10.000 m^2 per kavel. Al-hoewel in een eerder traject met het waterschap meermalen contact is geweest over de waterber-gingsopgave van Bemmer IV en de oplossing om dit te integreren in het gebied de Blauwe Poort, wordt hier alsnog specifiek ingegaan. Leidraad daarbij is onderstaande berekening. Zie ook bijlagen 11 en 14.

Berekening waterberging Blauwe Poort

Uitgangspunten bij onderstaande berekening zijn:

- Bruto oppervlak Bemmer IV: 28 ha.
- Netto uitgeefbaar oppervlak Bemmer IV: 20 ha.
- Bebouwingspercentage 80%
- Oppervlak wegennet: 16.200 m^2 (1,62 ha)

- Bergingscapaciteit vijvers Bemmer IV: 6.500 m³
- Bergingsopgave Bemmer III: 1.600 m³



Figuur 2.11

Er zijn twee berekeningen gemaakt; één berekening op basis van 43 mm voor het reeds vastgestelde gedeelte van Bemmer IV en 60 mm voor het thans voorliggende uitwerkingsplan en één waarbij voor het hele gebied Bemmer IV met 60 mm wordt gerekend (zie bijlage 11 voor meer informatie). De gemeente is uitgegaan van berekening 2.

Berekening 2 (benodigde bergingscapaciteit Bemmer IV berekend op basis van 60 mm voor het hele plan).

- 11,9 ha (hele gebied Bemmer IV m.u.v. uitwerkingplan Bemmer IV-noordwest en zuid) x 80% bebouwing x 60 mm = 5.712 m³
- 8,1 ha (uitwerkingsplan Bemmer IV – noordwest en zuid) x 80% bebouwing x 60 mm = 3.888 m³
- 1,62 ha (wegennet) x 100% verhard x 60 mm = 972 m³
- 2.021 ha (bergingsvijvers) x 100% x 60 mm = 1.213 m³
- Bergingscapaciteit vijvers Bemmer IV = 6.500 m³

Totaal A, B, C en D minus E = 5.285 m³. Vermeerderd met de bergingsopgave Bemmer III (verplichting van 1.600 m³) = 6.885 m³ totaal te bergen op Blauwe Poort.

Deze berekening voldoet aan de huidige norm (60 mm) vanuit de Keur. Bij deze berekening is het niet meer noodzakelijk om toekomstige kopers/bouwers op het bedrijventerrein te belasten met een waterbergingsopgave van 17 mm op eigen terrein.

Naast de regenwaterafvoer vanuit Bemmer IV is gebleken dat in de praktijk meer regenwater vanuit de omgeving van het bedrijventerrein afgevoerd wordt naar de Blauwe Poort.

In de praktijk blijken namelijk de gebieden Vonderweg, Bemmer II en Bemmer III (komt met meer dan de verplichte 1600m³) ook naar de Blauwe Poort af te wateren. Dit levert de volgende extra m³ op:

Vonderweg	59240 m ² x 0,8 x 0,06 =	2.843 m ³
Bemmer II	49963 m ² x 0,8 x 0,06 =	2.398 m ³
Bemmer III	256.661 m ² x 0,8 x 0,06 – 1600 m ³ =	10.720 m ³

Het gebied Bemmer II mag echter niet meegenomen worden in de afvoer naar de Blauwe Poort. Dit gebied is in particuliere handen en met de eigenaar zijn afspraken gemaakt dat deze zijn bergingsopgave op eigen terrein uitvoert. Dit betekent dat als de gebieden Bemmer IV (6.885 m³), Bemmer III (10.720 m³) en Vonderweg (2.843 m³) bij elkaar worden opgeteld in totaal 20.448 m³ regenwater wordt afgevoerd naar de Blauwe Poort bij een bui van 60 mm.

