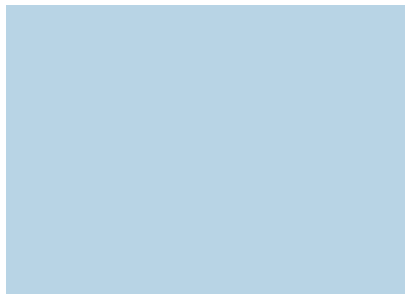


Ontwerpwijzigingsplan

Uitbreiding bedrijventerrein Retsel, Heeswijk-Dinther

Gemeente Bernheze



Ontwerpwijzigingsplan

Uitbreiding bedrijventerrein Retsel, Heeswijk-Dinther

Gemeente Bernheze

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

12 december 2018

Projectgegevens:

TOE01-0254108-01C

REG01-0254108-01B

TEK01-0254108-01C

Identificatienummer:

NL.IMRO.1721.WPUitbrBTRetsel-ow01

Datum vrijgave

12 december 2018

Opsteller(s)

RD, GvdS

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave

croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Provinciaal beleid	3
2.3	Gemeentelijk beleid	7
2.4	Bedrijventerreinenvisie	8
2.5	Bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze'	9
3	Planbeschrijving	11
3.1	Huidige situatie	11
3.2	Het initiatief	12
3.3	Landschappelijke inpassing	15
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
4.3	Bodem	22
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Luchtkwaliteit	24
4.6	Geluid	24
4.7	Bedrijven en milieuzonering	25
4.8	Flora en fauna	27
4.9	Water	28
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.11	Kabels en leidingen	32
4.12	Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen	33
4.13	Geurhinder	33
4.14	Besluit milieueffectrapportage	34
5	Juridische aspecten	37
5.1	Plansystematiek	37
5.2	Opzet van de regels	37
5.3	Inhoud van de regels	38
6	Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlagen:

- Quicksan flora en fauna, Faunaconsult, 30 november 2017
- Memo archeologie, Antea Group, 23 november 2017
- Memo luchtkwaliteit, Antea Group, 14 november 2018
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Antea Group, 12 december 2017
- Kwaliteitsverbetering landschap en landschappelijke inpassing, CroonenBuro5, maart 2018
- Schetsontwerp, CroonenBuro5, 19 november 2018
- Waterparagraaf Retsel Noord, Van Kleef, augustus 2006
- Aanmeldnotitie Besluit milieueffectrapportage, d.d. 5 januari 2018



Uitsnede luchtfoto met een globale aanduiding van het plangebied (bron: Globespotter 2016)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Bernheze heeft in de loop der jaren gronden op het bedrijventerrein Retsel te Heeswijk-Dinther uitgegeven. Inmiddels is het laatste beschikbare kavel uitgegeven en bestaat op het bedrijventerrein Retsel geen mogelijkheid meer om verder te groeien. De gemeente Bernheze is voornemens, zeker gezien de nog steeds toenemende vraag naar bedrijfsperven, om het bedrijventerrein verder uit te breiden en nieuwe ontwikkelingen een kans te geven. De uitbreiding is gepland in de oksel van de Retselseweg en de Dodenhoeksestraat ten noordoosten van het bestaande bedrijventerrein Retsel.

De gewenste ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' niet mogelijk, echter is ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het doel van het voorliggende wijzigingsplan is een passende juridisch-planologisch kader te scheppen op basis waarvan de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan omvat de gronden in de oksel van de Retselseweg en de Dodenhoeksestraat, waarop in het vigerende bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheid 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' is gelegd. Deze gronden worden begrensd door het bestaande bedrijventerrein en het buitengebied van Bernheze.

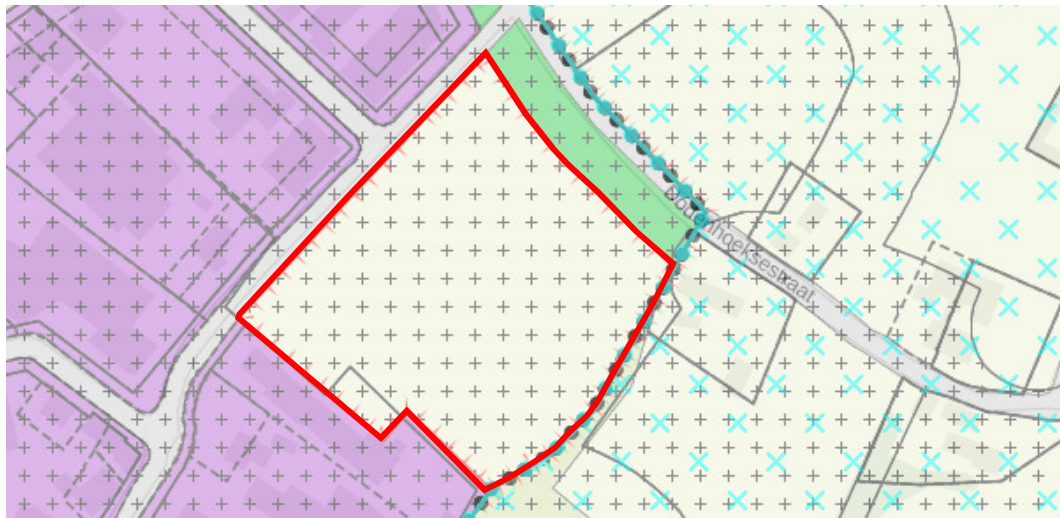
De ligging van het plangebied is weergegeven op nevenstaande pagina. Hierna volgt de begrenzing van het plangebied.



Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze', zoals op 27 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze. Het plangebied is volledig gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch'. Op deze gronden is de wijzigingsbevoegdheid 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' gelegen, die tevens de plangrens van onderhavig wijzigingsplan vormt. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt de omvorming van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf', 'Verkeer' en 'Groen' mogelijk. Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden is voor het merendeel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen en voor een beperkt deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bernheze' met rood omlijnt het plangebied

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie delen:

- deze toelichting, waarin de keuzes die in het wijzigingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- een set regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt het geldende beleidskader aan bod. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie en gaat in op de stedenbouwkundige visie en de landschappelijke inpassing van de planontwikkeling. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten. In hoofdstuk 6 komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op het beleid dat directe consequenties voor het wijzigingsplan kan hebben. Raadpleging van de kaarten behorende bij het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) laat zien dat deze nationale beleidsstukken geen gevolgen hebben voor dit wijzigingsplan. Het plangebied ligt bijvoorbeeld niet in de nabijheid van één van de grote rivieren of een radarstation. Hierna wordt stilgestaan bij het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

In 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (Svro) vastgesteld door Provinciale Staten. De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Svro is in 2014 partieel herzien, waarbij onder andere het gewijzigde beleid op het gebied van natuur (realisering van het natuurnetwerk) en veehouderij (transitie naar zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. De Svro 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Verordening ruimte, waarin de kaderstellende elementen uit de Svro zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmings- en wijzigingsplannen.

De Svro gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

De gemeente Bernheze ligt deels in het stedelijk concentratiegebied en deels in de landelijke regio. De kern Heeswijk-Dinther, inclusief het bedrijventerrein maakt deel uit van de landelijke regio. In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat hier alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Als doorgroei van bedrijven ertoe leidt dat deze niet meer passen in de omgeving, is het provinciaal beleid er primair op gericht dat deze bedrijven worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk

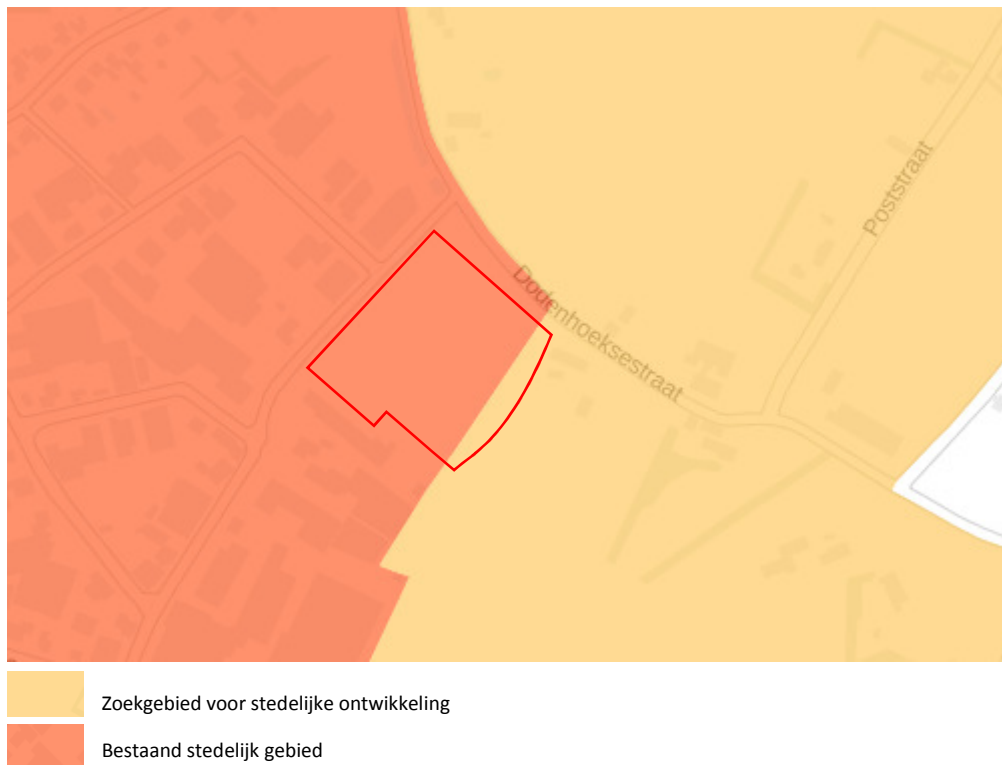
concentratiegebied of op een regionaal bedrijventerrein. Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte is het accent in de Svro sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op inbreiding, herstructurering en transformatie. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen vervult de provincie een regierol. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio. In de regionale agenda's voor werken worden afspraken gemaakt over onder meer de regionale planning van bedrijventerreinen, herstructurering, beheer en onderhoud van bestaande terreinen en zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie ziet in de toekomst enerzijds meer mogelijkheden voor menging van (woon- en werk)functies. Anderzijds is het van belang dat er voldoende aanbod is voor bedrijven die hinder kunnen veroorzaken naar hun omgeving en bedrijven met een extern veiligheidsrisico.

