

Zaaknummer Z - 13018576
Registratienummer INT - 1309169

Besluit van burgemeester en wethouders d.d. 8 oktober 2013.

Onderwerp

Uitwerkingsbesluit UP Vonderweg III – bedrijventerrein Bemmer IV

Overwegende

Gezien de concrete belangstelling van een biscuitfabriek voor een bedrijfskavel in de zuidwesthoek van bedrijventerrein Bemmer IV;

Overwegende:

- dat het plangebied - ten oosten van de Bemmerstraat, ten noorden van de Vonderweg en ten westen van de N279 - is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Bemmer IV en dat voor dit gebied een uitwerkingsplicht geldt;
- dat voor dit gebied een uitwerkingsplan is opgesteld, genaamd 'Uitwerkingsplan Vonderweg III';
- dat dit uitwerkingsplan voldoet aan de uitwerkingsregels van artikel 3 van het bestemmingsplan Bemmer IV;
- dat de oppervlakte van een bouwperceel op grond van artikel 3.2.1 sub a van het uitwerkingsplan maximaal 5.000 m² mag bedragen;
- dat de oppervlakte van het bovengenoemde bouwperceel echter 6.954 m² bedraagt;
- dat dientengevolge gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid in artikel 3.3 van het uitwerkingsplan waarin is omschreven dat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1. sub a, mits sprake is van een te verplaatsen bedrijf uit de gemeente;
- dat de biscuitfabriek (aanvrager) is gevestigd in Aarle-Rixtel en Beek en Donk en het dus een te verplaatsen bedrijf uit Laarbeek betreft;
- dat de provincie Noord-Brabant per mail van 23 augustus 2013 heeft medegedeeld dat er geen provinciale belangen in het geding zijn en er dus geen reactie wordt gegeven;
- dat het ontwerpbesluit tot uitwerking van het gebied met de bijbehorende stukken – na voorafgaande publicatie – gedurende zes weken (19 augustus 2013 tot en met 30 september 2013) voor belanghebbenden ter inzage is gelegd in het gemeentehuis, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl, conform de procedureregels in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;
- dat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om binnen genoemde termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders;
- dat binnen de periode van tervisieligging één zienswijze is ontvangen van de heer, mevrouw E.J.J. van der Vegt, Bemmerstraat 6, 5741 SZ Beek en Donk;
- dat de heer, mevrouw Van der Vegt de volgende zienswijze heeft ingediend:

1. de oppervlakte van het beoogde bouwperceel is groter dan de geplande maximale kavelgrootte voor bedrijventerrein Bemmer IV;
 2. de verkeersintensiteit is berekend voor kavels tot 5.000 m² in plaats van de beoogde kavelgrootte;
 3. de bouwhoogte is hoger dan de toegestane maximale hoogte voor bouwkavels direct grenzend aan de huidige percelen van de Bemmerstraat;
 4. milieucategorie 3.2 zal nu direct in de nabijheid van woningen worden toegestaan. Hierdoor wordt er niet van inwaartse zonering gesproken en is er een te hoge milieucategorie in de directe nabijheid van de woning van reclamant;
 5. volgens het akoestisch onderzoek kan worden verwacht dat de kavel van reclamant zal worden blootgesteld aan een te grote toename van geluid;
 6. uit de bijlagen blijkt niet duidelijk wat voor geurbelasting de koekfabriek zal geven voor de directe omgeving;
- dat de gemeente hierop als volgt puntsgewijs reageert:
 1. in goed overleg met de provincie Noord-Brabant is in het bestemmingsplan Bemmer IV opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om ontheffing te verlenen van de maximale kavelgrootte in geval sprake is van te verplaatsen bedrijven (artikel 3.2 lid h). Deze bepaling is in 'uitwerkingsplan Vonderweg III' overgenomen (artikel 3.3). Nu de biscuitfabriek een te verplaatsen bedrijf betreft binnen Laarbeek (van Aarle-Rixtel naar Beek en Donk) wordt voldaan aan het criterium voor ontheffing van de maximale kavelgrootte. Deze afwijking is verwerkt in het onderhavige uitwerkingsbesluit;
 2. de verkeersintensiteit is op basis van een rekentool van CROW berekend voor een 'bebouwd oppervlak' van 5.000 m², niet voor een kaveloppervlakte van 5.000 m². Dit virtueel bebouwd oppervlak is afgeleid van de werkelijke perceelsoppervlakte (6.954 m²) en een bebouwingspercentage van 70%;
 3. Op grond van het moederplan 'bestemmingsplan Bemmer IV' mag 'de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen direct grenzend aan de Bemmerstraat niet meer bedragen dan 8 meter'. De bouwhoogte van het beoogde bedrijfsgebouw bedraagt echter 12 meter. Vornoemde bepaling is opgenomen om de visuele impact van het bedrijventerrein op de woningen aan de Bemmerstraat te beperken en dus het woon- en leefklimaat van deze bewoners te beschermen.
 Het onderhavige plangebied grenst aan de westzijde aan een a-typische uitstulping van het bebouwingslint aan de Bemmerstraat. Omdat deze uitstulping (ongeveer 65 meter) niet representatief is voor het bebouwingslint en hierbinnen bovendien geen (bedrijfs)woning maar een bedrijf is gesitueerd, acht het college deze bepaling niet van toepassing op de onderhavige situatie. Om deze reden is de bepaling niet overgenomen in het 'Uitwerkingsplan Vonderweg III';
 4. Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt aan banket-, biscuit- en koekfabrieken de milieucategorie 3.2 toegekend. De publicatie biedt tevens richtafstanden van bedrijven tot aan milieugevoelige functies, zoals woningen. In een gemengd gebied (w.o. bedrijventerreinen) bedraagt deze richtafstand 50 meter van de woning tot aan een belastend bedrijf in de milieucategorie 3.2. De werkelijke afstand van

