

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Waterlaat 2013

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Waterlaat 2013

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

April 2013

Vastgesteld:

25 april 2013

Projectgegevens:

TOE04-BEG00076-01A

REG04-BEG00076-01A

TEK04-BEG00076-01A

SVB01-BEG00076-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPBhwt1038-VAST

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

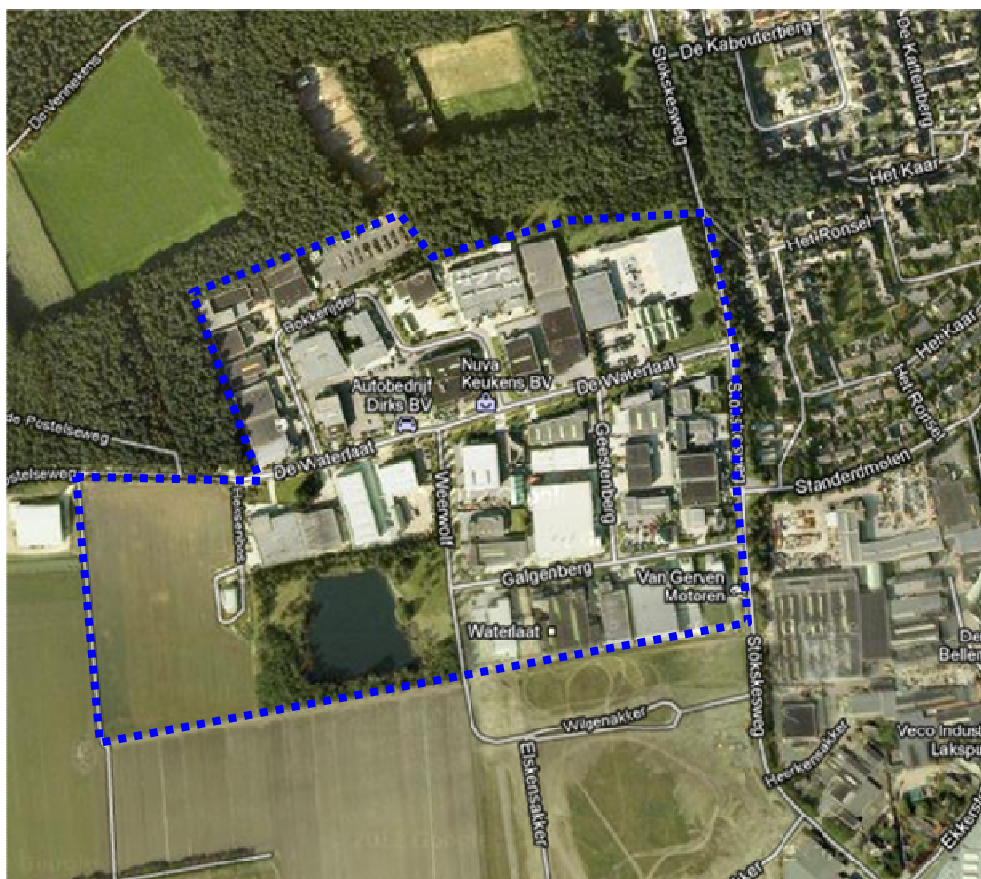
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Provinciaal beleid	3
2.2	Gemeentelijk beleid	6
3	Planbeschrijving	9
3.1	Ruimtelijke structuur	9
3.2	Archeologie en cultuurhistorie	11
3.3	Functionele structuur	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1	Bedrijven en milieuzonering	17
4.2	Geluid	19
4.3	Bodem	19
4.4	Waterhuishouding	19
4.5	Externe veiligheid	21
4.6	Kabels en leidingen	22
4.7	Natuur	22
4.8	Luchtkwaliteit	22
5	Het bestemmingsplan	25
5.1	Plansystematiek	25
5.2	Opzet van de regels	25
5.3	De bestemmingen	28
6	Financiële uitvoerbaarheid	31
7	Procedures	33
7.1	Inpraak en vooroverleg	33
7.2	Verdere procedure	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Bijlage:

- Bijlage 1: Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaan 2013'
- Bijlage 2: Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaan 2013'
- Bijlage 3: Raadsvoorstel en Raadsbesluit bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaan 2013'