2.2.2 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd. De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden.

In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, natuurgebieden, agrarische ontwikkelingen (waaronder de zorgvuldige veehouderij) en overige ontwikkelingen in het buitengebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de verordening een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Svro, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt vrijwel volledig binnen het bestaand stedelijk gebied. Alleen een deel van de akker aan de (zuid)oostelijke rand van het plangebied ligt niet binnen het bestaand stedelijk gebied, maar binnen het gemengd landelijk gebied. Het gebied is aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Verder gelden nog een tweetal specifieke aanduidingen, namelijk salderingsgebied en beperkingen veehouderij.



Kaartbeeld stedelijke ontwikkeling (Verordening ruimte Noord-Brabant)

Stedelijk gebied en stedelijke ontwikkeling

Het provinciaal beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking in de gebieden die zijn aangeduid als bestaand stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt (onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw en bedrijventerreinen). Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven. Wanneer stedelijke ontwikkelingen niet binnen het bestaand stedelijk gebied plaats kunnen vinden, is uitbreiding van stedelijke functies mogelijk in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Bij de realisering van nieuwe stedelijke functies buiten het bestaand stedelijk gebied dient rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren.

Regels voor bedrijventerreinen

In artikel 4 van de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor bestaande bedrijventerreinen in kernen in het landelijk gebied. De toelichting van een bestemmings- of wijzigingsplan voor een bedrijventerrein in het bestaand stedelijk gebied dient op grond van artikel 4.5 van de Verordening ruimte een verantwoording te bevatten over:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik; of
- b. hoe het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties.

In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de programmering van werklocaties. De afspraken tussen de gemeenten en de provincie over de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio zijn vastgelegd in het Regionaal overleg. In het afsprakenkader 2016-2025 'Kiezen voor kwaliteit en ruimte voor investeringen, regionaal afsprakenkader bedrijventerreinen regio Noordost-Brabant' staat de uitbreiding voor het Retsel op 'lichtgroen' (harde plancapaciteit, maar niet bouwrijp). De uitbreiding van het bedrijventerrein is daarmee akkoord bevonden.

In artikel 4.4 van de Verordening ruimte is aangegeven dat bestemmingsplannen/wijzigingsplannen voor bedrijventerreinen zorgvuldig ruimtegebruik dienen te bevorderen. Dat betreft in het bijzonder het opnemen van regels:

1. om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein te bevorderen;
2. die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;
3. over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
4. over een op de aard van het bedrijventerrein aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte ;
5. die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein tegengaan.

Onder oneigenlijk ruimtegebruik wordt met name verstaan het gebruik voor bedrijfswoningen en bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met één of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en deze zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd.

In dit wijzigingsplan is voor het volledige bedrijventerrein, conform het vigerende bestemmingsplan, de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Op het grootste deel van het terrein is milieucategorie 2 toegestaan. De bestemming 'Bedrijf' biedt aan bestaande en nieuw te vestigen bedrijven voldoende mogelijkheden om bebouwing toe te voegen, waardoor mogelijkheden worden geboden voor zuinig ruimtegebruik. In verband met het streven naar zuinig ruimtegebruik is een minimale kavelgrootte van 1.000 m² voorgeschreven. Hierdoor wordt versplintering van het bedrijventerrein voorkomen. Overeenkomstig het provinciaal beleid wordt oneigenlijk ruimtegebruik van het bedrijventerrein in dit wijzigingsplan tegengegaan: bedrijfswoningen, zelfstandige kantoren en dienstverlening zijn niet toegestaan. Met detailhandel wordt zeer terughoudend omgegaan: op het bedrijventerrein is slechts detailhandel in volumineuze goederen toegestaan in de branches auto's, caravans, vrachtwagens, landbouwwerktuigen, banden en grove bouwmaterialen. Deze gebruiksmogelijkheden zijn gebaseerd op de vigerende regeling.

Artikel 4.6 van de Verordening ruimte bepaalt dat bestemmingsplannen/wijzigingsplannen in een kern in het landelijk gebied in principe dienen te bepalen dat de oppervlakte van een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt. In de regels van het wijzigingsplan is, conform de Verordening ruimte en de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' een maximum bouwperceel van 5.000 m² toegestaan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Bernheze

Op 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. De structuurvisie geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt een toetsings- en inspiratiekader voor nieuwe ruimtelijke plannen. Om zo goed mogelijk bij de gemeentelijke doelstellingen aan te sluiten, is de structuurvisie opgedeeld in twee delen die qua globaliteit, flexibiliteit en planperiode sterk van elkaar verschillen.

Deel A: Ruimtelijk Casco

In deel A is vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op de gemeente. Deze visie bestaat uit het ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en het droombeeld (mission statement) voor de lange termijn. Het Ruimtelijk Casco vormt het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze. Deze beleidskaart bundelt het vigerende beleid en de visie op hoofdlijnen en biedt het kader voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Casco geeft richting zonder te spreken over een programma. Het geeft de mogelijkheden weer en is flexibel wat betreft de exacte invulling op de korte termijn.

Deel B: Uitvoeringsprogramma

In deel B zijn de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en zijn de meest geschikte locaties hiervoor aangewezen. Daarnaast is geformuleerd welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden. Het uitvoeringsprogramma wordt periodiek geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer op welke wijze het droombeeld tot uitvoering wordt gebracht.



Uitsneden Ruimtelijk Casco (Structuurvisie Bernheze)

Visie op bedrijvigheid

Op het gebied van bedrijvigheid is geconcludeerd dat Bernheze geen 'werkgemeente' is; vergeleken met gemeenten in de omgeving is de werkgelegenheidsfunctie vrij laag, wat betekent dat relatief veel inwoners buiten de gemeente werkzaam zijn. Bedrijvigheid is geconcentreerd op de vier bedrijventerreinen en komt daarnaast voor in de kernen en in de vorm van solitaire bedrijfsvestigingen in het buitengebied.

In de visie op hoofdlijnen is aangegeven dat de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bernheze haar basis vindt in twee kwaliteiten: enerzijds de groene kwaliteit en anderzijds de woonkwaliteiten. Behoud van de groene kwaliteiten (met de karaktertrekken rust en ruimte) is dan ook uitgangspunt.

Op het gebied van woonkwaliteiten wordt de dorpsse uitstraling gekoesterd. Kleinschalige verstedeliking wordt niet uitgesloten, maar dient ingepast te worden in de landelijke uitstraling. Behoud van het (centrum)voorzieningenaanbod wordt nagestreefd. De gemeente Bernheze wil daarbij lokale bedrijven een blijvende plek bieden. Startende en doorgroeende bedrijven vinden hun plek op informele en formele bedrijfslocaties. Ook voor bedrijven die qua maat en schaal niet (meer) passen binnen de woonomgeving dient een passende plek te worden gevonden. Indien bedrijven de lokale schaal ontgroeien, biedt het bedrijventerrein Vorstengrafdonk uitkomst. Door verplaatsing van bedrijven naar Heesch West kan op de bestaande bedrijventerreinen ruimte worden gecreëerd voor (nieuwe) ondernemers.

Op het Ruimtelijk Casco is het bedrijventerrein Retsel aangeduid als 'bedrijventerreinen'. Het plangebied is aangeduid als 'afronding dorpsrand'. De visie voor het plangebied is dan ook de afronding van het bedrijventerrein. Daarnaast is speciale aandacht gevraagd naar de representativiteit van de bebouwing, met name aan de hoofdroutes. Ook de openbare ruimte dient aandacht te krijgen, aangezien deze kan zorgen voor samenhang binnen het bedrijventerrein.

Relatie met het wijzigingsplan

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het toevoegen van extra bedrijfspercelen langs de Retselseweg. Met de toevoeging wordt, conform de structuurvisie, voorzien in de afronding van het bestaande bedrijventerrein Retsel. Middels een landschappelijk inpassing wordt het bedrijventerrein afgekaderd van het buitengebied en ontstaat een afgeronde dorpsrand. Door het opnemen van een flexibele bebouwingsregeling binnen de bedrijfsbestemming hebben bedrijven voldoende mogelijkheden om op het eigen perceel bebouwing te vervangen of toe te voegen. Hierdoor is het wijzigingsplan in lijn met het gemeentelijk beleid, dat is gericht op het bieden van mogelijkheden voor ondernemers om op de huidige locatie door te groeien.