De gemeente mag op basis van eerdere afspraken 19.800 m³ regenwater afvoeren naar de Blauwe Poort. Dat wordt door bovenstaande berekeningen overschreden. Als oplossing hiervoor is gemeente voornemens om het RWA-stelsel van Bemmer IV te gaan bemalen. Hierdoor wordt 1.050 m³ ruimte gecreëerd hetgeen van de totale berging mag worden afgetrokken. Daarmee wordt het bij afspraak vastgelegde aantal m³ in de Blauwe Poort niet overschreden.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat bij voornoemde afspraken is aangegeven dat op termijn het regenwater van Bemmer V ook op de Blauwe Poort zal afvloeien. Vanuit de gemeente is er aanleiding om dit uit de afspraak te schrappen omdat er nog geen enkele duidelijkheid is of dit gebied zal worden ingericht als bedrijventerrein en zo ja in welke omvang. Mocht Bemmer V doorgang vinden dan zal de benodigde waterberging binnen dat plan zelf plaatsvinden.

Watervergunning

In dit plan is aangegeven dat bouwpercelen een maximale grootte hebben van 5.000 m². In uitzonderlijke gevallen kan hiervan afgeweken worden en een groter bouwperceel ontstaan. Het ligt echter niet in de rede om bouwpercelen van 10.000 m² of groter te gaan verkopen. Het aanvragen van een watervergunning zal dan ook niet aan de orde zijn.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van een duurzaam waterbeheer zijn in deze waterparagraaf enkele randvoorwaarden genoemd. In de plannen is een goede waterhuishouding een vooraanstaand speerpunt. De resterende bergingsopgave zal buiten het plangebied gerealiseerd moeten worden. Daarover zijn met het

waterschap concrete afspraken gemaakt. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de uitwerking en de uitvoering van het plan.

2.4.8 Natuurbescherming

Op basis van de Wet natuurbescherming is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Een verkennend flora en fauna onderzoek (natuurtoets)⁹ is voor geheel Bemmer IV opgesteld. De conclusies van dit onderzoek gelden ook onverkort voor de beoogde bedrijfslocatie. Hieronder zijn de conclusie van dit onderzoek weergegeven. Voor een volledig beeld wordt naar de separate bijlage 4 verwezen.

Op basis van de quickscan in 2007, en de resultaten uit de Natuurtoets Bemmer IV van 15 december 2011¹⁰, kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het plangebied ligt niet binnen de invloedsfeer van Natura 2000 gebieden.
- Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuur Netwerk Brabant of overige beschermde gebieden, zoals aangewezen in de Verordening ruimte.
- Binnen het plangebied bevindt zich een bomenrij van meer dan 20 bomen langs de Bosbeemd en de aan het plangebied grenzende (voormalige) Leekweg.
- In het plangebied komen geen beschermde flora voor.
- Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van een koppel Steenuilen en Torenvalken. Van beide soorten zijn jaarrond beschermde verblijfplaatsen vastgesteld direct buiten de begrenzing van het plangebied. Direct buiten het plangebied bevindt zich de begrenzing van het leefgebied van de Bosuil. Er zijn negatieve effecten te verwachten op het leefgebied van de Bosuil.
- Het plangebied is waarschijnlijk actueel leefgebied voor een aantal algemene grondgebonden zoogdieren. Voor deze soorten geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling van verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming en zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.
- Binnen het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van de Eekhoorn aangetroffen. De tuininrichting van bestaande bebouwing aan de Bemmerstraat maakt mogelijk deel uit van het foerageergebied van de Eekhoorn. Gelet op de ligging buiten het plangebied en het ontbreken van geschikt foerageergebied binnen het plangebied, is er geen sprake van afbreuk aan foerageergelegenheid voor de soort met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Er zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.
- Binnen het plangebied zijn op diverse locaties foeragerende Gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Gelet op het ruime aanbod in geschikt foerageergebied in de directe omgeving van het plangebied, is het aannemelijk dat de aanwezige individuen binnen het plangebied voldoende flexibel zijn om uit te wijken. Hierdoor is geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de populatie te verwachten. Er zijn enkele Rosse vleermuizen en Laatvliegers foeragerend aan de Bemmerstraat waargenomen. Er zijn geen negatieve effecten op het foerageergebied van beide soorten te verwachten, gelet op de ligging buiten het plangebied. Het nemen van vervolgstappen is niet noodzakelijk.

