

Bestemmingsplan

Herziening Bedrijventerrein 't Stoom

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Herziening Bedrijventerrein 't Stoom

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

April 2012

Datum vaststelling:

19 april 2012

Projectgegevens:

TOE02-BEG00077-01a

REG02-BEG00077-01a

TEK02-BEG00077-01a

SVB01-BEG00077-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPBhbs1035-VAST

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

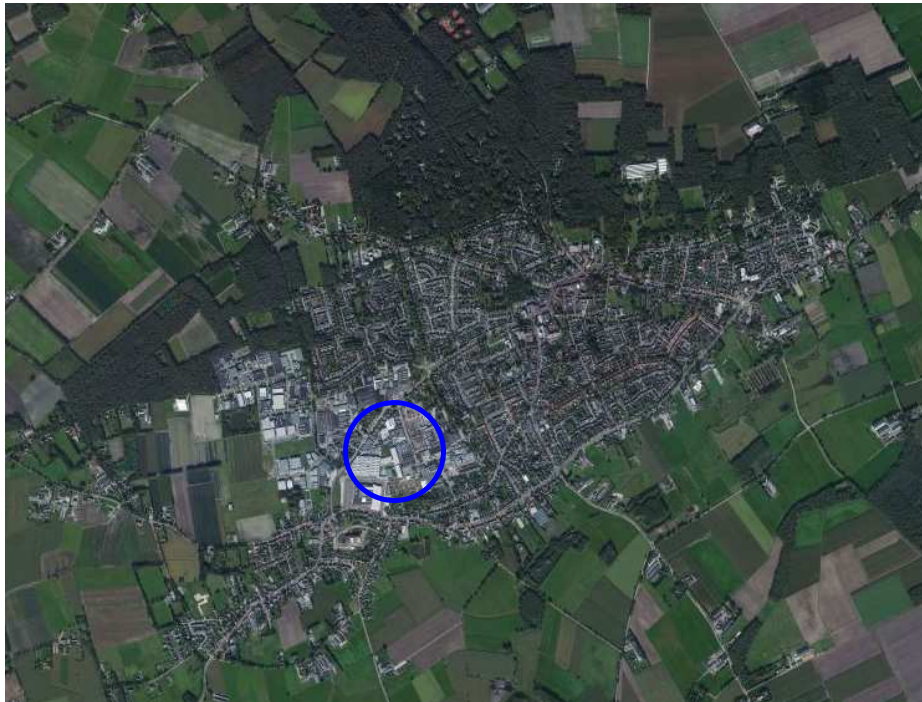
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

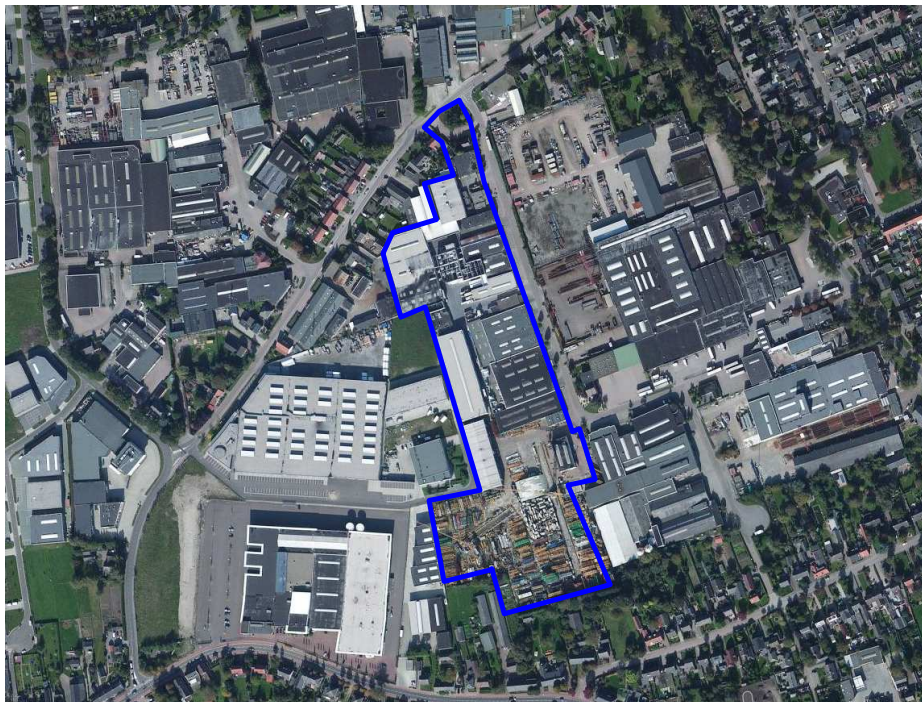
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Provinciaal beleid	5
2.2	Gemeentelijk beleid	8
2.3	Conclusie	11
3	Planbeschrijving	13
3.1	Het initiatief	13
3.2	Vertaling naar het bestemmingsplan	14
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	15
4.3	Luchtkwaliteit	16
4.4	Externe veiligheid	16
4.5	Bedrijven en milieuzonering	17
4.6	Kabels en leidingen	17
4.7	Verkeer en parkeren	17
4.8	Water	18
4.9	Flora en fauna	19
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	20
5	Juridische aspecten	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Plansystematiek	21
5.3	Bestemmingen	21
6	Haalbaarheid	23
6.1	Financieel	23
6.2	Maatschappelijk	23
7	Bronnen	25
7.1	Boeken en rapporten	25
7.2	Websites	25

Bijlagen

1. HNO-tool berekening, Croonen Adviseurs, 27 juli 2011
2. Quickscan flora en fauna, Ecologica BV, 18 maart 2011
3. Nota van zienswijzen, gemeente Bergeijk, 19 april 2012



Ligging plangebied binnen de gemeente Bergeijk (bron Bing Maps, 2011)



Begrenzing plangebied (bron Bing Maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 29 januari 2007 heeft de gemeenteraad van Bergeijk het bestemmingsplan 't Stoom vastgesteld. Dit bestemmingsplan was voornamelijk actualiserend van aard en diende tevens om enkele nieuwe ontwikkelingen binnen een duurzame ruimtelijke structuur mogelijk te maken.