2.4 Bedrijventerreinenvisie

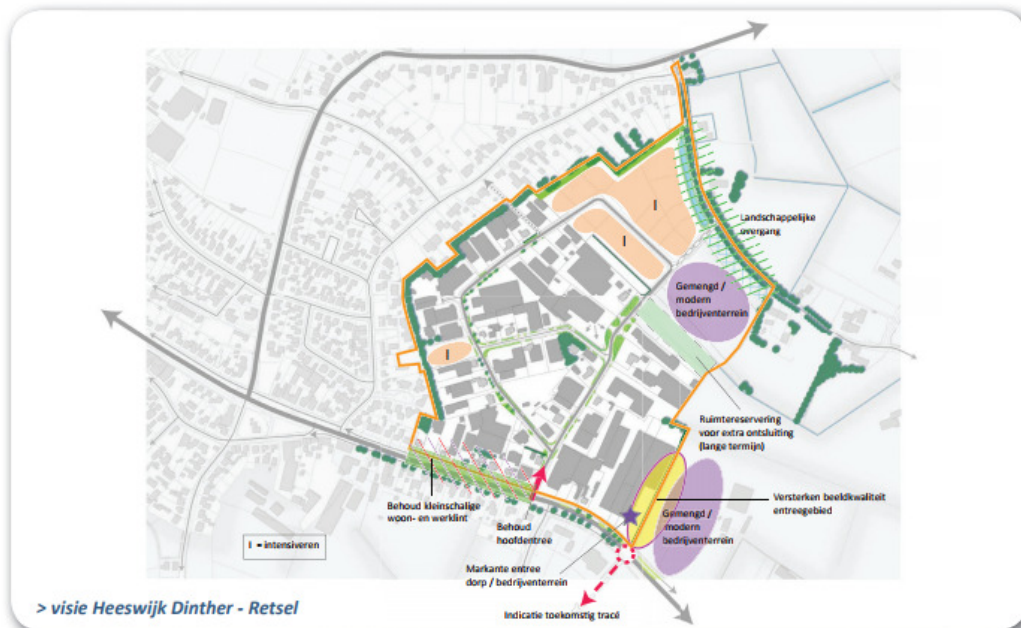
Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Bernheze de Bedrijventerreinenvisie gemeente Bernheze en de Ruimteplanner Bernheze vastgesteld. In de bedrijventerreinenvisie is een overzicht opgenomen van het gemeentelijk beleid met betrekking tot de bedrijventerreinen en de gezamenlijke ambities die gemeente en ondernemers hebben met de bedrijventerreinen De Beemd, Cereslaan, Kleinwijk en Retsel. De bedrijventerreinenvisie is gebaseerd op 6 beleidslijnen. Doel van deze beleidslijnen is om de bedrijventerreinen gezond en vitaal te houden. Naast de 6 beleidslijnen is per terrein een actielijst opgesteld. De bedrijventerreinenvisie is opgesteld in nauw overleg met de Samenwerkende Ondernemersvereniging Bernheze (SOB) en de Kamer van Koophandel.

De Ruimteplanner Bernheze is een document dat de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen helder in beeld brengt. Het is tot stand gekomen na een uitgebreide inventarisatie met belanghebbende partijen. De Ruimteplanner Bernheze vormde de basis voor de Bedrijventerreinenvisie Bernheze.

De visie schetst voor de vier gemeentelijke bedrijventerreinen een toekomstperspectief. Voor bedrijventerrein Retsel zijn een aantal acties benoemd. De voor voorliggend wijzigingsplan relevante acties zijn:

1. het realiseren van een gemengd/modern bedrijventerrein in de noordoosthoek;
2. behoud ruimtereservering om ontsluiting buitenom als optie open te houden voor langere termijn, op korte termijn blijft bestaande hoofdentree behouden.

Middels onderhavig wijzigingsplan wordt de mogelijkheid gecreëerd om in de noordoosthoek een nieuw gemengd/modern bedrijventerrein te ontwikkelen.



Uitsnede bedrijventerreinvisie – visie Retsel te Heeswijk-Dinther

2.5 Bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze'

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' zijn verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen die onder andere wijziging van de bestemming mogelijk maken. In de wijzigingsregels zijn verschillende voorwaarden opgenomen, die onder andere zijn afgestemd op het vigerende beleidskader (zie hoofdstuk 2). Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de wijziging ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein. In artikel 18.1 zijn de voorwaarden opgenomen voor de wijziging van de agrarische bestemming.

In de wijzigingsbevoegdheid is de mogelijkheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar o.a. 'Bedrijventerrein'. In het vigerende bestemmingsplan is in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat de bestemming 'Bedrijventerrein' gewijzigd kan worden, echter moet dit de bestemming 'Bedrijf' zijn. Dit betreft een omissie. In onderhavige paragraaf is het woord 'Bedrijventerrein' daarom ook gewijzigd naar 'Bedrijf'.

Voorwaarden:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Verkeer' en 'Groen', mits:

- a. het bestaande terreingedeelte met de bestemming 'Bedrijf' geen of onvoldoende plaats meer biedt voor bedrijfsvestigingen en de behoefte voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is aangetoond;*
- b. de landschappelijke inpassing in voldoende mate verzekerd is;*

- c. *de in het wijzigingsplan toegelaten bedrijven milieuhygiënisch inpasbaar zijn in de omgeving, met name met betrekking tot de omliggende woningen.*
- d. *de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast;*
- e. *rekening dient te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en –kwantiteit);*
- f. *er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;*
- g. *voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nieuwe bedrijfspercelen wordt aangesloten bij de bepalingen van de bestemming 'Bedrijf'.*

Motivering:

Het wijzigingsplan voorziet in de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Retsel. Van de wijzigingsbevoegdheid kan enkel gebruik worden gemaakt als voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden. Aan bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan. Hierna wordt puntsgewijs uiteengezet op welke manier voldaan wordt aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

- a. *het bestaande terreingedeelte met de bestemming 'Bedrijf' geen of onvoldoende plaats meer biedt voor bedrijfsvestigingen en de behoefte voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is aangetoond;*

Middels een marktonderzoek is aangetoond dat er behoefte is aan uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende behoefte is aan de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein.

- b. *de landschappelijke inpassing in voldoende mate verzekerd is;*

Door CroonenBuro5 is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierin wordt beschreven hoe de landschappelijk inpassing wordt uitgevoerd. Op de verbeelding en in de planregels wordt middels een aanduiding met bijbehorende regeling geregeld dat de landschappelijke inpassing, zoals is weergegeven in het landschappelijk inpassingsplan, dient te worden gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

- c. *de in het wijzigingsplan toegelaten bedrijven milieuhygiënisch inpasbaar zijn in de omgeving, met name met betrekking tot de omliggende woningen.*

Het initiatief stuit niet op bezwaren vanuit milieuhygiënische oogpunt. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

- d. *de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast;*

Door de inpassing van een groenstrook tussen het te realiseren bedrijventerrein en de bestaande woningen aan de Dodenhoeksestraat ontstaat een zone waar geen activiteiten plaatsvinden. In het plangebied zijn milieucategorieën 1 en 2 mogelijk. Hinder vanwege de bedrijven is om deze reden dat ook niet te verwachten. Voor het overige wordt verwezen naar hoofdstuk 4. In ieder geval kan gesteld worden dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het belang van derden.

- e. *rekening dient te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en –kwantiteit);*

In het plan is een waterberging voorzien die voorziet in de benodigde waterberging. Op het aspect 'water' wordt in paragraaf 4.9 nader ingegaan.

- f. *er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;*

In hoofdstuk 4 'Milieuhygiënische en planologische verantwoording' wordt hier nader op ingegaan.

- g. *voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nieuwe bedrijfspercelen wordt aangesloten bij de bepalingen van de bestemming 'Bedrijf'.*

In de regels behorende bij dit wijzigingsplan wordt aangesloten op de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze'.

3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt tussen het bestaande bedrijventerrein Retsel en het buitengebied van de gemeente Bernheze. Het bestaande bedrijventerrein is gelegen ten zuiden en westen van het plangebied, ten noorden en oosten bevindt zich het buitengebied.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2,2 hectare. Het gebied is in gebruik als agrarische grond. De gronden naast het bedrijf Retselseweg 10 behoren tot het plangebied van onderhavig wijzigingsplan. Dit gebied is echter reeds in gebruik t.b.v. het aangrenzende bedrijf.



Sfeerimpressie plangebied naast het bedrijf ter plaatse van Retselseweg 10

Tussen het plangebied en de Dodenhoeksestraat bevindt zich een strook van circa 22 meter die net als het plangebied in gebruik is als agrarische grond.



Sfeerimpressie plangebied (gezien vanaf de Dodenhoeksestraat)

Langs de Retselseweg bevindt zich een vrachtwagenparkeerplaats. Deze parkeerplaats is aangelegd om vrachtwagens te parkeren, zodat deze niet in de dorpskern geparkeerd worden.



Sfeerimpressie vrachtwagenparkeerplaats

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich nagenoeg geen woningen, echter ten oosten van het plangebied is wel een woonboerderij gesitueerd. De boerderij Dodenhoeksestraat 10/12 is middels hoog opgaand groen grotendeels af gekaderd van het plangebied.



Sfeerimpressie boerderij Dodenhoeksestraat 10/12 (gezien vanaf de Dodenhoeksestraat)

3.2 Het initiatief

De gemeente Bernheze is voornemens om het perceel in de oksel van de Retselseweg/ Dodenhoeksestraat het bestaande bedrijventerrein Retsel uit te breiden. De uitbreiding en daarmee afronding van het bedrijventerrein is al een aantal jaren voorzien. In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' is dan ook voorgesorteerd op de uitbreiding van dit terrein. In dit bestemmingsplan is om deze reden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de uitbreiding binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk maakt. In paragraaf 2.5 is reeds ingegaan op te vereisten uit de wijzigingsbevoegdheid.

De begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid vormt tevens de begrenzing van het plangebied. In onderstaande verbeelding is deze begrenzing weergegeven.



Luchtfoto met precieze begrenzing plangebied

Schetsontwerp

Door CroonenBuro5 is een schetsontwerp gemaakt ten behoeve van de invulling/ verkaveling van het plangebied. Het schetsontwerp is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hierna volgt een uitsnede van het schetsontwerp.