⁹ Ontwikkeling Bedrijventerrein Bemmer IV, Ontwikkelingsplan: analyse, onderbouwing en visie, Grontmij Nederland BV d.d. 11 mei 2007

¹⁰ Natuurtoets bedrijventerrein Bemmer IV, Grontmij Nederland BV d.d. 15 december 2011

- Er bevindt zich een vaste vliegroute van een drietal Gewone dwergvleermuizen langs een deel van de bestaande begroeiing aan de inrit van de Bosbeemd. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn mogelijk negatieve effecten te verwachten op de instandhouding van de vliegroute.
- Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van de Bastaardkikker. Voor deze soort geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling van verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen niet noodzakelijk is. Overige en zwaarder beschermde amfibieën zijn niet aangetroffen binnen het plangebied. Derhalve kunnen vervolgstappen achterwege worden gelaten. Het plangebied vormt een ongeschikt leefgebied voor reptielen. Aanwezigheid kan worden uitgesloten.
- Er bevinden zich geen beschermde vissoorten binnen het plangebied. Mogelijke aanwezigheid van Kleine modderkruiper is uitgesloten met de uitvoering van een soortgerichte inventarisatie op 30 mei 2011. Het nemen van vervolgstappen is niet noodzakelijk.
- het plangebied maakt geen deel uit van het leefgebied van overige beschermde soorten, zoals beschermde dagvlinders of libellen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Aanbevelingen

Op basis van de bovenstaande conclusies wordt het volgende aanbevolen:

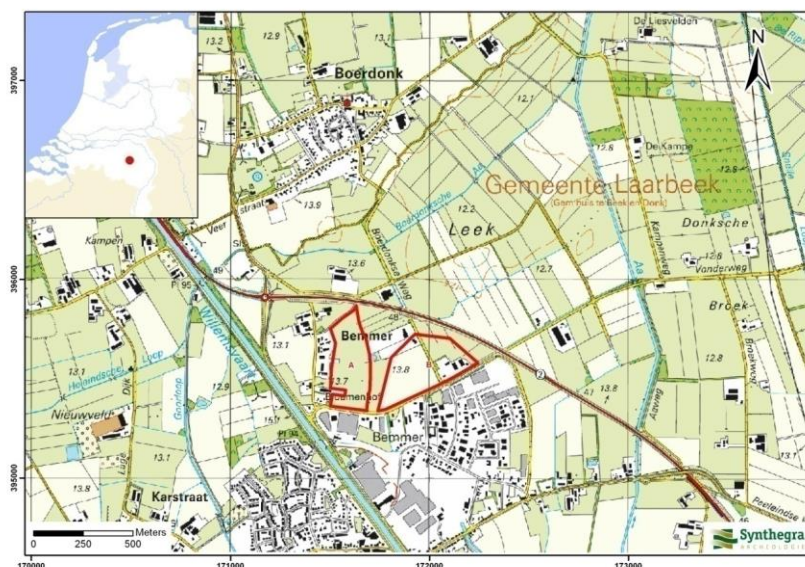
- Indien kapwerkzaamheden worden uitgevoerd aan de bomenrijen langs de Bosbeemd, dan geldt een kapmelding en herplantingsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming;
- Men dient ruimschoots vooraf aan de uitvoering van werkzaamheden, een compensatieplan met passende maatregelen op te stellen en uit te voeren om een deel van het bestaand leefgebied van een koppel Steenuilen en een koppel Torenvalken te kunnen compenseren. De zichtzone tussen het bedrijventerrein en de N279 zal als waterberging annex ecologische zone fungeren en worden ingericht. In deze strook vindt compensatie van de flora- en faunawaarden ruimschoots plaats;
- Indien de bestaande begroeiing aan de inrit van de Bosbeemd zal verdwijnen, dan dient ruimschoots vooraf aan de start van werkzaamheden een compensatieplan te worden opgesteld en uitgevoerd met passende mitigerende en compenserende maatregelen voor de aanwezigheid van een vliegroute van de Gewone dwergvleermuis;
- Bij de planning van werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (15 maart-15 juli). Het is verboden om in deze periode werkzaamheden uit te voeren die broedvogels verstoren of verontrusten.

