

Uitwerkingsplan Boerdonkseweg IV

Gemeente Laarbeek

Vaststelling



Uitwerkingsplan Boerdonkseweg IV

Gemeente Laarbeek

Vaststelling

Rapportnummer:	211X06715.076763_3
Datum:	21 augustus 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer B. van Liempd
Projectteam BRO:	Roeland Mathijssen, Eveline Kramer
Concept:	juli 2013
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	21 augustus 2013
Vaststelling:	5 november 2013
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, bedrijventerrein, Bemmer IV, Boerdonkseweg, gemeente Laarbeek
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 5
Beknopte inhoud:	Uitwerkingsplan voor een bedrijfsperceel aan de Boerdonkseweg.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV BBoxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANOPZET EN VERANTWOORDING	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ruimtelijk-functionele gebiedsbeschrijving	7
2.3 Beoogde ontwikkeling	9
2.4 Beleidsaspecten	9
2.4.1 Rijksbeleid	9
2.4.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
2.4.3 Gemeentelijk beleid	12
2.5 Programmatistische en milieukundige effecten	14
2.5.1 Verkeerskundige aspecten	14
2.5.2 Bedrijven en milieuzonering	14
2.5.3 Bodem	15
2.5.4 Geluid	16
2.5.5 Externe veiligheid	16
2.5.6 Luchtkwaliteit	17
2.5.7 Waterhuishouding	18
2.5.8 Flora en Fauna	24
2.5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	26
2.5.10 Kabels en leidingen	27
2.5.11 Geurhinder	27
3. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
4. JURIDISCH PLANOPZET	31
4.1 Inleiding	31
4.2 Wro en planvorm	32
4.3 Systematiek van de regels	32
4.3.1 Inleidende regels	32
4.3.2 Bestemmingsregels	33
4.3.3 Algemene regels	34
4.3.4 Overgangs- en slotregels	35
4.3.5 Bestemmingen	35

Inhoudsopgave (vervolg)

pagina

5. INSPRAAK EN PROCEDURE	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Inspraak	37
5.3 Vaststellingsprocedure	37

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Externe veiligheidsonderzoek
- Bijlage 3: Luchtkwaliteitsonderzoek
- Bijlage 4: Natuurtoets Bedrijventerrein Bemmer VI
- Bijlage 5: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 6: Archeologisch veldonderzoek
- Bijlage 7: Geurhinderonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De 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 de gemeente Laarbeek op 16 september 2011 het globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting 'Bemmer IV' vastgesteld en inmiddels geheel onherroepelijk en in werking.

De gemeente is met de ontwikkeling van dit bedrijventerrein voornemens de aanwezige behoefte aan een nieuwe bovenlokaal bedrijventerrein te concentreren op deze locatie aan de noordzijde van Beek en Donk. Als bovenlokaal bedrijventerrein zal het bedrijventerrein voorzien in de behoefte van bedrijven uit zowel de gemeente Laarbeek als de gemeente Gemert-Bakel. Tevens zijn er, naast bedrijven die zelf een uitbreidings- of verplaatsingsbehoefte kennen, in de gemeente enkele (transport)bedrijven gevestigd op locaties waar zij eigenlijk niet thuishoren en hinder (voor omwonenden) veroorzaken.

Na vaststelling van het globale bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting 'Bemmer IV' geldt dat, voordat gebouwd mag worden, de globale bestemming eerst uitgewerkt moet worden. Hiertoe is in eerste instantie een concept-verkavelingsplan opgesteld. Binnen dit verkavelingsplan zijn al twee deelgebieden ontwikkeld.

Op een locatie aan de Boerdonkseweg is Ebm-papst Benelux voornemens zich te vestigen. Ebm-papst Benelux is een organisatie die als marktleider actief is met de verkoop, levering en service van een compleet gamma ventilatoren, motoren en regelapparatuur. Het betreft een marketing & sales organisatie, waarvan de ontwikkeling en productie elders plaatsvindt.

Om deze bedrijfsvestiging juridisch-planologisch te verankeren dient het globale bestemmingsplan uitgewerkt te worden middels een uitwerkingsplan. Onderhavig uitwerkingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt onderdeel van het beoogde bedrijventerrein Bemmer IV en is gelegen in de gemeente Laarbeek, net ten noorden van de kern Beek en Donk. Bemmer IV grenst aan de zuidzijde aan het bestaande bedrijventerrein Bemmer. Aan

de west/ noord-westzijde wordt het begrensd door de provinciale weg N279 ('s-Hertogenbosch – Helmond). Aan de westzijde grenst het gebied aan het bebouwingslint van de Bemmerstraat, alwaar agrarische bedrijvigheid en burgerwoningen aanwezig zijn.

Bemmer IV bestaat voor het overgrote deel uit landbouwgronden. Centraal in het gebied is een nertsenfokkerij gelegen. Aan de zuidzijde van het gebied is de Vonderweg gelegen. Ten noorden van plangebied ligt de N279. Binnen de grenzen van het gebied is een drietal doodlopende wegen gelegen, namelijk de Leekweg, de Boerdonkseweg en Bemmerstraat.