Een incident op het bedrijfsperceel Diffutherm in 2004, heeft ertoe geleid dat de gemeente Bergeijk een gedeelte van het bestemmingsplan 't Stoom wil herzien. Daarnaast is er de wens om het bedrijf Kranenbouw te verplaatsen naar het bedrijventerrein Waterlaat 6. Beide ontwikkelingen kunnen via één bestemmingsplanherziening worden juridisch en planologisch worden geregeld. De herziening betreft concreet een wijziging van de bestemming en de daarbij behorende regels voor de percelen van de bedrijven Diffutherm en Kranenbouw, gelegen aan de Industrieweg 2 tot en met 20. Met beide partijen is hierover reeds een anterieure overeenkomst afgesloten.

Beide bedrijven worden binnen de planperiode verplaatst naar een andere locatie. Het bedrijf Diffutherm wordt verplaatst naar het Kempisch Bedrijven Park en Kranenbouw wordt, zoals hierboven reeds vermeld, verplaatst naar het bedrijventerrein Waterlaat 6, gesitueerd ten westen van de huidige bedrijfslocatie. De verplaatsing van deze bedrijven, in combinatie met de daaropvolgende herontwikkeling, maakt een herstructurering van de planlocatie naar een modern bedrijventerrein mogelijk. De herstructurering leidt tot de realisatie van functionele bedrijfspercelen, bestemd voor bedrijvigheid met een maximale milieucategorie van 3.2, ten opzichte van de huidige toegestane bedrijvigheid tot milieucategorie 4. Door de maximale milieucategorie te verlagen, is er minder overlast voor omwonenden aanwezig en kan er een geleidelijke overgang van bedrijventerrein naar wonen gerealiseerd worden.

De herziening van deze percelen zal tot stand moeten komen op basis van een nieuw bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Industrieweg op bedrijventerrein 't Stoom aan de westkant van de kern Bergeijk. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de perceelsgrenzen van de woningen, gesitueerd aan de Ekkerstraat. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de woonpercelen aan de Kleine Broekstraat. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de Industrieweg, waarbij de westelijke begrenzing deels wordt gevormd door de Melkweg en het overige deel door de bedrijfspercelen van het bedrijventerrein 't Stoom. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

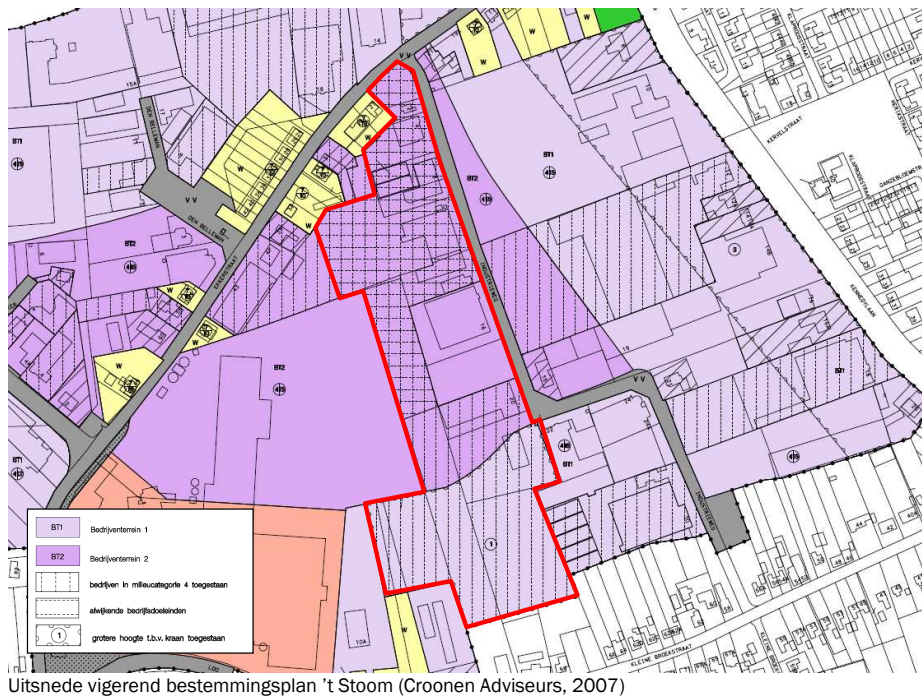
Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 't Stoom van de gemeente Bergeijk. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 januari 2007 door de gemeente Bergeijk en op 25 september 2007 goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Grote bedrijven', vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juni 2010. Dit bestemmingsplan heeft de vorm van een parapluplan en bevat een regeling dat onder voorwaarden lokale bedrijven mogen uitbreiden tot boven 5.000 m².

De percelen binnen het plangebied zijn in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 't Stoom' bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden 1' en 'Bedrijfsdoeleinden 2'. Bovendien is in de vorm van differentiatievlakken een verruiming van de basisbestemming mogelijk gemaakt, afgestemd op de momenteel aanwezige bedrijvigheid, van Diffutherm en Kranenbouw, op deze locatie.

De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 1' is bestemd voor bedrijven onder de milieucategorieën 2 en 3. Hierbij is specifiek voor deze bedrijfslocaties opgenomen dat ook bedrijvigheid in milieucategorie 4 is toegelaten, met dien verstande dat deze bedrijven naar aard en invloed gelijk moeten zijn te stellen met de bedrijven die wel zijn toegelaten. Binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 2' zijn de gronden bestemd voor bedrijven onder zowel milieucategorie 2 en 3 alsmede milieucategorie 4. Aanvullend hierop zijn voor de bedrijfspercelen behorend aan Diffutherm specifiek de aanduiding 'afwijkende bedrijfsdoeleinden' opgenomen. Met betrekking tot de bedrijfspercelen van Kranenbouw is een vlak opgenomen waarbinnen het is toegestaan om een grotere hoogte te realiseren ten behoeve van een kraan.