Uitsnede schetsontwerp/verkaveling plangebied

In het eerder weergegeven schetsontwerp is een mogelijke invulling van het plangebied weergegeven. Te zien is dat er een groot verschil zit tussen de kavelgrootte van de verschillende kavels. Om de benodigde waterberging te realiseren is in het oosten van het plangebied een waterberging ingetekend. Deze waterberging voorziet in de benodigde watercompensatie (in paragraaf 4.9 wordt hier nader op ingegaan). Om een landschappelijke inrichting tussen de bestaande bebouwing aan de Dodenhoeksestraat en het bedrijventerrein te creëren is een groene zone ingetekend. Deze zone wordt gekenmerkt door een aardewal met hoog opgaand groen. In paragraaf 3.3 'landschappelijk inpassing' is hier uitgebreid op ingegaan.

Bedrijvigheid

Het plangebied voorziet in de uitgifte van circa 1,4 hectare bedrijventerrein. De kavelgrootten kunnen volgens het bestemmingsplan variëren tussen de 1.000 m² en 5.000 m². Het merendeel van het bedrijventerrein is aangeduid als 'bedrijf tot en met categorie 2', uitgezonderd de smalle strook nabij het bestaande bedrijfsperceel Retselseweg 10. In deze strook is overeenkomstig het aangrenzende bedrijf milieucategorie 3.2 toegestaan. Door het opnemen van maximale milieucategorie van '2' wordt voorkomen dat de woningen Dodenhoeksestraat 10 en 12 hinder ondervinden van de toekomstige bedrijfsactiviteiten.

In de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' die als bijlage bij de regels is bijgevoegd, staat omschreven welke bedrijven op de betreffende gronden zijn toegestaan. Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken t.b.v. het toestaan van een bedrijf dat niet is genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met de toegestane categorieën. Daarnaast kan tevens worden afgeweken t.b.v. een bedrijf in één milieucategorie hoger dan de toegelaten maximale milieucategorie, mits het bedrijf voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de toegelaten milieucategorieën.

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' is op de gronden bestemd als 'Bedrijf' een minimum- en maximumbouwpercentage van respectievelijk 50% en 80% opgenomen. De goot- en bouwhoogte is onderverdeeld in 2 delen. Langs de Retselseweg, de nieuwe insteek in het plangebied en de gronden langs de groenstrook waar de landschappelijke inpassing beoogd is, is een goot- en bouwhoogte van 8 meter toegestaan. Voor de 'middengebieden' en de zijden langs het bedrijf Retselseweg 10 en de groenstrook parallel aan de Dodenhoeksestraat is een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10 en 13 meter toegestaan.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt grotendeels plaats via een nieuw te realiseren ontsluitingsweg in het verlengde van De Morgenstond. Voor de bedrijven die zijn gelegen aan de Retselseweg vindt de ontsluiting direct plaats op de Retselseweg. De Retselseweg sluit op haar beurt weer aan op de Brouwersstraat/ Laag Beugt (voormalige provinciale weg N606).

Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, conform de geldende normen uit het gemeentelijke parkeerbeleid. Om de parkeernorm te berekenen kan gebruik worden gemaakt van de parkeernormen, behorende bij het gemeentelijk parkeerbeleid. Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Conform de parkeernorm worden bezoekersparkeerplaatsen wel openbaar toegankelijk.

De vrachtwagenparkeerplaatsen langs de Retselseweg kunnen, in verband met de toegankelijkheid van de nieuwe bedrijfspercelen, niet gehandhaafd worden. Gezocht wordt naar een alternatieve locatie, dit heeft echter geen relatie met het huidige wijzigingsplan.

3.3 Landschappelijke inpassing

De nieuwe bebouwing dient op een goede wijze landschappelijke ingepast te worden in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. Het landschappelijk inrichten van het plangebied is één van de wijzigingsvoorwaarden, zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze'. Om deze reden is het document 'Kwaliteitsverbetering landschap & landschappelijke inpassing' d.d. maart 2017 opgesteld. Dit document is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen. In deze paragraaf wordt omschreven op welke wijze de landschappelijke inpassing wordt aangelegd, beheerd en in stand wordt gehouden.



Uitsnede landschappelijke inpassing

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 van de Verordening Ruimte heeft de provincie het principe van 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Dit principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden (met name in het buitengebied), mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap (in brede zin) versterken. Met andere woorden: 'voor wat (bouwen), hoort wat (tegenprestatie)'.

In de huidige situatie is het gehele plangebied bestemd als 'agrarisch'. De grondwaarde van deze bestemming is ca. € 7,00 per m². Binnen de contour van de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling - kern in landelijk gebied' is de bestemming 'groen' gelegen. Deze bestemming heeft een waarde van ca. € 1,40 per m². Er is hiermee sprake van een grondwaardedaling van de gronden. Hierdoor hoeft er op basis van de Verordening Ruimte geen kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden.

Landschappelijke inpassing

Zoals op voorgaande verbeelding is te zien wordt de landschappelijke inpassing aan de oostzijde van het plangebied gerealiseerd. Deze zijde is met het oog op de afronding van het plangebied de meest logische keuze. Door de landschappelijke inpassing tussen de bestaande woningen aan de Dodenhoeksestraat (nr. 10 en nr. 12) en het bestaande/nieuwe bedrijventerrein te situeren wordt een groene afscheiding gecreëerd van het bedrijventerrein naar het omliggende buitengebied en wordt een acceptabel woon- en leefklimaat gecreëerd ter plaatse van de woningen.

De landschappelijke inpassing bestaat onder meer uit een grondwal van circa 60 meter. De grondwal wordt ingeplant met inheemse boom- en struikvormers, zoals zomereik (*Quercus robur*), veldesdoorn (*Acer campestre*), hazelaar (*Corylus avellana*), sleedoorn (*Prunus spinosa*), gewone Lijs-terbes (*Sorbus aucuparia*), gelderse roos (*Viburnum opulus*), vuilboom (*Frangula alnus*) en haag-beuk (*Carpinus betulus*).

Daarnaast wordt langs de waterberging oevervegetatie aangelegd en de westzijde van de waterberging wordt ingezaaid met een bloemrijk graslandmengsel.

De aanleg, het beheer en de instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt juridisch-planologisch geregeld middels de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing'. Deze aanduiding is in de regels nader uiteengezet.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een wijzigingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Het wijzigingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Retsel, Heeswijk-Dinther' maakt de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Retsel mogelijk. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de Ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de Ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de Ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De Ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van de Ladder zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

“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.”

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Relevantie voor het plangebied

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Onderhavig wijzigingsplan maakt de uitbreiding van bedrijventerrein Retsel te Heeswijk-Dinther mogelijk.

Het uitbreidingsgebied van bedrijventerrein Retsel beschikt op dit moment over een enkelbestemming 'agrarijsch' met een wijzigingsbevoegdheid, die in een bestemmingswijziging naar onder meer 'Bedrijf' voorziet. Met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan mag de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft als een gegeven worden beschouwd, voorwaarden hierbij is dat voldaan is aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Een van deze voorwaarden is 'het bestaande terrein geen of onvoldoende plaats meer biedt voor bedrijfsvestigingen en de behoefte voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is aangetoond'

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) vraagt de 'Ladder' te motiveren waarom de ontwikkeling niet binnen BSG kan landen. Om te bepalen of het plangebied binnen BSG ligt, kijken we eerst naar de definitie die het Bro (artikel 1.1.) geeft:

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

Naast deze definitie blijkt uit jurisprudentie dat de geldige bestemming, in dit geval de een agrarische bestemming, relevant is. Geldt er een gebruik conform agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt dan is veelal geen sprake van BSG.

Op basis van het feitelijke gebruik van de locatie kan geconcludeerd worden dat het plangebied overeenkomstig de agrarische bestemming in het geldende bestemmingsplan wordt gebruikt. Het feit dat de locatie gesitueerd is aan bebouwing van het bestaande bedrijventerrein, omgeven is door een doorgaande weg (Dodenhoeksestraat), in de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Brabant als bestaand stedelijk gebied is aangeduid en wordt vermeld in de Structuurvisie Bernheze (afrondering van kleinschalig bedrijventerrein 't Retsel), doen daar niet aan af. Het plangebied voldoet niet aan de eisen die artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Bro stelt om als bestaand stedelijk gebied te kunnen worden aangemerkt.

Dit betekent dat we taxeren dat voor de toepassing van de Ladder ervan uitgegaan moet worden dat het plangebied 't Retsel een nieuw beslag legt op de ruimte en dus als een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt.

Verzorgingsgebied

Om te bepalen in welke behoefte de uitbreiding van bedrijventerrein 't Retsel voorziet dient ten eerste te worden bepaald wat het verzorgingsgebied is. Op basis van de hierna beschreven factoren kan worden geconcludeerd dat het verzorgingsgebied van 't Retsel circa 7 à 8 kilometer rondom het bedrijventerrein is gelegen, met een zwaartepunt in de kern Heeswijk-Dinther.

1. Historische vestigingsdynamiek 't Retsel voornamelijk zeer lokaal geënt

De sterke lokale oriëntatie van bedrijven wordt specifiek voor 't Retsel bevestigd in de historische vestigingsdynamiek op het bedrijventerrein, zie onderstaande tabel. Geconstateerd kan worden dat er 15 bedrijven op 't Retsel zijn gevestigd in de periode van januari 2011 t/m augustus 2017. Daarvan kwam het grootste deel uit de kern Heeswijk-Dinther; allemaal bedrijven die van een solitaire vestiging in het buiten- of woongebied, vaak aan/bij huis, naar het bedrijventerrein zijn verplaatst.