Onderhavig uitwerkingsplan heeft betrekking op een perceel dat ligt ten oosten van de Boerdonkseweg. In onderstaande figuur is de globale ligging aangegeven. Op de verbeelding is de exacte planbegrenzing weergegeven.



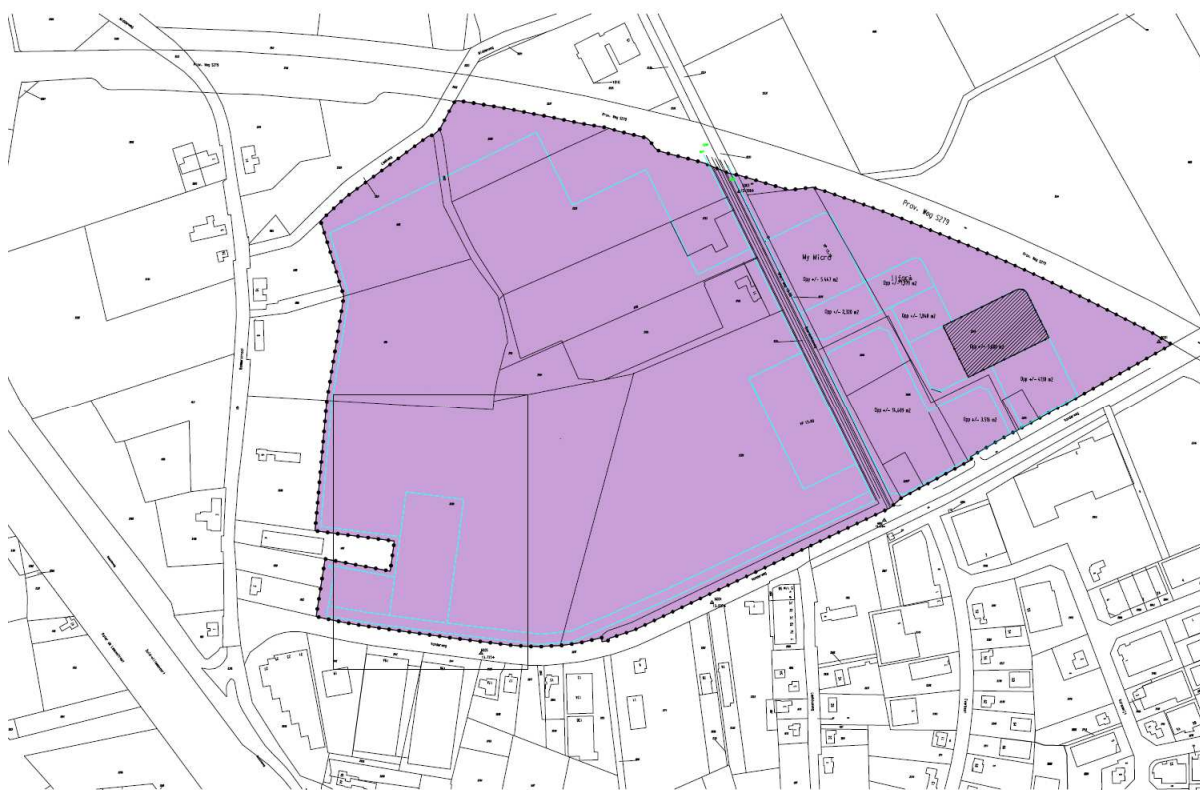
Globale aanduiding plangebied binnen bedrijventerrein Bemmer IV

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is volledig gelegen binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan Bemmer IV (vastgesteld op 16 september 2010). Voor de gronden alwaar het bedrijf zich wil vestigen, geldt de volgende bestemming:

- 'Bedrijventerrein – Uit te werken'; en daarnaast de dubbelbestemmingen:
- 'Waarde – Archeologie';
- 'Leiding – Water'.

Deze 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 deze 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.



Ligging perceel in het bestemmingsplan Bemmer IV

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

Het betreft een perceel met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor is een dubbelbestemming opgenomen. Uit nader onderzoek naar archeologie (paragraaf 2.5.9) blijkt dat er naar verwachting geen archeologische waarden worden geschaad en dat er geen vervolgonderzoek nodig is. De waterleiding waarvoor een dubbelbestemming is opgenomen, is verplaatst naar de omgeving van de Vonderweg en ligt nu geheel buiten het bestemmingsplangebied van Bemmer IV. De waarden die middels de dubbelbestemming beschermd worden, worden door dit uitwerkingsplan niet geschaad.

1.4 Leeswijzer

Dit 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 visie binnen deze randvoorwaarden;
- de gemaakte keuzes in het onderhavige bestemmingsplan rekening houdend met deze randvoorwaarden;
- de effecten die onderzocht zijn.

In het derde hoofdstuk wordt de financiële haalbaarheid toegelicht. In het vierde en vijfde hoofdstuk worden de juridische opzet van het plan toegelicht en de resultaten van inspraak en vooroverleg weergegeven.

2. PLANOPZET EN VERANTWOORDING

2.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is een uitwerking van het moederplan '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.