De gemeente Bergeijk is voornemens middels het voorliggend bestemmingsplan alleen bedrijvigheid in de milieucategorie 2 tot en met 3.2 toe te staan binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Hierbij vervallen tevens de bestaande differentiatievlakken. Aansluitend hierop wordt de realisatie van maximaal twee bedrijven tussen de 5.000 - 12.000 m² direct mogelijk gemaakt.

De beoogde herontwikkeling en bouw mogelijkheden zijn niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Een gedeeltelijke herziening is derhalve noodzakelijk.



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van voorliggend bestemmingsplan wordt gekeken naar de verschillende beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en het beoogde initiatief. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het planvoornemen. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten. Tot slot beschrijft hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en het beoogde initiatief.

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Structuurvisie provincie Noord-Brabant

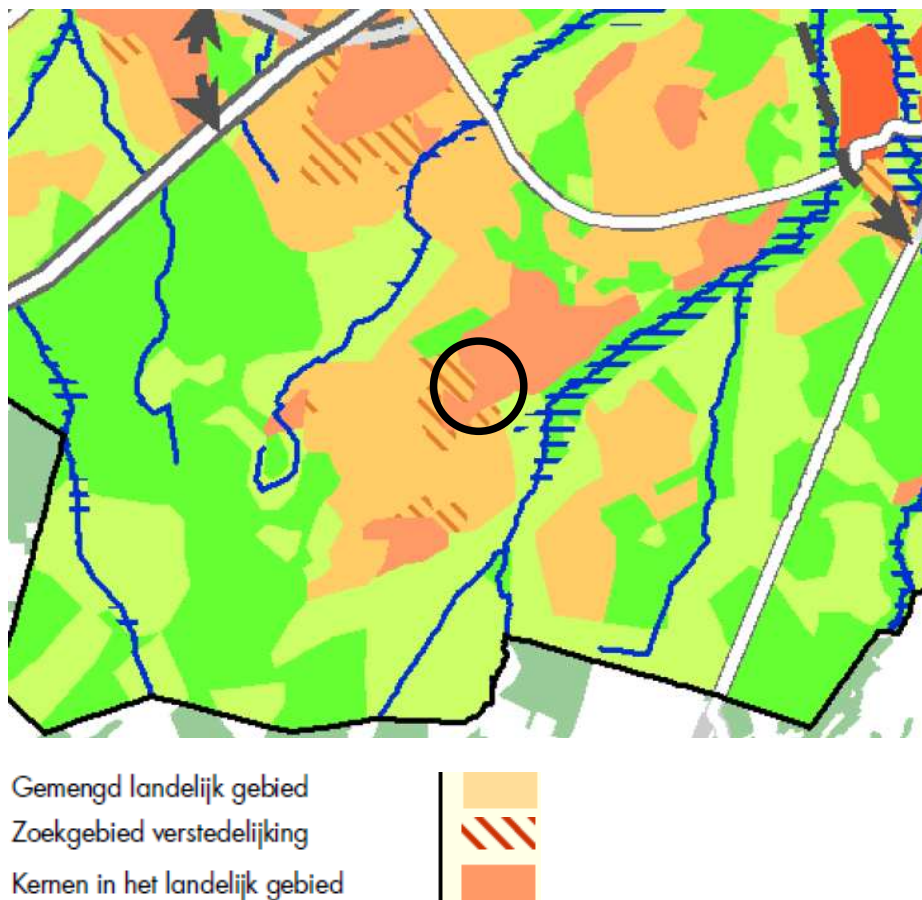
Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie 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 provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

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 ruimtelijke 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 dichtslibben 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'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. 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.



Uitsnede structurenkaart Structuurvisie met aanduiding plangebied (Bron: provincie Noord-Brabant, 2011)

Het plangebied ligt op de Structurenkaart in de bestaande kern Bergeijk. Voorliggend bestemmingsplan vormt een herziening van een deel van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein 't Stoom, zodat geconcludeerd kan worden dat ook voorliggend bestemmingsplan binnen de beleidsuitgangspunten van de SVRO past.

2.1.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan 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 is op 17 december 2010 vastgesteld.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

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 in 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 begrenst.

Het plangebied ligt op de kaarten, behorende bij de Verordening Ruimte, binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen dit gebied is de gemeente in het algemeen vrij –binnen de grenzen van andere wetgeving– om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening Ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen en aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties, regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties en regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijke regio's.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van een nieuw bedrijventerrein, zodat het plan past binnen de regels van de Verordening Ruimte.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Economisch Actieplan

Het Economisch Actieplan 2009-2012 van de gemeente Bergeijk is opgesteld in samenspraak met het Platform Ondernemend Bergeijk. In dit plan is een aantal plannen en projecten opgenomen. Geheel in de stijl van de eigen verantwoordelijkheid van de ondernemer en facilitaire ondersteuning door de gemeente wordt op deze manier geprobeerd gezamenlijk het gunstige ontwikkelingsklimaat voor ondernemend Bergeijk te behouden en op onderdelen te verbeteren. Verder bevat het Economisch Actieplan een visie voor de langere termijn.