2.4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologie

Voor het moederplan is in 2009 een Archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd¹¹. In dat onderzoek kwam naar voren dat het plangebied twee archeologische zones kent welke beide een hoge verwachtingswaarde kennen. Op het moment dat meer dan 100 m² bebouwing en dieper dan 60 cm gelegen is binnen deze bestemming is een archeologisch onderzoek nodig. Zie bijlage 6 voor een totaalbeeld van het Archeologisch bureauonderzoek. Op grond van de resultaten van het onderzoek is voor het westelijk deel van het plangebied en het hogere terrein in het centrale deel van het plangebied vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van veldonderzoek (zie volgend figuur).

¹¹ Bureauonderzoek Bemmer IV te Beek en Donk, gemeente Laarbeek, Aeres-Milieu 10-07-2009

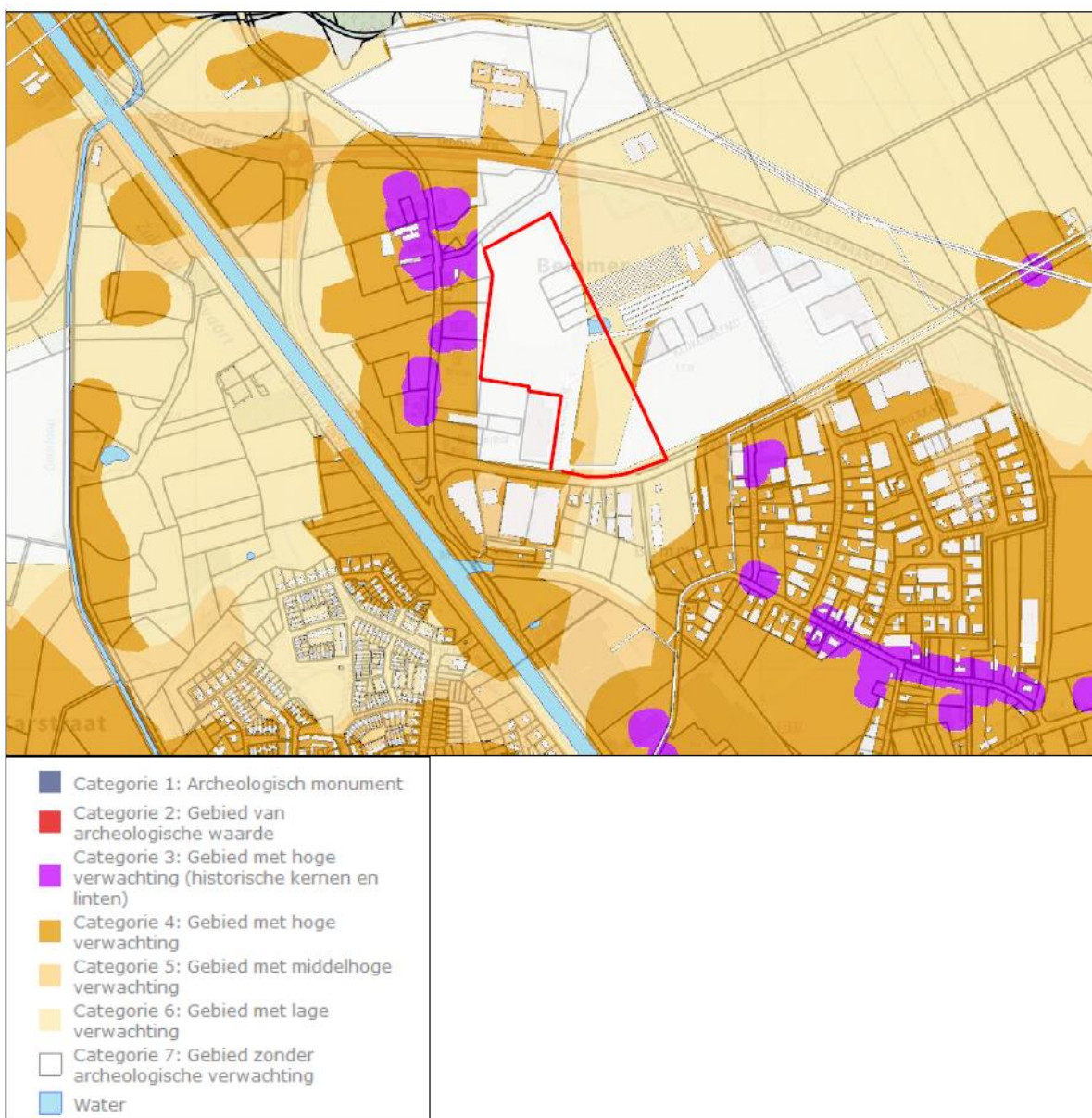


Figuur 2.12: Locaties veldonderzoek

In 2019 is aan Aeres Milieu nader advies gevraagd over het vervolgonderzoek en de ontwikkelingen in de periode van 2009 tot 2019. De resultaten heeft Aeres Milieu neergelegd in de memo 'Archeologisch advies Bemmer IV Noordwest en Zuid te Beek en Donk / AM19220 van 11 juni 2019 (zie bijlage 10).

Geconcludeerd wordt dat de wit gemarkeerde zones op de Archeologische beleidskaart uit 2013 (zie afbeelding hierna) zones zijn waar reeds archeologisch onderzoek is uitgevoerd en die archeologisch zijn vrijgegeven. Hierbij zijn echter niet de resultaten meegenomen van het bureauonderzoek uit 2009, waar reeds zones archeologisch werden vrijgegeven. Het gaat om de zones gelegen binnen de beek-overstromingsvlakte.

Met andere woorden: de zones met de gedeeltelijke archeologische verwachting (categorie 4), middel-hoge verwachting (categorie 5) en lage verwachting (categorie 6) op de beleidskaart uit 2013 zijn in 2009 reeds archeologisch vrijgegeven. De dubbelbestemming Archeologie kan derhalve worden verwijderd.