2.2 Ruimtelijk-functionele gebiedsbeschrijving

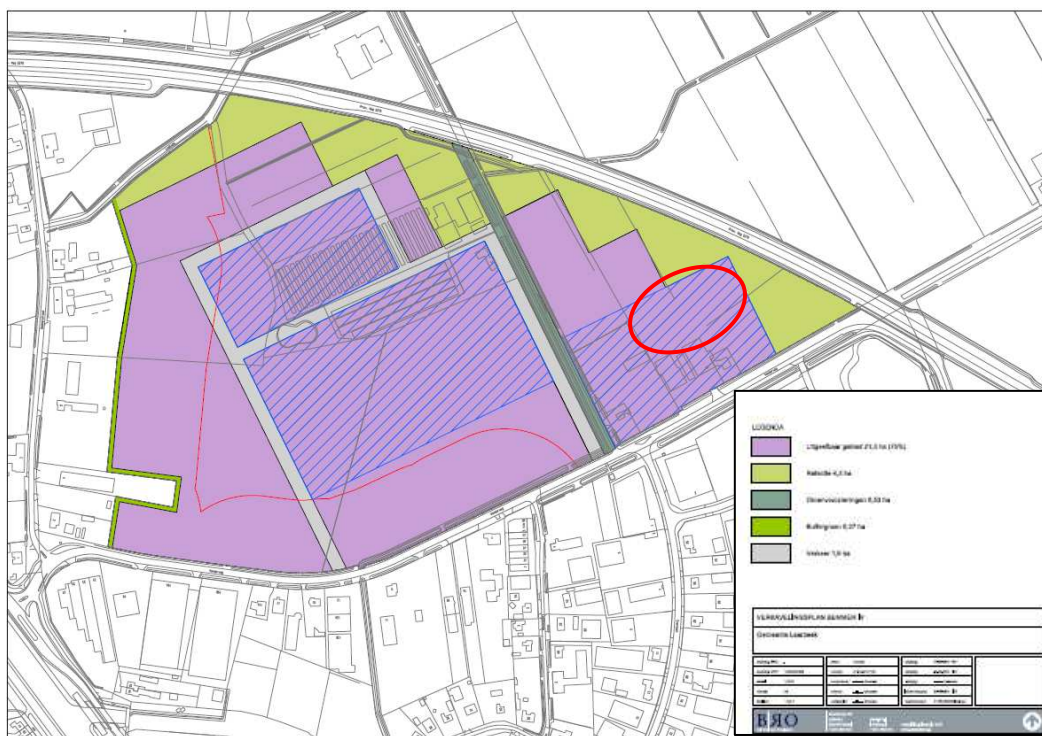
Bedrijventerrein Bemmer IV

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Beek en Donk. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de N279 en aan de zuidzijde door de Vonderweg. Ten zuiden van de Vonderweg is het bestaande bedrijventerrein Bemmer gelegen. De westgrens van het plangebied wordt gevormd door de achterste perceelsgrenzen aan de Bemmerstraat.

Het plangebied Bemmer IV is in de huidige situatie voor het overgrote deel in gebruik als landbouwgrond. Het gaat hierbij zowel om weidebouw- als akkerbouwgronden. De agrarische gronden zijn deels wel, deels niet verbonden aan een in het plangebied gelegen bedrijfswoning. Langs de Bemmerstraat is een aantal karakteristieke boerderijen gesitueerd.

Verkavelingsplan Bemmer IV

Na vaststelling van het bestemmingsplan Bemmer IV is een concept verkavelingsplan voor het bedrijventerrein Bemmer IV opgesteld. Dit verkavelingsplan geeft op hoofdlijnen de verkaveling van het beoogde bedrijventerrein weer.



Concept-verkavelingsplan 'Bemmer IV'; BRO augustus 2011

In dit verkavelingsplan wordt inzichtelijk gemaakt welke delen van het uit te werken plangebied bedoeld zijn voor uitgeefbare bedrijventerreinen en welke delen voor respectievelijk groen, (hemelwater)retentie, groenvoorzieningen, buffergroen en verkeer (wegen).

De planlocatie is gelegen in het gebied dat is bedoeld voor uitgeefbaar terrein en grenst aan de te ontwikkelen groenzone. Het College van de gemeente Laarbeek streeft er bij de ontwikkeling van Bemmer IV naar dat een passend initiatief een plek krijgt binnen het nieuwe bedrijventerrein. De plaatsing van Ebm-papst sluit aan bij de ambities en verkaveling van Bemmer IV. Het betreft een bedrijf dat verplaatst van een locatie in Helmond naar het bedrijventerrein. Het is daarmee een stap naar de volmaking van de concept verkaveling.

2.3 Beoogde ontwikkeling

Onderhavig uitwerkingsplan betreft de uitwerking van het moederplan Bemmer IV. De concrete invulling van het uiteindelijke bedrijventerrein is daardoor nog niet bekend. In het 'Ambitieprogramma ontwikkeling bedrijventerrein Bemmer IV'¹ zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Bemmer IV beschreven.