Voor bedrijventerrein 't Stoom zijn geen specifieke plannen voorzien. Wel zijn in het algemeen de volgende plannen van toepassing:

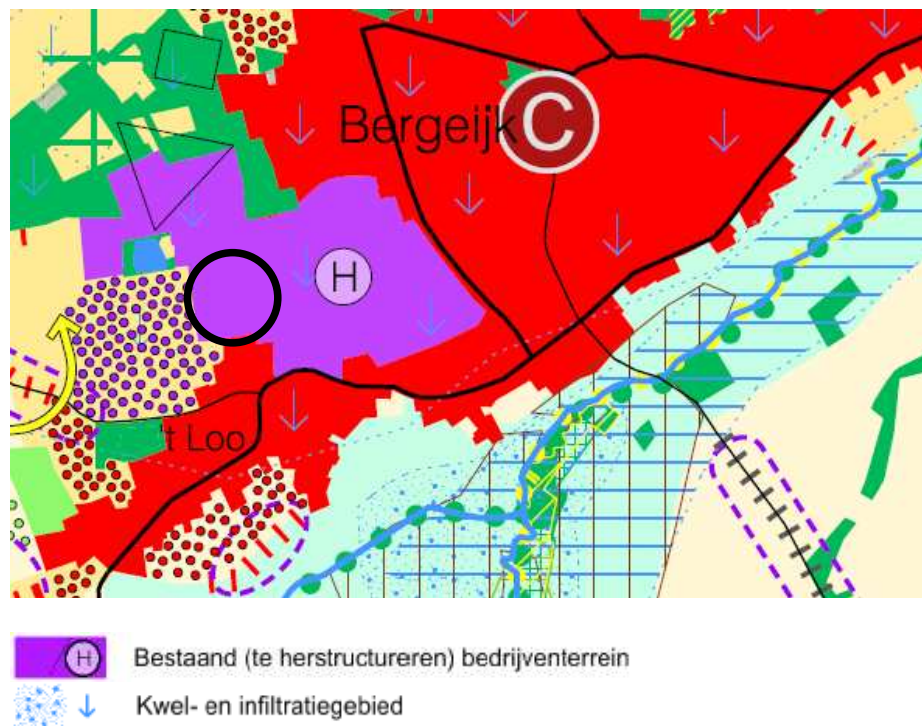
- Intensivering ruimtegebruik bedrijventerreinen: via vernieuwen bestemmingsplannen bestaande bedrijventerreinen op een efficiënter en beter niveau brengen.
- Via nieuw beleid verbetering uitgiftecriteria realiseren en handhaven.

Het voorliggend initiatief voorziet in een gedeeltelijke herziening van het bedrijventerrein 't Stoom, waar middels vernieuwing en intensivering een efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk wordt gemaakt. Tevens biedt deze ontwikkeling de mogelijkheid om de ruimtelijke inpassing, waar mogelijk, te verbeteren.

2.2.2 Structuurvisie Bergeijk

Op 3 juni 2010 is de Structuurvisie Bergeijk 'Leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie is een actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2004. In de nieuwe structuurvisie is het recente lokaal, regionaal en nationaal beleid vertaald en zijn plannen uit de tussenliggende periode opgenomen. Daarnaast is de structuurvisie geconcretiseerd in de vorm van een projectenplan.

De Structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A betreft het Ruimtelijk Casco, waarin de toekomstvisie voor de gemeente Bergeijk is opgenomen. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete plannen en projecten. In het projectenplan (deel B) is het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn benoemd. Daarnaast is aangegeven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en op welke wijze dat zal gebeuren. Het projectenplan wordt periodiek geactualiseerd.



Uitsnede Kaart Ruimtelijk Casco Structuurvisie Bergeijk met aanduiding plangebied (zwarte cirkel)

Op basis van een integrale analyse op basis van de 'lagenbenadering' zijn in het Ruimtelijk Casco ruimtelijke keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bergeijk. Het plangebied ligt op de kaart van het Ruimtelijk Casco in het bestaande bedrijventerrein 't Stoom. Ten aanzien van de bestaande bedrijventerreinen is in de Structuurvisie aangegeven dat de doorstroming van bedrijven op de bestaande terreinen minimaal is. Dit heeft te maken met het feit dat er geen nieuwe bedrijfskavels beschikbaar komen. Door creatief om te gaan met bestaande ruimte, dit betekent onder andere het benutten van mogelijkheden voor ondergronds bouwen en in meerdere lagen bouwen, kan enige ruimtewinst behaald worden. De koers voor de functie werken draait om de verdere ontwikkeling van de verstedelijking binnen de gemeente via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding.

Uit oogpunt van leefbaarheid en levendigheid dienen lokale, kleinschalige, milieuvriendelijk bedrijven in of in de nabijheid van de kernen behouden te blijven. Grote (regionale) bedrijven (groter dan 5.000 m² - 6.000 m²) moeten zich in principe (her)vestigen op het regionale bedrijventerrein Kempisch Bedrijvenpark (KBP) dat gerealiseerd gaat worden in Hapert-Zuid (gemeente Bladel). Voor nieuwvestiging van deze grotere bedrijven is op termijn geen plaats meer binnen de kernen van de gemeente Bergeijk. Om redenen van leefbaarheid kunnen er argumenten zijn om bestaande bedrijven met een omvang groter dan 5.000 - 6.000 m² voor een kern te behouden. Maatwerk zal hierbij uitkomst moeten bieden.

Ten behoeve van de verbetering van het functioneren en de uitstraling wordt gestreefd naar transformatie van bedrijventerrein 't Stoom. Tot dit doel vindt een gedeeltelijke transformatie van bedrijventerrein 't Stoom naar woningbouw plaats, in combinatie de verplaatsing van bepaalde bestaande bedrijven naar Waterlaan 6. Eveneens is de wens aanwezig om de maximale milieucategorie te verlagen, zodat er minder overlast voor omwonenden aanwezig is en er een geleidelijke overgang van bedrijventerrein naar wonen gerealiseerd kan worden. Het voorliggend initiatief is een direct gevolg van de bovenstaande doelstellingen en sluit derhalve aan op de uitgangspunten van de Structuurvisie.