Herkomst naar gemeente	Herkomst naar kern	Aantal bedrijven	Aandeel
Bernheze	Heeswijk-Dinther	10	67%
Meerijst	Schijndel	1	7%
	Veghel	1	7%
's-Hertogenbosch	's-Hertogenbosch	1	7%
	Rosmalen	1	7%
Totaal		15	100%

Bron: Vastgoeddata.nl (2017)

Historie vestigingsdynamiek bedrijventerrein Retsel

2. 't Retsel heeft een lokaal profiel

De voornamelijk lokale vestigingsdynamiek op het bestaande bedrijventerrein is inherent aan de vestigingsmogelijkheden op de locatie. Conform het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' mogen op het bestaande bedrijventerrein 't Retsel enkel bedrijven met een perceeloppervlakte van minimaal 500 m² en maximaal 5.000 m² vestigen, met maximale milieucategorie 3.2 en een relatief beperkte bouwhoogte (9 tot 13 meter). Ter plaatse van het plangebied is een regeling opgenomen dat het perceeloppervlakte minimaal 1.000 m² dient te bedragen. De maximale milieucategorie bedraagt, met uitzondering van een perceel behorende bij een bestaand bedrijf, maximaal 2.

Ook de beoogde uitbreiding is van een beperkte omvang. Het bedrijventerrein ligt bovendien niet direct aan de snelweg of een grote doorgaande provinciale weg. Daarmee is het bedrijventerrein qua locatiekwaliteiten relatief regulier – het betreft aanbod dat qua omvang en locatiekwaliteiten in iedere gemeente doorgaans wel voorhanden is om in de lokale vraag te voorzien. Daarmee zal het 't Retsel voornamelijk lokale ondernemers bedienen.

Deze aanname wordt ondersteund door de aard en omvang van de huidige belangstellenden voor vestiging op 't Retsel, zoals door de gemeente Bernheze wordt bijgehouden, zie onderstaande tabel.

Herkomst naar gemeente	Herkomst naar kern	Aantal bedrijven	Aandeel	Oppervlakte (m ² , zover als bekend)
Bernheze	Heeswijk-Dinther	11	84%	Circa 15.000
's-Hertogenbosch	's-Hertogenbosch	1	8%	5.000
Uden	Uden / Vorstenbosch	1	8%	2.000
Totaal		13	100%	

Overzicht herkomst belangstellende bedrijven onderverdeeld naar gemeenten en kernen

Geconstateerd kan worden dat er 13 bedrijven concreet hun interesse hebben geuit voor vestiging op 't Retsel. Daarvan komt het grootste deel uit de kern Heeswijk-Dinther; vrijwel allemaal bedrijven met een solitaire vestiging in het buiten- of woongebied, vaak aan/bij huis. Verplaatsing van deze bedrijven naar de beoogde uitbreiding van 't Retsel kan een minder gewenste situatie in het buitengebied oplossen. Tevens is er een bedrijf dat reeds gevestigd is op het bedrijventerrein dat uitgebreid heeft op het nieuwe terrein. Dit wordt met dit wijzigingsplan gelegaliseerd.

3. Bedrijfsverplaatsingen vinden over het algemene over korte afstand plaats

De ontwikkeling van het bedrijventerrein is gericht op lokale MKB-bedrijven. bedrijfsruimtemarkt voor deze doelgroep is vooral lokaal georiënteerd, zo blijkt uit onderzoeken van onder meer het RPB¹, BRO², het CBS³ en Stec Groep⁴.

- 95% van de bedrijven op bedrijventerreinen geeft aan bij verplaatsing in de eigen gemeente te willen blijven. Het gaat in dat geval doorgaans om lokaal georiënteerde (MKB-)bedrijven, met een vaak lokale afzetmarkt, lokale herkomst van werknemers en/of een sterke band van het bedrijf met de kern, gemeente en het lokale verenigingsleven.
- 65 à 75% van de bedrijfsverplaatsingen vindt uiteindelijk daadwerkelijk binnen de eigen gemeente plaats. Gemeentegrenzen buiten beschouwing gelaten, hebben bedrijven in de regel hoe dan ook een beperkte verhuisradius. 74% van alle bedrijfsverplaatsingen vindt plaats over een afstand van < 5 kilometer en 37% van alle bedrijfsverplaatsingen vindt zelfs plaats over een afstand van < 1 kilometer.
- Het deel van de bedrijven dat alsnog over de gemeentegrenzen verplaatst, vestigt in de regel overigens niet heel ver weg. Slechts 15 à 20% van alle bedrijfsverplaatsingen vindt plaats over een afstand > 10 kilometer. Bedrijven die over de gemeentegrenzen én over een grotere afstand verplaatsen, zijn vaak (boven)regionaal georiënteerde spelers, zoals grootschalige logistiek dienstverleners. Kleinere bedrijven die over een grotere afstand verplaatsen doen dat vaak vanuit privé-motieven.
- De gemiddelde verhuisafstand van bedrijven in Bernheze e.o. is 7 à 8 kilometer.

Actuele ruimtevraag

Volgende stap bij een Ladder-toets is het bepalen van de actuele ruimtevraag in regio 't Retsel.

Op basis van de provinciale prognose uitbreidingsvraag van ca. 24 tot 32 ha

Uit de provinciale prognose blijkt dat er de komende jaren een totale ruimtevraag in het verzorgingsgebied van 't Retsel te verwachten is van ca. 24 tot 32 ha. Daarbij wordt verwacht dat een groot deel een vestigingsvoorkeur zal hebben voor de eigen gemeente. Het is echter redelijk om te verwachten dat bedrijventerreinen in een nabijgelegen kern/gemeente binnen het verzorgingsgebied een redelijk alternatief vormen.

Gemeente	Ruimte vraag
Bernheze	3,7 - 4,7 ha
Meierijstad	20,3 - 27,4 ha
Totaal	24,0 - 32,1 ha

Ruimte vraag nieuwe bedrijfspercelen

Vraag bestaat voornamelijk uit kleine tot middelgrote bedrijven uit reguliere (MKB-)doelgroepen

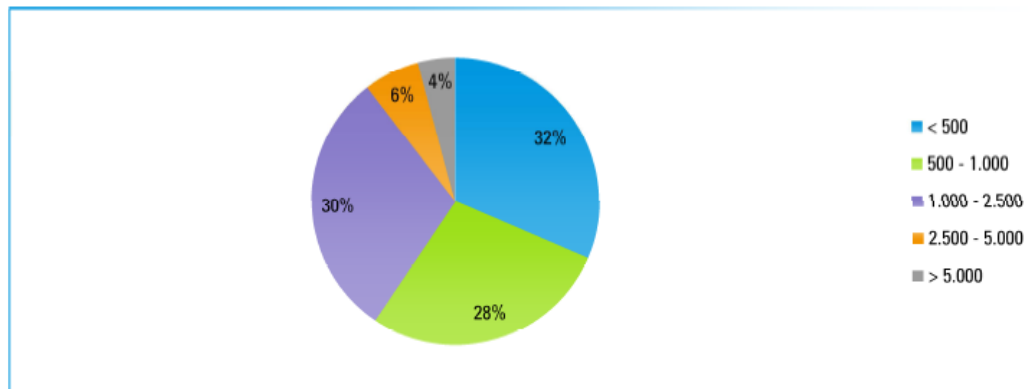
De bedrijven op de huidige bedrijventerreinen in Bernheze betreffen voornamelijk kleine tot middelgrote bedrijven uit de reguliere (MKB-)doelgroepen, zie onderstaande figuur. Het gaat dan om bedrijven actief in sectoren als productie, handel, reparatie, bouw en kleinschalige logistiek/groothandel. Met de ontwikkeling van de locatie 't Retsel is ook op deze doelgroep gericht. In lijn met het algemene beeld in Bernheze is geconstateerd dat op 't Retsel voornamelijk kleinschalige tot middelgrote bedrijven uit de reguliere (MKB-)doelgroepen vestigen.

¹ RPB (2007). Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid

² BRO (2011). Bedrijven zijn erg honkvast: gelukkig en helaas

³ CBS (2013). Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente

⁴ Stec Groep (2000-heden). Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld; Stec Groep (2002-heden. Database Locatiebeslissingen Nederland)



Bron: Vastgoeddata.nl (2017)

Grafiek perceeloppervlakte bedrijven gevestigd op bedrijventerrein Retsel

Voor het bedrijventerrein is gekozen om alleen milieucategorie 2 toe te staan (met uitzondering van de uitbreiding van het bedrijf Retselseweg 10, waar milieucategorie 3.2 is toegestaan). Deze keuze is gebaseerd op het feit dat het gros van geïnteresseerde bedrijven in milieucategorie 2 valt of daarmee gelijk te stellen is. Daarnaast wordt door het opnemen van een lage milieucategorie eventuele overlast op de omgeving geminimaliseerd.

Aanbod

Het volledige aanbod van het verzorgingsgebied bevindt zich volledig in de gemeente Meierijstad, namelijk in de kernen Eerde, Schijndel en Veghel. In de kernen in Bernheze gelegen in het verzorgingsgebied is geen uitbreidingsruimte meer voorhanden.

Gemeente	Ruimtevrage	Planaanbod
Bernheze	3,7 - 4,7 ha	0 ha
Meierijstad	20,3 - 27,4 ha	52,5 ha
Totaal	24,0 - 32,1 ha	52,5 ha

Het is te verwachten dat de (toekomstige) ruimtevrage voornamelijk uit dezelfde doelgroepen bestaat als dat nu al in regio Bernheze en op bedrijventerreinen in regio 't Retsel is gevestigd. Geconstateerd is dat dat het gros van de vraag naar bedrijfsruimte op bedrijventerreinen (ca. 80 à 90%) afkomstig is van bestaande bedrijvigheid. Het betreft bovendien bedrijven die doorgroeien van een (kleinere) locatie in het buiten- of woongebied; dat blijkt ook uit de concrete interesse voor vestiging op bedrijventerrein 't Retsel, zoals bij de gemeente is gemeld. Het betreffen vrijwel allemaal bestaande bedrijven uit de kern of gemeente. Voor het overige deel kan het gaan om groeiende bedrijven, die vervolgens wellicht de voorkeur geven aan een grootschalige locatie in de omliggende gemeenten.