2.4 Beleidsaspecten

2.4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte² geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en;
 - Borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het Rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte voor de realisatie van een goed vestigingsklimaat voor lokale en bovenlokale bedrijvigheid beschikbaar is. Het beoogde bedrijventerrein Bemmer IV voorziet in de behoefte aan een bovenlokaal bedrijventerrein dat is bestemd voor zowel bedrijven uit de gemeente Laarbeek als de gemeente Gemert-Bakel. Hiermee is de ontwikkeling van het bedrijventerrein in lijn met het door het Rijk gestelde beleid dat gemeenten de ruimte moeten krijgen om te voorzien in locaties voor lokale en bovenlokale bedrijvigheid.

¹ Ambitieprogramma ontwikkeling bedrijventerrein Bemmer IV, gemeente Laarbeek, cpt versie d.d. 16 december 2008

² Deel 3 van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, VROM, april 2004 Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

Het projectgebied 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.

De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor *alle* ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de wartertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stedelijke gebieden.

2.4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant van kracht geworden. Op basis van de structurenkaart is het plangebied gelegen in een zoekgebied voor verstedelijking. Binnen deze gebieden geldt dat juist deze gebieden de regionale opvangtaak voor verstedelijking dienen te vervullen. De onderhavige transformatie past volledig binnen dit beleidsstreven.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. De fysieke leefomgeving levert een bijdrage aan de gezondheid, bijvoorbeeld door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en biedt ruimte voor vrijetijdsbesteding. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering/ transformatie en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Verordening ruimte

Sinds maart 2011 is de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant van kracht. Het plangebied bevindt zich in de Verordening Ruimte in de zone die is aangeduid als ‘zoekgebied voor verstedelijking landelijk gebied’. Een bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, voorziet in een stedelijke ontwikkeling mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

Uit deze verantwoording blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. In het moederplan Bemmer IV is dit reeds verantwoord.

Uit deze verantwoording blijkt voor wat betreft de kernen in landelijk gebied, voorts dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om een te ontwikkelen of uit te breiden bedrijventerrein of kantorenlocatie te situeren in bestaand stedelijk gebied van enige kern van de aangrenzende gemeenten binnen de provincie Noord-Brabant. Ook dit is gemotiveerd in het moederplan Bemmer IV.

Een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid van artikel 3.3 van de Verordening Ruimte, 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. De concept verkaveling betreft een vervlechting van landschappelijke structuren binnen de toekomstige stedelijke structuur van Bemmer IV.

Regionale afspraken en programmering werklocaties Zuid-Oost Brabant

Aangegeven wordt hoe met de regionale afspraken en de programmering van werklocaties in Zuidoost Brabant wordt omgegaan. 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: planen 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.

De gemeente Laarbeek maakt deel uit van de regio De Peel. Voor de regio De Peel is aangegeven dat de "Visie werklocaties de Peel" als bouwsteen is gebruikt voor de regionale planning. De Peel hanteert bij haar planning het principe van de ijzeren voorraad, waarbij wordt gerekend met de vijfjaarlijkse behoefte volgens de methodiek van de ruimteplanner. De omvang van de ijzeren voorraad is anno 2012 bepaald op 50 hectare voor de Peel, wat tevens de omgeving is van het groene aanbod volgens het provinciaal verkeerslichtmodel. Het terrein Bemmer IV maakt hier on-

derdeel van uit. De vraag wordt jaarlijks gemonitord aan de hand van de gerealiseerde vraag en de omvang van de ijzeren voorraad wordt in 2017 opnieuw geijkt.

2.4.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijke beleid bestaat uit de Structuurvisie plus, gemeente Laarbeek en het Economisch actieplan Laarbeek.

Structuurvisie 2010-2020 'Groei 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. De visie staat een bedrijventerrein voor met een aantrekkelijk vestigingsmilieu, waar bedrijvigheid, watersysteem en ecologie samenkomen. 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 voorziet voor een zeer groot deel in deze ruimte voor economische activiteiten. Hiermee is deze bedrijfsplaatsing volledig in lijn met het economisch actieplan.

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. Dit is Bemmer IV. De bedrijfs(ver)plaatsing bij uitstek een ontwikkeling die voorziet in de dynamiek in het functioneren van de bedrijventerreinen van Laarbeek en naburige gemeenten.

Uitwerkingsregels bestemmingsplan 'Bemmer IV'

- 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; In paragraaf 2.5.2 is gemotiveerd dat bij dit uitwerkingsplan wordt voldaan aan de richtafstanden tot (bedrijfs)woningen in de nabije omgeving.
- 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). In paragraaf 2.5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten. Hieruit volgt dat er geen belemmeringen zijn.
- Het plan dient te worden beoordeeld aan de hand van het toetsinstrumentarium 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van de waterbeheerder; In paragraaf 2.5.7 wordt nader ingegaan op de waterhuishouding.
- 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; De ontsluiting vindt plaats via de Vonderweg.
- 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; Al het parkeren vindt plaats binnen het plangebied op eigen terrein. Dit is een voorwaarde voor de ontwikkeling. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- In uitzondering op het voorgaande kan een centrale parkeergelegenheid mogelijk worden gemaakt voor maximaal vijf vrachtwagens; Deze regel is voor dit uitwerkingsplan niet relevant.
- De oppervlakte van een bouwperceel dient minimaal 1.000 m² en maximaal 5.000 m² te bedragen; In het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen van de maximale kavelgrootte zoals genoemd in sub g, in geval sprake is van te verplaatsen bedrijven; De kaveloppervlakte bedraagt 5.000 m².
- 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. Het betreft geen Bevi-inrichting.
- Het bebouwingspercentage per bouwperceel dient minimaal 70% te bedragen; Hieraan wordt voldaan.
- de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 8 meter en maximaal 12 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen direct

grenzend aan de Bemmerstraat niet meer mag bedragen dan 8 meter. De bouwhoogte bedraagt 12 meter;