2.2.3 Bestemmingsplan grote bedrijven

Het beleid voor grote bedrijven is specifiek vastgelegd in het bestemmingsplan 'Grote bedrijven'. Dit bestemmingsplan heeft de vorm van een parapluplan en herzielt de vigerende bestemmingsplannen op het onderdeel ten aanzien van de maximale oppervlakte voor bedrijfspercelen, zodat deze aansluiten op het beleid voor grote bedrijven dat in de Structuurvisie Bergeijk is opgenomen. De criteria, waaraan een bedrijf moet voldoen om in aanmerking te komen voor uitbreiding tot boven 5.000 m², zijn in de vorm van ontheffingsregels opgenomen in het bestemmingsplan 'Grote bedrijven'. Er dient te zijn aangetoond dat:

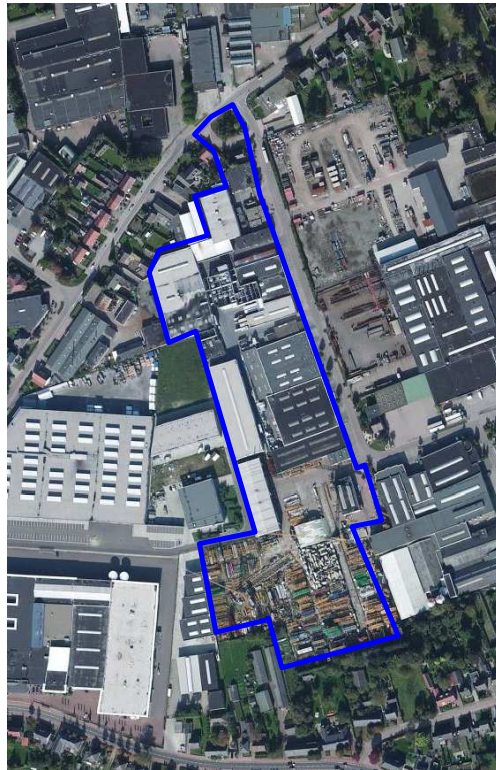
- 1 de uitbreiding tot boven de 5.000 m² noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf;
- 2 het bedrijf bijdraagt aan de lokale economie, door bijvoorbeeld een essentiële positie in een productieketen of door een belangrijke toevoeging aan de diversiteit van de lokale economie;
- 3 het bedrijf al minimaal 10 jaar is gevestigd binnen de gemeente Bergeijk;
- 4 het aantal werknemers per 1.000 m² meer bedraagt dan 3;
- 5 voor bedrijven met een kavel groter dan 5.000 m² geldt dat er geen grote aaneengesloten gevels komen, maar wel een koppeling van hoofdmassa's met 'bijgebouwen'. Met dit concept ontstaat een gewenste geleiding in de gevels van bedrijfsgebouwen, waardoor een minder massaal beeld ontstaat.
De gebouwen krijgen hiermee de uitstraling van een 'halfvrijstaand' bedrijfsgebouw. Tevens is het gebouw hierdoor eenvoudig te splitsen in meerdere units, met als voorwaarde dat de kavelgrootte van elk onderdeel minder dan 5.000 m² bedraagt en waarbij alle onderdelen goed bereikbaar zijn;
- 6 er voldoende ruimte blijft bestaan voor parkeren, laden en lossen op eigen terrein;
- 7 het bedrijf blijft passen binnen de ter plaatse toegestane milieucategorieën;
- 8 er geen milieuhygiënische belemmeringen en belemmeringen voor derden bestaan tegen de vergroting van het bedrijfsperceel;
- 9 de toe te voegen gronden al van een passende bedrijfsbestemming zijn voorzien;
- 10 er regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

De voorgenomen herstructurering van de planlocatie voorziet naast de realisatie van reguliere bedrijfskavels met een omvang van 1.000 - 5.000 m² tevens in de mogelijkheid om de twee grotere bedrijfspercelen te behouden. De reden die hieraan ten grondslag ligt is dat sloop en herbouw van deze bedrijfsbebouwing zowel bedrijfseconomisch als vanuit het oogpunt van duurzaam ruimtegebruik ongewenst is.

Om de grotere bedrijfspercelen te behouden heeft overleg en afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente Bergeijk en de provincie Noord-Brabant. Hierbij is een akkoord bereikt dat middels een aanduiding de realisatie van maximaal twee bedrijfspercelen van meer dan 5.000 m² (passief) mogelijk wordt gemaakt..

2.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan vormt een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 't Stoom. Geconcludeerd kan worden dat er voor de voorgenomen herindelings vanuit nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn.



Begrenzing en indicatieve verkaveling plangebied (bron: gemeente Bergeijk, juni 2011)

3 Planbeschrijving

3.1 Het initiatief

Het voorliggend initiatief is centraal gesitueerd in het bedrijventerrein 't Stoom. Het bestaande bedrijventerrein is van oorsprong organisch gegroeid tussen de oude linten vanuit het centrum van Bergeijk naar het buitengebied toe. Dit heeft er mede tot geleid dat de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijvigheid qua grootte, hoogte en uitstraling zeer divers van aard is. Dit uit zich in de bebouwing alsmede in de verkaveling. Het resultaat hiervan is een verrommeld beeld, met een matige representativiteit naar de omgeving toe.