Conclusie plangebied

De behoefte aan een beperkte uitbreiding van 't Retsel is hoofdzakelijk het gevolg van de lokale bedrijvigheid. Gelet op vraag naar ontwikkelruimte en het gebrek van deze ruimte in de gemeente Bernheze, kan gesteld dat er voldoende behoefte is aan de uitbreiding van bedrijventerrein Retsel. Daarnaast wordt, gelet op de beperkte milieucategorie (maximaal milieucategorie 2, met uitzondering van één perceel, waarbij sprake is van milieucategorie 3.2), in voorliggend wijzigingsplan specifiek ingezet op bedrijven met een lokaal karakter, waardoor ruimtelijke effecten op andere bedrijventerrein in de regio niet aannemelijk zijn. Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het voorliggende initiatief niet stuit op belemmeringen vanwege de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Door Antea Group is in december 2017 een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht ter plaatse van het plangebied. Het doel van het verkennend bodem- en asbestonderzoek is de bodemkwaliteit en de eventuele aanwezigheid van asbest vast te leggen om in het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging de gebruiksmogelijkheden van het terrein te bepalen.

De rapportage is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen, de conclusies zijn hierna weergegeven.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Asbestonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5897.

Grond

Toetsing Wet bodembescherming

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kwik, minerale olie, kobalt, nikkel en zink.

Toetsing Besluit bodemkwaliteit

De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat de grond ter plaatse van het onverdampte terrein gedeelte, weiland, voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse. Achtergrondwaarden. De bovengrond ter plaatse van de parkeerplaats voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse Industrie.

Puinverharding

Middels een indicatieve analyse is aangetoond dat de volledig puinhoudende bovengrond ter plaatse van het parkeerterrein geen asbest bevat. Visueel is geen asbest waargenomen.

Grondwater

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in het grondwater een sterk verhoogde concentratie aan barium en licht verhoogde concentraties aan zink, barium, kwik, vinylchloride en cadmium zijn aangetoond. In de grond is geen verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Er is daarom geen duidelijke antropogene bron aan te merken. De sterk verhoogde concentratie aan barium is daarom toe te schrijven aan lokaal verhoogde achtergrondwaarden.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' ter plaatse van het parkeerterrein, vanwege de licht verhoogde gehalten in de puinlaag wordt gehandhaafd. De opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' voor het weiland wordt niet aanvaard, vanwege de licht verhoogde gehalten aan kwik in de bovengrond.

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie.

4.4 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

De vestiging van dergelijke inrichtingen is op het bedrijventerrein niet gewenst. In de regels behorende bij dit wijzigingsplan wordt het oprichten van inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi dan ook uitgesloten. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is een (bovengrondse) propaantank (3000 liter). Deze propaantank ligt op ruim 100 meter van het plangebied, zodat het plangebied ruim buiten het invloedsgebied (20 meter) ligt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg of water. De dichtstbijzijnde (vaar)weg die deel uitmaakt van het Basisnet weg of water is de A50 op ruim twee kilometer. Gezien de dusdanige afstand tussen het A50 en het plangebied kan gesteld worden dat er geen sprake is van een belemmering door de aanwezigheid van de A50.

Buisleidingen

In en in de omgeving van het plangebied (binnen 3 kilometer) zijn geen buisleidingen gelegen. Er kan daarom ook gesteld worden dat er geen sprake is van enige belemmering.

4.5 Luchtkwaliteit

Onderhavig wijzigingsplan maakt de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein mogelijk. Er dient beoordeeld te worden of, na uitvoering van de ontwikkeling, wordt voldaan aan de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit. Door Antea Group is een memo opgesteld (d.d. 4 december 2017) waarin de beoordeling van de luchtkwaliteit is opgenomen. De memo is als bijlage bij het wijzigingsplan bijgevoegd. Hierna volgt de conclusie uit de memo.

Conclusie

Uitgaande van de hoogste heersende concentraties luchtverontreinigende stoffen (langs de Den Dolvert), de achtergrondconcentraties en de maximale bijdrage van het verkeer zijn de totale jaargemiddelde concentraties in beeld gebracht, zie navolgende tabel.

Tabel: Concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in µg/m³

	NO ₂	PM ₁₀	PM _{2,5}
Heersende jaargemiddelde concentratie	23,8	18,9	11,6
Achtergrondconcentratie	19,4	18,6	11,6
Maximale bijdrage extra verkeer	0,54	0,07	0,07**
Totale concentratie	24,4	19,0	11,7
Maatgevende grenswaarde	40	31,2*	25

* Bij een jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 31,2 µg/m³ of meer is sprake van meer dan 35 overschrijdingen van de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀.

** De NIBM-tool berekent alleen de verkeersbijdrage aan NO₂ en PM₁₀ concentraties. PM_{2,5} is onderdeel van PM₁₀. De maximale verkeersbijdrage aan de PM_{2,5} concentraties kan hierdoor niet groter zijn dan de PM₁₀ bijdrage.

Uit de tabel blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, rekening houdend met de heersende jaargemiddelde concentraties, de achtergrondconcentraties en de maximale bijdrage van het extra verkeer, (ruim) onder de wettelijke grenswaarden liggen. De ruimte tot de grenswaarden is dusdanig groot dat ook de directe bijdrage van de activiteiten op het terrein er niet toe zullen leiden dat de ruimte tot de grenswaarden wordt opgevuld. De wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor verdere besluitvorming.

4.6 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht als er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidgevoelige gebouwen of terreinen binnen de onderzoekszone van een weg of spoorweg. Voorliggend wijzigingsplan maakt de uitbreiding van een bestaande bedrijventerrein mogelijk. Bij deze uitbreiding worden geen nieuwe geluidgevoelige functies - zoals (bedrijfs)woningen – mogelijk gemaakt. Gelet hierop zijn er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

Bedrijventerrein Retsel is geen geluidgezoneerd bedrijventerrein (een 'industrieterrein' in de zin van de Wet geluidhinder). De vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers' of Wgh-inrichtingen) is daarom uitgesloten.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst zijn de bedrijfsactiviteiten ingedeeld in categorieën en is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waar gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening mee kunnen houden. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij afstanden moeten worden aangehouden tussen milieugevoelige en milieubelastende functies. In de methodiek van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' staat hinder in planologisch opzicht centraal. In het planologisch traject wordt een voorgenomen bedrijfsvestiging c.q. -uitbreiding grofmazig getoetst. De fijnmazige toets geschiedt in het kader van de milieuwetgeving, via de omgevingsvergunning voor milieu of op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden: 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die - in nieuwe situaties - gelden tussen de grens van een bedrijfsperceel en de gevel van een woning in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. De (indicatieve) afstanden tussen een bedrijfsperceel en een woning in een 'rustige woonwijk' variëren van 10 meter voor milieucategorie 1 tot 1.500 meter voor milieucategorie 6. In de volgende tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand weergegeven

Milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Milieuzonering plangebied

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Door het toepassen van milieuzonering kan in het ruimtelijk spoor worden vastgelegd op welke gronden bepaalde categorieën bedrijvigheid worden toegestaan. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere milieucategorie. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige bestemmingen al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.



Ligging milieugevoelige objecten t.o.v. het nieuwe bedrijventerrein

Het plangebied grenst in het oosten aan één agrarisch (woon)perceel, die in het omgevingstype 'rustig buitengebied' liggen. Voor het overige grenst het plangebied aan het bestaande bedrijventerrein Retsel en aan het buitengebied. In de verdere omgeving liggen naast het woonperceel nog een aantal gevoelige objecten (woningen). Op basis van de huidige markt is besloten bij de uitbreiding van het bedrijventerrein een maximale milieucategorie van 2 te hanteren. Uitzondering hierop is de strook langs het perceel Retselseweg 10. Deze strook wordt bij het betreffende bedrijf betrokken, waarbij overeenkomstig de rest van het perceel een maximale milieucategorie van 3.2 geldt. Door het opnemen van een maximale milieucategorie van 2 en de aanwezigheid van de tussenliggende groenstrook kan geconcludeerd worden dat de bestaande woningen in de nabijheid van het plangebied geen hinder ondervinden van het gewenste initiatief. Om onevenredige beperkingen voor de bedrijven te voorkomen, zijn de bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen niet meegenomen bij het bepalen van de milieucategorie. Voor deze woningen kan een minder goed woon- en leefklimaat worden geaccepteerd. Bedrijven in milieucategorie 1 zijn niet toegestaan, aangezien dergelijke bedrijven goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging of in woongebieden.

4.8 Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Door Faunaconsult is op 30 november 2017 een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage is als bijlage bij onderhavig wijzigingsplan opgenomen. De conclusies uit het rapport zijn hierna beschreven.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Vanwege de lokale aard van de werkzaamheden en de grote afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebieden, zijn er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten. Hierdoor is er geen vergunning nodig op grond van de Wn.

Natuurnetwerk Brabant

Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Soortenbescherming

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wn zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk worden aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vogels

In het plangebied komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen kan worden voorkomen door het verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze mitigerende maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wn begaan.

Vleermuizen

De zomereiken langs de Dodenhoeksestraat ten noorden van het plangebied en de zomereiken op het perceel bij Dodenhoeksestraat 10 ten oosten van het plangebied (zie figuur 2), fungeren mogelijk als vaste vliegroute van vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst: van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting of amberkleurige UV-vrije led armaturen.

4.9 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is navolgende waterparagraaf opgesteld.