- de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen. Binnen deze strook van 3 meter is geen opslag toegestaan om brandoverslag te voorkomen. Hieraan wordt voldaan.
- transportbedrijven mogen uitsluitend gesitueerd worden in de nabijheid van de hoofdontsluiting; Onderhavig plan betreft geen transportbedrijf.
- bedrijfsverzamelgebouwen dienen gesitueerd te worden in de nabijheid van de hoofdontsluiting; Onderhavig plan betreft geen bedrijfsverzamelgebouw.
- bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Hieraan wordt voldaan.

2.5 Programmatistische en milieukundige effecten

2.5.1 Verkeerskundige aspecten

Voor de ontwikkeling 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. Tevens heeft een bedrijventerrein een sterke verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Wegen in de omgeving krijgen daardoor grotere verkeersstromen te verwerken. Beoordeeld dient te worden hoe groot de verkeerskundige gevolgen van het initiatief zijn en in hoeverre dit passend is in de omgeving.

Verkeersintensiteiten

Uitgaande van een bebouwd oppervlakte van 5.000 m² is middels de rekentool van CROW de verkeersgeneratie berekend. De plaatsing van het bedrijf leidt tot een toename van de verkeersintensiteit van 387 motorvoertuigen per etmaal (mve). Deze toename is gezien de bestaande functie van de omgeving beperkt. De bestaande ontsluitingsstructuur is voldoende om deze beperkte toename van de verkeersintensiteit te kunnen opvangen.

In een akoestisch onderzoek voor het 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.

2.5.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van

Bedrijfsactiviteiten³. 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.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting. Voor het bepalen van de zonering voor de milieucategorieën 2 tot en met 4.2 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. In de plangrens is dit als uitwerkingsregel opgenomen.

Het bedrijf valt in de SBI-code 466.469; overige groothandel. Het betreft een bedrijf met een milieucategorie 2. Deze categorie levert geen beperkingen op voor omliggende functies of bebouwing.

2.5.3 Bodem

In het kader van het moederplan Bemmer IV is reeds bodemonderzoek gedaan en is de bestemming gewijzigd naar bedrijventerrein. In mei en oktober 2002 en juli 2003 heeft Kantersgroep Asten een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op respectievelijk een perceel van 5,5 ha op de hoek Vonderweg/ Boerdonkseweg en de overige percelen ten oosten van de Bemmerstraat (tussen Vonderweg en de N279). Hieruit is geconstateerd dat het gebied niet volledig schoon is:

De lichte bodemverontreinigingen met zware metalen en minerale olie in de grond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering. De aanwezigheid van verontreinigingen vormt, gezien de concentraties vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar;

- Handelingen met (licht) verontreinigende grond zijn aan regels gebonden. Indien bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten verontreinigende grond vrijkomt welke niet op de locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze conform de geldende regelgeving te worden afgevoerd;
- Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is, blijft het risico uit oogpunt van de volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt.

Het gebruik van de bodem is in de jaren na het onderzoek niet gewijzigd, waardoor de conclusies van de onderzoeken nog steeds van toepassing zijn.

³ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

2.5.4 Geluid

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. De bedrijfsplaatsing is geen gevoelig object, waardoor een geluidsonderzoek naar wegverkeer niet nodig is.

2.5.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁴ 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 risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt

⁴ 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.

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, restaurants⁵.

Er is voor Bemmer IV een onderzoek Externe Veiligheid⁶ uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies hiervan weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 2 bijgevoegd.

Plangebied

Ten aanzien van externe veiligheid dient te worden opgemerkt dat zodra de verkaveling van het beoogde bedrijventerrein in concept gereed is, een groepsrisicoberekening zal worden uitgevoerd in geval het de plaatsing van een BEVI-inrichting betreft. De bedrijfsplaatsing betreft geen BEVI inrichting. Het aspect externe veiligheid is geen beperking.

2.5.6 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

⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

⁶ Agel adviseurs, Onderzoek Externe veiligheid 'bestemmingsplan Bemmer IV' te Beek en Donk, 8 oktober 2009

- 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

Voor de beoogde ontwikkeling is een onderzoek naar luchtkwaliteit⁷ uitgevoerd. Hieronder volgen slechts de conclusies van dit onderzoek. Voor een volledig inzicht in de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het onderzoek naar luchtkwaliteit dat als separate bijlage 3 is bijgevoegd.

Conclusies

Er is nog niks bekend over de verkeersgeneratie van de bedrijfsplaatsing. Er kan 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.