Om deze reden is in 2003 de Structuurvisie het Stoom opgesteld, waarbij een totaalvisie voor de bedrijventerreinen aan de westzijde van Bergeijk is vastgesteld. Het betreft hierbij de bedrijventerreinen van het Stoom en Waterlaat 5. Het streefbeeld voor het bedrijventerrein 't Stoom betreft een gehele of gedeeltelijke transformatie, waarbij een functionele herzonering plaatsvindt. Hierbij wordt uitgegaan van een duidelijke inwaartse zonering, waarbij de milieubelastende bedrijvigheid zo ver mogelijk van de rondomliggende woonbebouwing wordt gerealiseerd. Het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan 't Stoom is de juridische doorvertaling van deze visie. Een incident op het bedrijf Diffutherm in 2004, heeft ertoe geleid dat de gemeente Bergeijk een gedeelte van het bestemmingsplan 't Stoom wil herzien.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan betreft de bedrijfspercelen van Diffutherm en Kranenbouw, gelegen aan de Industrieweg 2 tot en met 20 met een totale oppervlakte van circa 47.480 m². Het voorliggend initiatief voorziet in een herlocatie van deze beide bedrijven. Het bedrijf Diffutherm wordt hierbij verplaatst naar het Kemisch Bedrijven Park en Kranenbouw wordt verplaatst naar het bedrijventerrein Waterlaat 6, gesitueerd ten westen van de huidige bedrijfslocatie. De verplaatsing van deze bedrijven, in combinatie met de daaropvolgende herontwikkeling, maakt een herstructurering van de planlocatie naar een modern bedrijventerrein mogelijk. Aangezien het bedrijventerrein 't Stoom een lokaal bedrijventerrein betreft, dient de herverkaveling te bestaan uit bedrijfspercelen met een minimale kavelgrootte van 1.000 m² tot een maximale omvang van 5.000 m². Vanuit de gemeente Bergeijk is tevens besloten, in overleg met de provincie Noord-Brabant, om maximaal twee bedrijfspercelen boven de 5.000 m² toe te staan ten behoeve van de (lokale) bedrijvigheid.

Tot dit doel voorziet het voorliggend initiatief in maximaal twee grote bedrijfspercelen, met een totaal maximum oppervlakte van maximaal 2 x 12.000 m². Bij behoud van de bestaande opstallen zijn de grote bedrijfspercelen centraal gepositioneerd binnen het plangebied en het bedrijventerrein 't Stoom. Binnen deze beide grote bedrijfspercelen is in de huidige situatie het merendeel van de bedrijfsbebouwing van Diffutherm en Kranenbouw gesitueerd.

Hiertoe is besloten omdat de sloop en herbouw van deze bedrijfsbebouwing zowel bedrijfseconomisch als vanuit het oogpunt van duurzaam ruimtegebruik ongewenst is. Indien mogelijk wordt deze bedrijfsbebouwing derhalve behouden.

De beide grote percelen worden omzoomd door de overige bedrijfspercelen, welke al naar gelang de behoefte vanuit de markt een omvang van 1.000 m² en 5.000 m² hebben. De positionering en oriëntatie van de bedrijfspercelen is gericht op de rondomliggende wegenstructuur van de Ekkerstraat en de Industrieweg.

3.2 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van een indicatieve inrichtingsschets daterend van juni 2011. De definitieve herverkaveling van het plangebied is afhankelijk van de vraag vanuit de markt. Het opgestelde bestemmingsplan biedt daarom voldoende flexibiliteit voor een verdere uitwerking van het plangebied.

Ten behoeve van het voorliggend initiatief is het plangebied in zijn geheel bestemd als 'Bedrijventerrein'. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, behorend bij milieucategorie 2, 3.1 en 3.2. Tevens wordt de realisatie van verschillende (ondersteunende) voorzieningen mogelijk gemaakt. Binnen deze bestemming is vastgelegd dat de oppervlakte van een bouwperceel niet minder dan 1.000 m² en niet meer dan 5.000 m² mag bedragen.

In afwijking hierop is het rechtstreeks mogelijk om ter plaatse van de specifieke bouw-aanduiding 'grote bedrijven' bouwpercelen te realiseren die niet minder dan 1.000 m² en niet meer dan 12.000 m² bedragen, met dien verstande dat maximaal 2 bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 5.000 m² zijn toegestaan.

Tot slot wordt het gehele plangebied bestemd met een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4.2'. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen, de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied beschermd.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Bij elke locatie waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen functiewijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied

4.2 Geluid

4.2.1 Industrielawaai

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor bedrijventerreinen waar geluid-zoneringsplichtige inrichtingen zijn gevestigd of zijn toegestaan ('industrieterreinen' conform de terminologie van de Wet geluidhinder), een geluidzone moet worden vastgesteld. De geluidzone is het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de zonegrens.

Aangezien geluid-zoneringsplichtige inrichtingen worden uitgesloten op het bedrijventerrein 't Stoom is er geen zonering noodzakelijk met betrekking tot Industrielawaai

4.2.2 Wegverkeerslawaai

Conform de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km-wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder

Bij het voorliggend initiatief wordt géén geluidgevoelige bebouwing in de zin van de Wet geluidhinder gerealiseerd. Een akoestisch onderzoek inzake wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Een bedrijventerrein valt niet onder de categorie 'niet in betekende mate'.

Het voorliggend initiatief betreft echter een gedeeltelijke herziening van het bedrijventerrein 't Stoom. Binnen het desbetreffende plangebied vindt een herverkaveling plaats. Hierdoor kan geconstateerd worden dat de concentratie van verontreinigende stoffen in de buitenlucht ten minste gelijk blijft. Derhalve is er voor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering aanwezig voor het voorliggend initiatief.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (hiertoe worden onder andere woningen gerekend) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van externe veiligheid een risicokaart voor de hele provincie opgesteld. Hieruit blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijvigheid aanwezig is.

Overige risicobronnen of het vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich niet in de directe omgeving van het plangebied.