4.9.1 Beleid en regelgeving

Waterbeheerplan

Voor de periode 2016-2021 heeft het waterschap Aa en Maas een waterbeheerplan (WBP) opgesteld. In dit plan geeft het waterschap aan wat haar doelen voor de komende planperiode zijn.

In het waterbeheerplan kiest het waterschap ervoor om het waterbeheerplan van de afgelopen jaren voort te zetten. Het plan bevat geen grote koerswijzigingen. Maar ontwikkelingen zoals de klimaatverandering vragen wel om nieuwe accenten. Met name waterveiligheid en waterkwaliteit zijn de komende jaren een punt van aandacht.

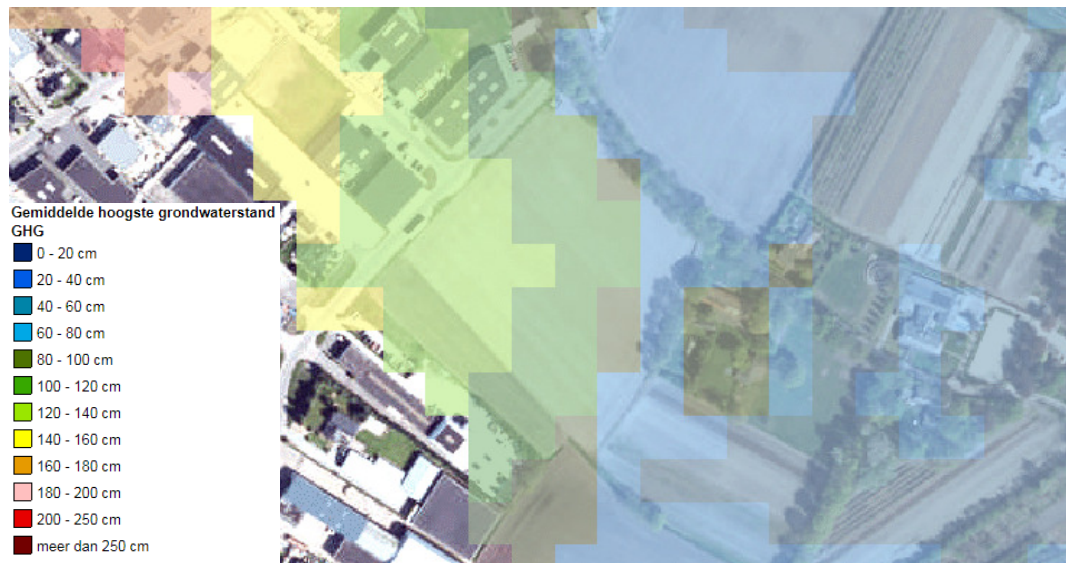
Kenmerkend voor het waterbeheerplan is de samenwerking met partners en inwoners van het beheersgebied. Het waterschap gaat niet zomaar aan de slag in een gebied. Bij voorkeur gaat het waterschap aan de slag waar andere partijen ook opgaven hebben liggen. Dit kan een groep agrariërs zijn, maar ook een groter gebied waar opgaven van bijvoorbeeld gemeenten, provincie, natuurorganisaties en landbouw samen komen. Door gebiedsgericht samen te werken worden opgaven efficiënter uitgevoerd.

Keur

De keur is een juridisch document (verordening) van de waterbeheerder. De keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels. Dit zijn wettelijke regels voor watergangen, waterkeringen en andere waterstaatswerken (o.a. duikers, stuwen en gemalen). De toekomstige inrichting van het watersysteem in het plangebied dient te voldoen aan de eisen die gesteld worden in de Keur en beleids- en algemene regels van het waterschap Aa en Maas.

4.9.2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit fase twee van de uitbreiding van bedrijventerrein Retsel in Heeswijk-Dinther. Het plangebied is gelegen tussen de Retselseweg en Dodenhoeksestraat en is momenteel in gebruik als akkerland. In hoofdstuk 1 is de precieze begrenzing weergegeven. Het gebied ligt op een maaiveldniveau van circa 9 m + NAP (AHN2). De gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert tussen de 80 – 140 cm onder maaiveld, blijktens de bodematlas van de provincie Noord-Brabant, zoals navolgend weergegeven.



Gemiddelde hoogste grondwaterstand – GHG (bron: kaartbank.brabant.nl)

Ten behoeve van het bodemonderzoek is in een eerder stadium een drietal peilbuizen in het plangebied uitgezet, hieruit blijkt dat het grondwater zich op circa 2.25 - 2.90 cm onder maaiveld bevindt. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, tevens zijn er geen watergangen in het plangebied gelegen.

4.9.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het akkerland omgevormd tot bedrijventerrein. Er wordt circa 1,4 hectare bedrijventerrein uitgegeven, een strook wordt gereserveerd voor zowel waterberging als landschappelijke inpassing. Op navolgende verbeelding is een situatietekening van een mogelijke invulling van het gebied weergegeven.



Situatietekening mogelijke invulling plangebied

De uitbreiding is een vervolg op een eerdere uitbreiding van het bedrijventerrein. In het kader van de totale uitbreiding is in 2006 een waterparagraaf opgesteld. De uitgangspunten die gehanteerd zijn, zijn ook voor de nieuwe uitbreiding relevant. De waterparagraaf is voor de volledigheid als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

De twee delen zijn, ondanks het niet gelijktijdig ontwikkelen, op gebied van waterhuishouding wel aangemerkt als één ontwikkeling. Hierbij wordt bedoeld op het realiseren van een waterberging voor beide gebieden. In eerste instantie was aan de oostzijde (groenstrook langs Dodenhoeksestraat) ruimte gereserveerd om het water te bergen voor de tweede fase, doordat deze gronden in particulier bezit zijn is deze mogelijkheid niet toereikend gebleken. Om toch te voldoen aan de waterbergingsopgave is, zoals op situatietekening is weergegeven, ruimte gereserveerd tussen het nieuwe bedrijventerrein en de oostzijde van het plangebied. Het gaat hier om 2.200 m² waterberging.

Daarnaast dient een deel van het water dat op particulier terrein valt op eigen terrein geborgd te worden. Er zal dan ook verplicht worden gesteld 19,8 mm op eigen terrein te bergen/infiltreren.

Rioleringssysteem

In de huidige situatie is geen riolering aanwezig. De woningen aan de Dodenhoeksestraat en de bedrijfswoningen en –gebouwen zijn aangesloten op het reeds bestaande rioleringssysteem. Met betrekking tot het planvoornemen wordt in de toekomstige situatie aangesloten op het bestaande systeem.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie

4.9.4 Conclusie

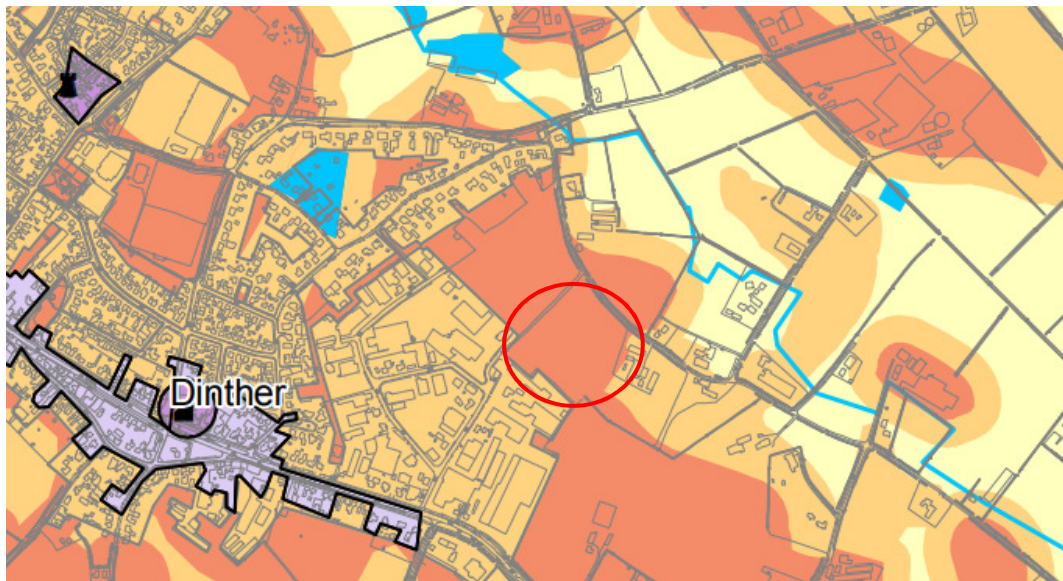
Door het realiseren van een dergelijke waterberging kan geconcludeerd worden dat er sprake is van voldoende waterbergingscompensatie. Doordat daarnaast geen waterschapsbelangen in het geding zijn, kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen te verwachten zijn.

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden in het kader van het wettelijk vooroverleg voor een wateradvies aangeboden aan Waterschap Aa en Maas.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Het plangebied is volgens de vigerende archeologische beleidskaart van de gemeente Bernheze gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid geldt voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde een onderzoekspllicht bij een versterking van meer dan 250 m² met een versterkingsdiepte van meer dan 40 cm. De voorgenomen ontwikkeling beslaat een groter oppervlakte dan de hiervoor genoemde ondergrens. Hierdoor kan gesteld worden dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is, echter hebben in het kader van de ontwikkeling van het gebied reeds een aantal archeologische onderzoeken plaatsgevonden.



Uitsnede archeologische beleidskaart Bernheze

Door Antea Group is op 23 november 2017 een memo geschreven waarin de uitgevoerde onderzoeken en diens uitkomsten zijn samengevat. De memo is als bijlage bij de toelichting bijgevoegd. Hierna volgt de conclusie uit de memo.

Met het uitvoeren van en de publicatie over de opgraving is het proces van de archeologisch monumentenzorg afgerond. De vindplaatsen die in het plangebied aanwezig waren zijn 'ex situ' behouden en het plangebied is 'archeologie-vrij'. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek heeft daarmee geen zin meer, dit ondanks de nog aanwezige dubbelbestemming.