2.5.7 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

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

en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de eerdergenoemde drietrapsstrategieën.

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 voor-

keursvolgorde 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 uitlogende 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 in het midden van het plangebied 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.

De hoge zwarte enkeerdgronden bevinden zich voornamelijk in het oosten en westen van het plangebied en hebben grondwatertrap IV. Dit houdt (globaal) in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand tussen 0,4 en 0,8 meter onder maaiveld is gelegen en de gemiddeld laagste grondwaterstand op meer dan 1,2 meter onder maaiveld.

De deklaag in het plangebied bestaat uit siltig fijn zand met kleilagen. De deklaag heeft een dikte van 5 tot 10 meter. Onder deze deklaag bevindt zich een beter doorlatende zandlaag (eerste watervoerende pakket).

De humeuze toplaag van de bodem heeft een slechte doorlatendheid. Het siltig fijn zand en de kleilagen hebben respectievelijk een matige en een zeer slechte doorlatendheid.

De maaiveldhoogte bevindt zich tussen 12,7 meter + NAP en 13,9 meter + NAP. Hierbij wordt aangetekend dat het westelijk deel van het plangebied (bij de Bemmerstraat) het hoogstgelegen is. Het oostelijk deel van het plangebied is het laagstgelegen.

Uit metingen van de grondwaterstanden door Fugro op 1 en 15 december 2005 is gebleken dat:

- de ontwatering ter plaatse van bestaande wegen voldoende is;
- in het oostelijk deel van het bedrijventerrein Bemmer IV plaatselijk grondwaterstanden tot aan maaiveld kunnen optreden;
- de fluctuatie van het grondwater is circa 1,0 tot 1,2 meter op jaarbasis;
- in het plangebied zijn zowel kwelsituaties, evenwichtssituaties als wegzijgingssituaties (infiltratie) vastgesteld.

Oppervlaktewater

In het plangebied is een watergang gelegen ten noorden van de Vonderweg en ten westen van de Boerdonkseweg. Deze watergang gaat onder de N279 door en watert af op de Boerdonkse Aa. Het waterpeil in deze watergang is gelegen op circa 11,75 meter + NAP.

De Boerdonkse Aa stroomt circa 250 meter ten noorden van het plangebied. Dit is een hoofdwatgang van het waterschap. Het gehele plangebied watert af via deze watgang. Het peil in de Boerdonkse Aa ligt op circa 11,3 m + NAP.

Enigszins 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 oosten van de Boerdonkseweg is een watgang gelegen die via de Vonderweg en N279 zal worden omgelegd. Deze omlegging is in overleg met het Waterschap vormgegeven en afgestemd.

Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Wateroverlast

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

Het plangebied zal daarom moeten worden voorzien van enkele bergingsvoorzieningen die hemelwater tijdelijk vasthouden, alvorens het water kan worden afgevoerd naar het watersysteem (Boerdonkse Aa). Bij de uitwerking van het plan dient met behulp van het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen van het waterschap de benodigde compenserende waterberging te worden vastgesteld.

Op voorhand kan worden gesteld dat het plangebied zich niet leent voor het aanleggen van infiltratievoorzieningen. De hoge grondwaterstanden en de grondslag maken dergelijke voorzieningen kwetsbaar en nagenoeg onmogelijk. Hemelwater zal daarom moeten worden geborgen in oppervlaktewater (watgangen, vijverpartijen, en dergelijke) met een vertraagd afvoerende functie naar het bestaande watersysteem.

Riolering

In het plangebied zal bij de planuitwerking een nieuw rioleringsstelsel worden aangelegd. Vuilwater zal via deze riolering worden afgevoerd. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de bestaande capaciteit van de rioolwaterzuivering. Indien de capaciteit de extra afvoer vanuit Bemmer IV niet aankan, dienen aanvullende maatregelen te worden getroffen.

Hemelwater zal niet worden afgevoerd via de riolering. In een bij de planuitwerking op te stellen rioleringsplan zal een dwa-stelsel worden aangelegd. Hemelwater zal oppervlakkig worden afgevoerd naar bergingsvoorzieningen (bijvoorbeeld via mol-

goten). Eventueel kan een rwa-stelsel worden aangelegd om het hemelwater ondergronds naar de bergingsvoorzieningen te brengen.

Vanuit het plan Bemmer III (aangrenzende bedrijventerrein) resteert nog een bergingsopgave van 1650 m³. Deze resterende bergingsopgave zal worden meegenomen in de (nader uit te werken) plannen van Bemmer IV.

De ontwikkellocatie wordt onderdeel van het totale bedrijventerrein Bemmer IV. De waterhuishoudkundige situatie, inclusief afvoer van afvalwater en hemelwater maakt ook onderdeel uit van het grote geheel.