Binnen het plangebied zelf wordt de bedrijfsvoering op de bedrijfspercelen van Diffu-therm aangeduid als een risicovolle inrichting. In het kader van het voorliggend bestemmingsplan vindt echter in de nabije toekomst een herlocatie van deze bedrijfsvoering plaats, waarmee de risicovolle inrichting, behorend tot milieucategorie 4.1 op deze locatie komt te vervallen. Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om nieuwe risicovolle inrichten te vestigen. Er zijn dan ook geen belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid aan de orde.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In de huidige situatie is in het plangebied bedrijvigheid toegestaan, welke onder de milieucategorie 2 tot en met 4 valt, conform de VNG-brochure uit 2007. Het initiatief voorzien in een totale herverdeling van de bedrijfspercelen binnen het plangebied, waarbij alleen bedrijvigheid wordt toegestaan welke, volgens VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009', onder milieucategorie 2 tot en met 3.2 vallen.

Aangezien het voorliggend initiatief alleen bedrijvigheid toestaat welke onder de milieucategorie 2 tot en met 3.2 valt, betekent dit een verkleining van de maximale richtafstanden naar het rondomliggend gebied toe. Het aspect hinderlijke bedrijvigheid vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggend initiatief.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor het onderhavig bestemmingsplan.

4.7 Verkeer en parkeren

De bedrijfspercelen ontsluiten zich via de bestaande wegenstructuur. Eveneens wordt een extra verbinding tussen de Industrieweg en de Melkweg gerealiseerd, op basis van een uitwerkingsplan, om alle toekomstige bedrijfspercelen optimaal te kunnen ontsluiten. Aangezien het initiatief een herverkaveling betreft zal naar verwachting de verkeerstoeename minimaal zijn en geen belemmering opleveren voor de infrastructurale voorzieningen ter plaatse.

De te realiseren bedrijfspercelen hebben een minimale kavelgrootte van 1.000 m² tot een maximale omvang van 5.000 m². Vanuit de gemeente Bergeijk is tevens besloten om maximaal twee bedrijfspercelen, van ieder 12.000 m² te realiseren.

De benodigde parkeervoorzieningen worden op eigen terrein gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat aan de vastgestelde parkeernormen wordt voldaan, zonder een onevenredige toename van de parkeerdruk op het rondomliggend gebied te creëren.

4.8 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 door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

4.8.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan 'Krachtig water', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| — droge voeten | - schoon water |
| — voldoende water | - schone waterbodem |
| — natuurlijk water | - mooi water. |

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Bergeijk voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het gemeentelijk rioleringsplan 'Visie op water' opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor het initiatief zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Krachtig water' en het gemeentelijk rioleringsplan 'Visie op water' gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.8.2 Locatiestudie

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 33,5 m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 140-160 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand, welke geschikt is voor infiltratie.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging dient de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie onderzocht te worden. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 10 jaar voorkomt.

In de huidige situatie is op bedrijventerrein 't Stoom sprake van een gemengd rioolsysteem en is het plangebied totaal verhard ten behoeve van de bestaande bedrijfsvoering. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting geen afname van het verhard oppervlak tot gevolg hebben.

4.8.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Aangezien het voorliggend initiatief geen invloed heeft op de verhouding tussen onverhard en onverhard terrein hoeven geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de HNO-tool, waarvan op basis van de berekening een bergingsvoorziening met een inhoud van 0 m³ gerealiseerd dient te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuulende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioelstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden. Aan de hand van de beschreven maatregelen wordt voldaan aan de benodigde watereisen binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren. Hierdoor zijn voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen te verwachten.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. 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. Dit wordt gedaan op basis van een Quicksan. De Quicksan is uitgevoerd door Ecologica in maart 2011, en is als bijlage toegevoegd. Hierna is een samenvatting opgenomen.

Op 16 maart 2011 heeft een veldbezoek plaatsgevonden. Tijdens dit terreinbezoek zijn aanwezige biotopen vastgesteld en is geïnventariseerd of beschermde soorten in het plangebied en directe omgeving voorkomen.

Het onderzoeksgebied bestaat uit een geheel verhard industrieterrein met diverse gebouwen en loodsen. Begroeiing is, afgezien van algemene onkruiden, niet aanwezig. Uit de veldinventarisatie blijkt dat in het plangebied geen beschermde plant- of diersoorten voorkomen of zijn te verwachten.

Geconcludeerd kan worden dat nader onderzoek of een ontheffing niet van toepassing is op de planlocatie.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen dan wel aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Aan de hand van de Cultuurhistorische Waardekaart 2010 van Noord-Brabant, in combinatie met de gemeentelijke erfgoedkaart van Bergeijk, is inzicht verkregen in de situatie ter plaatse van het plangebied.

Het plangebied is hierop aangeduid als bestaand stedelijk gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, gesitueerd op een esdek. In deze gebieden geldt op basis van de geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3m of 0,5m bij esdek onder maaiveld.

Bij de realisatie van nieuwe bebouwing dient derhalve bewust met het archeologisch erfgoed omgegaan te worden. Binnen het plangebied is de ondergrond plaatselijk reeds verstoord, veroorzaakt door de toenmalige bouwwerkzaamheden ten behoeve van de bedrijfsbebouwing. Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden elders binnen het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4.2' opgenomen. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen, de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied beschermd.

Ten noordoosten van het plangebied is aan de Ekkerstraat een rijksmonument, in de vorm van een standerdmolen, gesitueerd. De bijbehorende molenbiotoop ligt deels over het plangebied. Het voorliggend initiatief voorziet echter niet in de realisatie van vervangende nieuwbouw, welke groter van aard en omvang is dan in de bestaande situatie. Derhalve vindt er geen verstoring van de molenbiotoop plaats.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmering aanwezig is vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan 'Herziening 't Stoom' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor een gedeelte van het bedrijventerrein 't Stoom.

5.2 Plansystematiek

Voor dit bestemmingsplan is inhoudelijk aangesloten bij het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan 'Herziening bedrijventerrein Waterlaat 5', en bij andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Bergeijk. Daarnaast is het bestemmingsplan 'Grote bedrijven' doorvertaald in dit bestemmingsplan.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Om dit te bereiken is voor de opbouw van de regels aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008, die per 1 januari 2010 landelijk verplicht is gesteld.