Doordat er geen archeologische waarden meer in het plangebied aanwezig zijn, wordt geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

4.10.2 Cultuurhistorie

Op 5 juli 2011 heeft een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plaatsgevonden. Sinds 1 januari 2012 dient ieder wijzigingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden te bevatten. Door de wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen alsmede wijzigingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan/wijzigingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd

van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het wijzigingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het wijzigingsplan is daarmee dus verplicht de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Bestemmingsplannen en wijzigingsplannen in de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van de bescherming van waardevolle cultuurhistorische elementen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Op deze kaart staan de bepalende cultuurhistorische elementen.

In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische elementen. De Dodenhoeksestraat, die ten noorden van het plangebied loopt, is aangeduid als een historische geografische lijn van redelijk hoge waarden. De boerderij Dodenhoeksestraat 10/12 is gekenmerkt als 'overige bouwkunst'. Het plangebied is gelegen binnen de regio 'Meierij'.

Gezien het feit dat er geen cultuurhistorische elementen/structuren in het plangebied gelegen zijn en deze elementen/structuren niet geschaad worden, hetzelfde geldt voor de elementen/structuren in de nabijheid van het plangebied, kan geconcludeerd worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor onderhavig initiatief vormt.

4.11 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Hoogspanningslijnen

De meest nabijgelegen hoogspanningslijn ligt op een afstand van ongeveer 3 kilometer. Dit vormt geen belemmering.

Spuitzones gewasbescherming

Ten (zuid)oosten van het plangebied is een struiken/bomenkwekerij gelegen. Door de uitbreiding van het bedrijventerrein ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een extra belemmering van de bedrijfsvoering van de kwekerij. Dit kan geconcludeerd worden, aangezien de aanwezige bedrijfsbebouwing op het bestaande bedrijventerrein reeds maatgevend is voor het bedrijf.

4.13 Geurhinder

Algemeen

De Wgv biedt aan gemeenten de mogelijkheid om af te wijken van de in de wet gestelde geurnormen. Om dit mogelijk te maken is de Geurgebiedsvisie opgesteld, waarmee de gemeente met een eigen geurbeleid per gebied maatwerk kan leveren. Een afwijkende gemeentelijke normering dient vastgelegd te worden in een verordening. Een geurvisie moet deze verordening onderbouwen. De geurvisie dient aan te tonen dat een – van de wet afwijkende – gemeentelijke normstelling nodig is om de gewenste ruimtelijke visie te realiseren, zonder dat rechten van bestaande veehouderijen worden geschaad en dat de leefomgeving voor inwoners qua geurbelasting acceptabel is en blijft.

Toetsing initiatief

Middels het voorgenomen initiatief wordt het bestaande bedrijventerrein Retsel verder uitgebreid. Een bedrijventerrein is niet aan te merken als geurgevoelig object, mede door het ontbreken van nieuwe bedrijfswoningen. In de Geurgebiedsvisie is in kaartblad A weergegeven dat voor het plangebied wel een norm van 10 ou/m³ 98 percentiel geldt. De meest dichtbijgelegen veehouderij (Berg- en Dalseweg 6) is gelegen op circa 500 meter afstand van het plangebied. Gelet op de huidige afstand tussen de veehouderij en het plangebied kan gesteld worden dat er geen sprake is van enige belemmering voor het veebedrijf of een te hoge geurbelasting ter plaatse van het bedrijventerrein. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een belemmering vanwege het aspect geur.

4.14 Besluit milieueffectrapportage

4.14.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

4.14.2 Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De aanleg, wijziging of uitbreiding van bedrijventerreinen van enige omvang valt onder dit begrip. Het plangebied heeft een grootte van circa 2,2 hectare (circa 1,4 hectare bedrijventerrein en voor het overige deel verkeer en groen). De voorgenomen activiteit blijft ruimschoots onder de drempel van 100 hectare en/of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. Het bedrijfsvloeroppervlakte wordt in het wijzigingsplan begrensd door het bouwvlak, maximum bebouwingspercentage en de maximum bouwhoogte. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

4.14.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

4.14.4 Toetsing

Kenmerken van het project

Het plan aan het voorziet in een uitbreiding van het bestaand en bestemd bedrijventerrein ter plaatse van een agrarisch perceel. De uitbreiding voorziet in een aantal bedrijfskavels met een totale oppervlakte van circa 1,4 hectare. De kavelgrootten kunnen op basis van het bestemmingsplan variëren tussen de 1.000 m² en 5.000 m². Tevens voorziet het plan in een ontsluitingsweg en een afschermd groen en waterretentie. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van een bijzondere afvalstoffenstroom.

Plaats van het project

Het project wordt uitgevoerd op een locatie die in de huidige situatie onbebouwd is, aan de oostrand van bedrijventerrein Retsel. De locatie grenst aan twee zijden aan het bestaande bedrijventerrein en is al jaren aangeduid als uitbreidingslocatie van het bedrijventerrein. De uitbreiding vormt daarmee een afronding van het bedrijventerrein. Voor het overige bestaat de omgeving uit agrarische gronden en verspreid liggende agrarische (woon)erven. Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische of archeologische waarden die de ontwikkeling in de weg staan. Wel is een landschappelijke inpassing van de uitbreiding benodigd. De kwaliteitsverbetering van het landschap is uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan (zie paragraaf 3.3), waarvan de aanleg en instandhouding wordt geborgd met het wijzigingsplan.

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn gelegen op de grote afstand (>10 kilometer) van het plangebied. Gelet op de omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand is een effect als gevolg van stikstofdepositie (verzuring en vermist van de lucht) niet aannemelijk. Tevens liggen de Natura 2000-gebieden buiten het invloedsgebied van het plan wat betreft de storingsfactoren versnippering, verdroging, geluid-, optische en lichtverstoring. Negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden (of andere gevoelige gebieden in de omgeving) zijn daarmee niet te verwachten. Er bevindt zich geen Natuurnetwerk Nederland (NNN) binnen of grenzend aan het plangebied.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit voorgaande paragrafen, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. Het plangebied zelf zal ten gevolge van de ontwikkeling worden ingevuld met bedrijfspercelen en verkeers-, water- en groenvoorzieningen, in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein. De effecten buiten de plangrenzen worden veroorzaakt door geluidsuitstraling en een toename van verkeer op de wegen rond het plangebied. De effecten

zijn beperkt en de uitbreiding van het bedrijventerrein stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

4.14.5 Conclusie

In het kader van het wijzigingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

5 Juridische aspecten

5.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Retsel, Heeswijk-Dinther' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Retsel. Conform de vereisten van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, wordt aangesloten op de planregeling uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze'.

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' is voor een relatief gedetailleerde systematiek gekozen. De wijze van bestemmen biedt echter voldoende mogelijkheden voor het oprichten, vervangen en uitbreiden van bebouwing en voor het (in beperkte mate) veranderen van het gebruik van gronden. Het wijzigingsplan is daardoor voldoende flexibel en speelt in op (voorzienbare) ontwikkelingen.

Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van dit wijzigingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

In hoofdstuk 1 zijn twee artikelen opgenomen. Het eerste artikel bevat de begrippen die nodig zijn voor de interpretatie van de regels. Het tweede artikel bevat de wijze van meten. In dat artikel is aangegeven hoe de maten die in de regels zijn genoemd, moeten worden gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn regels gegeven voor de in het plangebied voorkomende bestemmingen. Per bestemming is het toegestane gebruik van de gronden geregeld in de bestemmingsomschrijving en, indien nodig, in de specifieke gebruiksregels. Daarnaast zijn per bestemming bouwregels gegeven voor de bebouwing die mag worden opgericht. In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Inhoud van de regels

In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Bedrijf

De bedrijfspervenken binnen het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf'. In het plangebied geldt een maximale milieucategorie van twee, uitzondering hierop is de strook nabij het perceel Retselseweg 10. Deze uitzondering is opgenomen om een en dezelfde milieucategorie op het perceel toe te staan, namelijk 3.2. Naast de bedrijfsactiviteiten zijn ondergeschikte productiegebonden detailhandel, volumieuze detailhandel en bij de bedrijfsactiviteiten behorende niet-zelfstandige kantoren toegestaan.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage (gemeten per bouwperceel) zijn aangeduid. In de regels is vastgelegd dat elk bouwperceel een minimale frontbreedte van 20 meter dient te hebben. Voor percelen waar ook een minimum bebouwingspercentage geldt, is een extra aanduiding opgenomen. In de regels zijn regels gegeven voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de regels zijn diverse afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Zo kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en bedrijven toestaan die niet voorkomen op de lijst, maar qua aard en hinder naar de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven die wél op de lijst staan. Ook kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een bedrijf in één milieucategorie hoger (bijvoorbeeld 3.1 in plaats van 2), mits het bedrijf zich qua aard en hinder gedraagt als een bedrijf in de toegelaten milieucategorieën. Daarnaast kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het toestaan van nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen, bouwmarkten, tuincentra en grootschalige detailhandel, sportscholen en fitnesscentra

Groen

Deze bestemming regelt het structuurbepalende openbare groen binnen het plangebied. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' wordt de realisatie, het beheer en de instandhouding van de landschappelijke inpassing juridisch-planologisch vastgelegd.

Verkeer

Deze bestemming regelt de openbare wegen binnen het plangebied. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

6 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond. Het planvoornemen moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De kosten die met voorliggend wijzigingsplan gemoeid zijn, zijn volledig voor rekening van de gemeente. In haar begroting is met deze kosten rekening gehouden. Het wijzigingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept-ontwerpwijzigingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Retsel, Heeswijk-Dinther' wordt conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Na het vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.