Retentievijver

Voor het totale plangebied van Bemmer IV wordt een retentievijver aangelegd. Voor deze retentievijver wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- De retentie is door Waterschap Aa en Maas reeds berekend a.h.v. regenduurlijnen $T=10 +10\%$ en $T=100+10\%$ (10% extra i.v.m. klimaatsveranderingen). De benodigde berging is 8.194m³ bij $T=10$ en 10.678m³ bij $T=100$. De verwachting is dat 70% van het bruto oppervlak (28,2ha) verhard oppervlak (Fv) is. Bij de berekening is hier dan ook vanuit gegaan.
- Extra compensatie van 1.600m³ vanuit Bemmer III dient meegenomen te worden in de planontwikkeling.
- De benodigde berging wordt boven het streefpeil van de waterberging (NAP +12,38m) gevonden.
- Uitgangspunt bij de benodigde waterberging is een peilstijging van 0,42m bij een $T=10$ situatie (0,4m-mv) en 0,82m bij een $T=100$ -situatie (0m-mv). Hierbij is uitgegaan van een minimale bestaande maaiveldhoogte net ten zuiden van de N279 van NAP +13,2m.
- Het minimale talud voor de retentievoorziening is 1:1,5.
- De retentievoorziening dient watervoerend te zijn (zichtlocatie). Daarom wordt een waterhoogte van 1m vanaf het streefpeil voorgesteld.
- De retentievoorziening wordt aan de perceelszijde voorzien van een onderhoudstrook van 4m.

De benodigde berging voor het plangebied is door Waterschap Aa en Maas reeds berekend a.h.v. regenduurlijnen $T=10 +10\%$ en $T=100+10\%$ (10% extra i.v.m. klimaatsveranderingen). Volgens opgave van het waterschap is de benodigde berging 8.194m³ bij $T=10$ -situatie en 10.678m³ bij $T=100$ -situatie. Hierbij is uitgegaan van de verwachting dat 70% van het bruto oppervlak verhard oppervlak is. In dit plan is het netto te compenseren oppervlak 177.400m² (bruto oppervlak 282.000m²). Daarnaast dient er berging gecompenseerd te worden door het dempen van de bestaande watergang parallel lopend aan de Boerdonkseweg en het vervallen van de legger-

water langs de N279. Als laatste dient er 1.600m³ extra berging bij een T=10-situatie gecompenseerd te worden vanuit Bemmer III.

Ophoging

Voor een goed functionerend bedrijventerrein is op zijn minst 1,0 meter drooglegging nodig. Gezien de plaatselijke grondwaterstanden zal het plangebied met gemiddeld 0,6 meter moeten worden opgehoogd. Dit geldt eveneens voor onderhavige planlocatie.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van een duurzaam waterbeheer zijn in deze waterparagraaf enkele randvoorwaarden opgenoemd. In de plannen is een goede waterhuishouding een vooraanstaand speerpunt. In de beoogde situatie zal tevens een (resterende) bergingsopgave van Bemmer III worden meegenomen. Bij de uiteindelijke uitwerking van het plan zal, in overleg met het waterschap, worden gewerkt volgens het principe 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'.

2.5.8 Flora en Fauna

Op basis van de Flora- en Faunawet 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)⁸ 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 quick-scan in 2007, en de resultaten uit de Natuurtoets Bemmer IV van 15 december 2011⁹, kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het plangebied ligt niet binnen de invloedsfeer van Natura 2000 gebieden.
- Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of overige beschermde gebieden, zoals aangewezen in de Verordening Ruimte 2011.
- Binnen het plangebied bevindt zich een bomenrij van meer dan 20 bomen langs de Boerdonkseweg en de aan het plangebied grenzende 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.

⁸ Ontwikkeling Bedrijventerrein Bemmer IV, Ontwikkelingsplan: analyse, onderbouwing en visie, Grontmij Nederland BV d.d. 11 mei 2007

⁹ Natuurtoets bedrijventerrein Bemmer IV, Grontmij Nederland BV d.d. 15 december 2011

- 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 Flora- en faunawet 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.
- Er bevindt zich een vaste vliegroute van een drietal Gewone dwergvleermuizen langs een deel van de bestaande begroeiing aan de inrit van de Boerdonkseweg. 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 Flora- en faunawet, 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 Boerdonkseweg, dan geldt een kapmelding en herplantingsplicht in het kader van de Boswet;
- 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 Boerdonkseweg 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.

2.5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

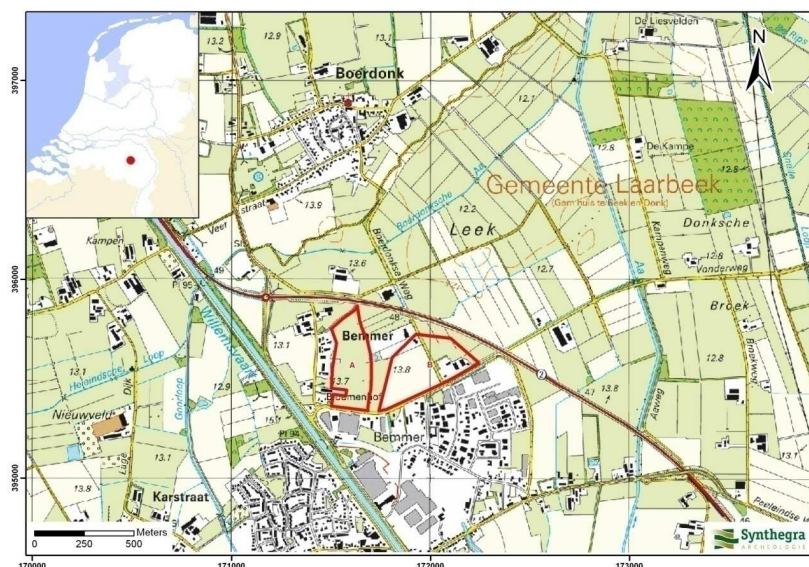
Archeologie

Voor het moederplan is een Archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd¹⁰. Hieronder zijn de bevindingen van dit bureauonderzoek op hoofdlijnen weergegeven. Voor een totaal beeld wordt verwezen naar het Archeologisch bureauonderzoek, wat als separate bijlage 5 is bijgevoegd.