Figuur 2.13: Uitsnede beleidskaart gemeente Laarbeek uit 2013 (Bron: <https://atlas.odzob.nl/erfgoed/>).

2.4.10 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen kabels en leidingen in het plangebied.

2.4.11 Geurhinder

In het kader van ruimtelijke plannen is het aspect geurhinder een relevant aspect. Het plangebied is in juli 2010 getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij. Het toetsrapport is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In het toetsingsrapport wordt het volgende geconcludeerd:

- De geurcontouren liggen gedeeltelijk over het plangebied. Met andere woorden, indien de geurgevoelige objecten buiten de geurcontouren van de bestaande veehouderijen worden gerealiseerd worden de belangen van de omliggende veehouderijen niet geschaad.
- De geurbelasting op het plangebied is matig. Dit geldt voor zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting in zowel de huidige als de te verwachten toekomstige situatie. Het leefklimaat wordt beoordeeld als matig op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Tot 1 januari 2016 was er sprake van een nertsenhouderij (Kanters) nabij de planlocatie. Deze agrarische inrichting is verhuisd naar een andere locatie. Hierdoor is geurhinder geen relevant aspect meer voor de uitbreidingslocatie.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan (herziening) 'Bemmer' dat is vastgesteld op 16 september 2010. Op 11 februari 2016 is het ontwerpbestemmingsplan herziening Bemmer IV bekendgemaakt. Het bestemmingsplan voorziet in een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Door invulling van de uitwerkingsplicht zal in de toekomst een nieuw bedrijventerrein Bemmer IV ontstaan.

Met het voorliggende uitwerkingsplan voor het noordwestelijk en zuidelijk deel geeft het college van burgemeester en wethouders uitvoering aan de uitwerkingsplicht voor een deel van dit gebied. Er zijn reeds in 2012, 2013 en 2015 uitwerkingsplannen gemaakt voor kleinere onderdelen van dit gebied.