de woning van reclamant tot aan het beoogde bedrijfsgebouw is 100 meter. Daarmee voldoet de situering van het bedrijfsgebouw ruimschoots aan de richtinggevende zone-ringsafstand;

5. het 'Akoestisch onderzoek wegverkeer' (Agel; oktober 2009) is uitgevoerd om te beoordelen of het totaalplan Bemmer IV kan voldoen aan de doelstelling van 'een goede ruimtelijke ordening'. Oftewel: de vraag wordt beantwoord of het verantwoord is om bedrijventerrein Bemmer IV – op grond van een groot aantal aspecten w.o. wegverkeerlawaaï – in ontwikkeling te brengen. Dit onderzoek is dus ingesteld in het kader van het moederplan 'bestemmingsplan Bemmer IV'. Reclamant heeft ten aanzien van dit bestemmingsplan overigens geen zienswijze ingediend.

Niettemin wordt in het voornoemde onderzoek geconcludeerd dat de toename van het wegverkeerlawaaï op de gevel van Bemmerstraat 6 – ten gevolge van de ontwikkeling van het totale bedrijventerrein Bemmer IV – erg gering dan wel nihil is. Ook blijkt dat de gevelbelasting door het verkeer op de Vonderweg en de Bosscheweg zelfs (ruim) onder de voorkeursgrenswaarde van de Wet Geluidhinder blijft en zal blijven.

6. de geurbelasting van de biscuitfabriek wordt op grond van de Wet Milieubeheer door de gemeente getoetst in het kader van de daadwerkelijke aanvraag van de omgevingsvergunning. Dit mogelijke hinderaspect is in de onderhavige planologische procedure (uitwerking van het bestemmingsplan) derhalve niet relevant. De formele aanvraag omgevingsvergunning is op 9 september jl. door de initiatiefnemer ingediend. Binnen deze aanvraag omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer diverse gegevens aan te leveren, w.o. een geur- en geluidsrapport;
- dat de gemeente naar aanleiding van de zienswijze geen aanleiding ziet om het uitwerkingsplan aan te passen;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en het onherroepelijke bestemmingsplan Bemmer IV;

Besluiten:

- de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' partieel uit te werken zoals in het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte uitwerkingsplan, genaamd 'Uitwerkingsplan Vonderweg III';
- met gebruikmaking van artikel 3.3. af te wijken van de bepaling dat een bouwperceel maximaal 5.000 m² mag bedragen.

Laarbeek, 8 oktober 2013.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'L' followed by a horizontal line and a small dot.

C.A. Liebrecht

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'U' followed by a horizontal line and a small dot.

J.G.M.T. Ubachs