Het kavel van deze bedrijfsplaatsing is gelegen in een zone met een hoge verwachtingswaarde. Op het moment dat meer dan 100 m² bebouwing en dieper dan 60 cm gelegen is binnen deze bestemming is een archeologisch onderzoek nodig.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt 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).

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



Locaties veldonderzoek

Het plangebied ligt in zone B van het inventariserend veldonderzoek en verkennend booronderzoek¹¹. Voor deelgebied B wordt voor het gedeelte waar het plangebied ligt geen vervolgonderzoek aanbevolen. Het onderzoek is als separate bijlage 6 toegevoegd.

Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

Cultuurhistorie

De kavel waar deze bedrijfsplaatsing plaatsvindt, is niet voorzien van cultuurhistorisch waardevolle elementen, alsmede waardevolle bomen. Derhalve worden als gevolg van de bedrijfsplaatsing geen cultuurhistorische waarden geschaad.

2.5.10 Kabels en leidingen

Aan de westzijde van de kavel is in het moederplan een waterleiding gelegen. Deze waterleiding is inmiddels verlegd naar het zuiden van het plangebied van het moederplan, direct ten noorden van de Vonderweg.

2.5.11 Geurhinder

In het kader van ruimtelijke plannen is het aspect geurhinder een relevant aspect. Het plangebied is getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij. Het toetsrapport is als separate bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

¹¹ Inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek, Synthegra archeologie, 19-04-2011.

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.

De bedrijfsplaatsing kan worden gerealiseerd omdat deze gelegen is buiten de bovengenoemde geurcontouren.

Echter tot 2016 is nog sprake van een nertsenhouderij (Kanters) nabij de planlocatie. De planlocatie ligt binnen de geurcontour van deze agrarische inrichting.

De koopovereenkomst met de heer Kanters en Kanters Beheer is gesloten op 13 oktober 2011. De raad heeft eveneens op die datum ingestemd met de aankoop. Uiterlijk op 31 december 2015 dient dit bedrijf te zijn ontmanteld. Dit is vastgelegd in het contract. Er bestaat dus concreet uitzicht op opheffing van het bedrijf. Hierdoor wordt de tijdelijke situatie met geurhinder acceptabel geacht.

3. 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. Middels een overeenkomst zal eventuele planschade verhaald worden op de initiatiefnemer.

4. JURIDISCH PLANOPZET

4.1 Inleiding

Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan 'Bemmer' dat is vastgesteld op 16 september 2010. 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 geeft het college van burgemeester en wethouders uitvoering aan de uitwerkingsplicht voor een deel 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' bestemmingregeling 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.

4.2 Wro en planvorm

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Het uitwerkingsplan 'Boerdonkseweg I' 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 wordt de vestiging van een bedrijf 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 vermeldt 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) 2008. Hiernaast is het bestemmingsplan aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

4.3 Systematiek van de regels

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

4.3.1 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.

4.3.2 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;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

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 wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca 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 ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder afwijking wordt verleend.

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

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 landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

4.3.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

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 gebruiksregels

In deze regels staat vermeld welk gebruik strijdig wordt geacht.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende 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 staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij het geven van nadere eisen.

Overige regels

In deze regel staat vermeld wat onder een strafbaar feit wordt gerekend.

4.3.4 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.

4.3.5 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen alle een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Daarbij zijn bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid. De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen is een specificering opgenomen

van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding. Zowel de bouwregels als het gebruik van de grond zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels.

In de bouwregels staan uitsluitend regels die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook van toepassing bij de toetsing van aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Bij één bestemming is een mogelijkheid opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde bouwregels.

In de specifieke gebruiksregels wordt bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval strijdig zijn. Deze specifieke gebruiksregels vormen derhalve een nadere concretisering van de algemene gebruiksregels en een inperking van de bestemmingsregels.

Bedrijf

Deze bestemming is gelegen over het gehele plangebied en 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 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 goot- en bouwhoogte zijn gespecificeerd in de bouwregels.

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 bestemmingsplan van start gaan.

5.2 Inspraak

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

PM

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 2: Externe veiligheidsonderzoek**
- Bijlage 3: Luchtkwaliteitsonderzoek**
- Bijlage 4: Natuurtoets Bedrijventerrein Bemmer VI**
- Bijlage 5: Archeologisch bureauonderzoek**
- Bijlage 6: Archeologisch veldonderzoek**
- Bijlage 7: Geurhinderonderzoek**

Toelichting

Regels