Waar mogelijk is voor het gehele plangebied een direct bouwrecht opgenomen. Ondergeschikte afwijkingen zijn in dit bestemmingsplan geregeld door middel van een afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c Wro en artikel 2.1 lid 1 onder c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 Wabo.

5.3 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Bedrijventerrein

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 van de als bijlagen bij de regels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten, met ondergeschikte productiegebonden detailhandel.

In de bouwregels zijn bepalingen gegeven voor de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De oppervlakte van het bouwperceel is vastgelegd met een minimum en een maximum aantal vierkante meters, conform het gemeentelijke en provinciale beleid. Voor een specifiek aangeduid gedeelte van het plangebied is een afwijkende regeling opgenomen voor de oppervlakte van het bouwperceel ten behoeve van bedrijven die een bouwperceel nodig hebben groter dan de toegestane 5000 m². De oppervlakte van een bouwperceel mag dan niet meer bedragen dan 12.000 m². Het gaat hier echter om een afwijkende regeling voor maximaal twee grotere bedrijven.

Er zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het toestaan van een lager bebouwingspercentage, gebouwen dicht op de perceelsgrens en voor bedrijven die een hogere milieucategorie hebben of bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Bedrijventerrein – Uit te werken

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 van de als bijlagen bij de regels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten, met ondergeschikte productiegebonden detailhandel.

Om een nieuw aan te leggen verbinding tussen de Industrieweg en de Melkweg te garanderen, is gekozen voor een uit te werken bestemming, waarbij de aanleg van deze verbinding één van de uitwerkingsvoorwaarden betreft. De overige uitwerkingsvoorwaarden komen bijna geheel overeen met bouw- en gebruiksregels en de afwijkingsmogelijkheden van de bestemming 'Bedrijventerrein'.

In de bouwregels is bepaald dat er geen bouwwerken mogen worden gebouwd voordat een uitwerkingsplan onherroepelijk is. Hiervan kan worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken indien een bouwplan in overeenstemming is met een ontwerpuitwerkingsplan.

Waarde – Archeologie 4.2

Overeenkomstig het gemeentelijk erfgoedplan is er een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Voorliggend bestemmingsplan bevat één dubbelbestemming: 'Waarde - Archeologie 4.2',

In de dubbelbestemmingen is regeling opgenomen waarmee aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorwaarden (het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding) kunnen worden verbonden ter bescherming van archeologische waarden indien uit een te overleggen archeologische onderzoeksrapport blijkt dat dit noodzakelijk is. De regeling geldt in principe alleen voor het realiseren van bouwplannen die groter zijn dan 500 m² en een diepere verstoring tot gevolg hebben dan 0,5 m beneden maaiveld.

Daarnaast bevat de dubbelbestemming een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Ook voor het omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn de ondergrenzen van toepassing.

6 Haalbaarheid

6.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'herziening Bedrijventerrein 't Stoom' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Drie vooroverleginstanties hebben gereageerd op het concept-ontwerpbestemmingsplan. Hieronder zijn de reacties van de desbetreffende instanties weergegeven.

Provincie Noord-Brabant

Het bedrijventerrein 't Stoom is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Het concept-ontwerpbestemmingsplan bepaalt dat de uit te geven kavels niet minder dan 1.000 m² en niet meer dan 5.000 m² mogen bedragen. Een uitzondering is opgenomen voor twee grotere kavels omdat de bestemming hiervan al is verwezenlijkt (met bestaande bebouwing). Bovendien worden met het nieuwe plan zware bedrijfsactiviteiten uitgesloten.

De provincie Noord-Brabant heeft derhalve geconcludeerd dat het planvoornemen niet strijdig is met de Verordening Ruimte.

VROM-Inspectie Regio Zuid

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid gemeenten altijd overleg moeten voeren met het rijk. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over (voor)ontwerpbestemmingsplannen, projectbesluiten en structuurvisies.

Na beoordeling is geconcludeerd dat het voorgenomen initiatief de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Waterschap De Dommel

Het waterschap heeft in het kader van de watertoetsprocedure een wateradvies gegeven met betrekking tot het voorliggend initiatief. Het Waterschap De Dommel adviseert positief over het plan, mits de gestelde opmerkingen uit het wateradvies worden verwerkt. De desbetreffende inhoudelijke en tekstuele opmerkingen zijn, voor zover van toepassing, reeds verwerkt in de voorliggende rapportage.

6.2.2 Terinzagelegging

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties en enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en is de status veranderd naar 'ontwerp'. Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Bedrijventerrein 't Stoom' heeft vervolgens de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Het plan heeft hierbij gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen binnengekomen. De binnengekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Bedrijventerrein 't Stoom', welke als bijlage aan deze rapportage is toegevoegd. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast.

6.2.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Herziening Bedrijventerrein 't Stoom' in haar vergadering van 19 april 2012 gewijzigd vastgesteld.

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- Provincie Noord-Brabant (2011). *Verordening ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)*
- Gemeente Bergeijk (2010). *Structuurvisie Bergeijk*
- Gemeente Bergeijk (2009). *Economisch actieplan 2009-2014*
- Gemeente Bergeijk (2011). *Bestemmingsplan Grote bedrijven*
- Gemeente Bergeijk (2001). *Bestemmingsplan 't Stoom*

7.2 Websites

- Bing Maps (2011), www.bing.com/maps
- Google Maps (2011) <http://maps.google.nl/maps?hl=nl&tab=wl>
- Risicokaart provincie Noord-Brabant (2011),
<http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?PRV=Noord-Brabant>
- Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant (2011)
<http://www.brabant.nl/kaarten/culturele-kaarten/cultuurhistorische-waardenkaart-2010.aspx>