De uitwerking heeft betrekking op het plandeel 'Bedrijventerrein – uit te werken'. Deze globale bestemming moet door burgemeester en wethouders nader worden uitgewerkt in een zogeheten uitwerkingsplan. Bij de nadere uitwerking van de bestemming dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Aan deze regels is middels het onderhavige uitwerkingsplan voldaan. Het uitwerkingsplan vormt dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan omdat het beleidskader, de essentiële elementen van het programma, door de gemeenteraad van Laarbeek reeds is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de 'globale' bestemmingsregeling vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling welke de basis vormt voor een directe bouwtitel.

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het uitwerkingsplan 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.

3.2 Wro en planvorm

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Het uitwerkingsplan 'Bemmer IV – Noordwest en Zuid' bevat het juridisch-planologisch instrumentarium voor de uitwerking van de regeling uit het moederplan 'Bemmer IV' uitwerkingsplan ex artikel 3.6,

lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening. Middels het onderhavige plan worden bedrijven mogelijk gemaakt, gelegen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein – uit te werken' van het moederplan 'Bemmer IV'.

Het uitwerkingsplan bestaat uit regels, een toelichting en een verbeelding. De regels vormen tezamen met de digitale verbeelding het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan. Informatie die niet op de digitale verbeelding vermeld staat en die wel ruimtelijk relevant is, wordt verwoord in de regels.

De beschrijving en uitwerking van de regels is afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. De systematiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Hiernaast is het bestemmingsplan aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

3.3 Systematiek van de regels

De opbouw van het uitwerkingsplan is conform de standaardregeling van de gemeente Laarbeek. De regels van het uitwerkingsplan 'Bemmer IV – Noordwest en Zuid' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

3.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het uitwerkingsplan 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.

3.3.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend. Een omgevingsvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het uitwerkingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit¹²:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;

¹² Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

- nadere eisen
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden;

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, groen, etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels is de uitwerking opgenomen van de uitwerkingsregels uit het moederplan 'Bemmer IV'. In de bouwregels staat vermeld waar bebouwing op het perceel aan dient te voldoen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan afwijking wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder afwijking wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig 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 bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel afwijking kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een omgevingsvergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming te bieden, zoals aanwezige leidingen.

3.3.3 Algemene regels

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

In deze regeling is aangegeven dat het verboden is op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen ten behoeve van bouwactiviteiten.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staan procedureregels waar burgemeester en wethouders zich aan moeten houden als zij nadere eisen willen stellen aan de regels van het uitwerkingsplan.

3.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze bepalingen zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel

Als laatste is de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

3.3.5 Bestemmingen

Bedrijventerrein

Deze gronden zijn bestemd 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 deze bestemming bedoeld voor (niet-zelfstandige) kantoren, perifere detailhandel en internethandel. De bebouwing mag bestaan uit zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De aan te houden bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn gespecificeerd in de bouwregels.

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).

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gemeente is initiatiefnemer voor de totale ontwikkeling van Bemmer IV. Onderhavig bestemmingsplan betreft de juridisch planologische verankering van een uitwerking van dit bedrijventerrein.

Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de uitwerkingsplicht uit het moederplan.

De onderbouwing voor de economische uitvoerbaarheid is reeds verzekerd in het moederplan en daarmee onderbouwd.

Planschade

Planschade is wettelijk geregeld. Eventuele schade ten gevolge van de realisatie van het bedrijventerrein komen voor rekening van de gemeente. Er is reeds planschade toegekend aan Bemmerstraat 6, vanwege het moederplan 'Bestemmingsplan Bemmer IV'.

5. INSPRAAK EN PROCEDURE

5.1 Inleiding

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

5.2 Inspraak en vooroverleg

Door de inwerkingtreding van de Wet op de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV; 1 juli 2005) en het vervallen van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is het bieden van een inspraakgelegenheid binnen de bestemmingsplanprocedure niet meer verplicht en feitelijk overbodig geworden. Bij besluit van 15 december 2005 heeft de gemeenteraad van Laarbeek de Inspraakverordening hierop aangepast.

5.3 Vaststellingsprocedure

Op het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro van toepassing, dat bepaalt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan eenieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, door het college van burgemeester en wethouders worden vastgesteld.

Beroep

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