Begrenzing plangebied (bron: Google Maps 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Bergeijk is al een aantal jaren bezig om de bestemmingsplannen in de kernen en het buitengebied te actualiseren en te digitaliseren. Uitgangspunt is om op 1 januari 2013 te beschikken over actuele bestemmingsplannen, die voldoen aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein Waterlaet. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies binnen het plangebied (rechtstreeks dan wel via omgevingsvergunning voor het afwijken) mogelijk zijn. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit het bedrijventerrein Waterlaet. Bedrijventerrein Waterlaet ligt ten westen van de kern Bergeijk. De plangrens van het plangebied wordt in het westen en noorden gevormd door het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'. In het zuiden grenst het plangebied aan de bedrijventerreinen Waterlaet 5 en Waterlaet VI. De Stökskesweg vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan vigeren verschillende bestemmingsplannen. Er is sprake (in een aantal gevallen) van verouderde regelingen. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling. Hierdoor is er behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor het plangebied, dat beter dan de nu vigerende plannen aansluit bij de bestaande situatie. In de volgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Industrieterrein Waterlaet	24 september 1992	27 april 1993
Industrieterrein Waterlaet, 1 ^e herziening	10 juli 1997	9 oktober 1997
Bedrijventerrein Waterlaet 5	29 september 2005	21 maart 2006
Grote Bedrijven	3 juni 2010	-
Herziening Bedrijventerrein Waterlaet 5	6 juli 2011	-

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaan' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en wordt aangegeven welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten uiteengezet. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het vigerend beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan kort samengevat. Het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid is richtinggevend voor het plangebied en eventuele toekomstige ontwikkelingen.

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 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 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 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.

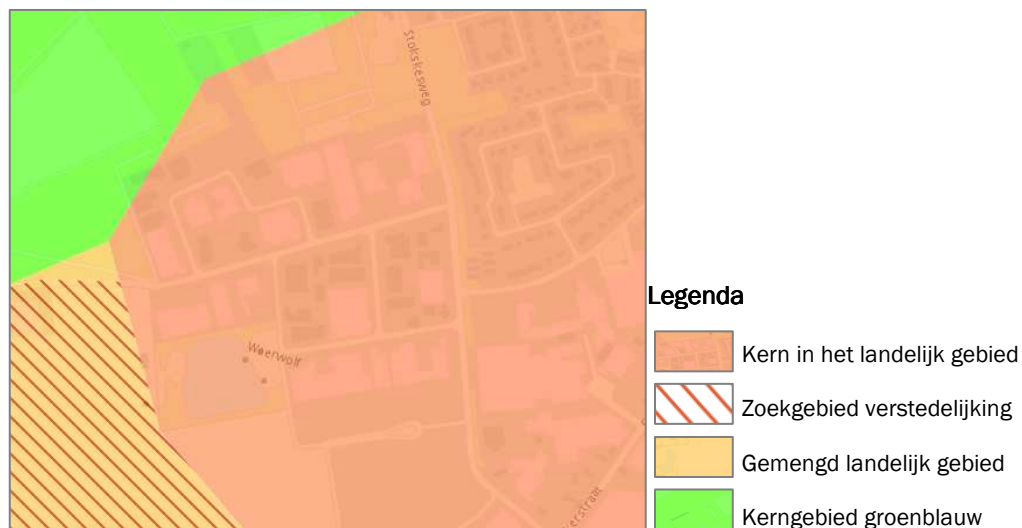
Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- 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 dichtstlibben 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.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapkenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. Voor de gemeente Bergeijk geldt het gebiedspaspoort Kempen. Kenmerkend voor de Kempen zijn de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgroenen. Het landschap wordt doorsneden door de beeksystemen van de Dommel, de Grote en Kleine Beerze en de Reusel.



Uitsnede Structurenkaart (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant)

Op de Structurenkaart van de SVRO is het bedrijventerrein Waterlaat aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. Het gebied ten noorden en noordwesten van het bedrijventerrein maakt onderdeel uit van het 'kerngebied groenblauw'. De gronden ten westen van Waterlaat zijn aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' en als 'zoekgebied verstedelijking'.

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.

Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen is aangevuld en gewijzigd. Fase 2 van de Verordening Ruimte is vastgesteld op 17 december 2010 en is in werking getreden op 1 maart 2011. Vanaf die datum is sprake van één provinciale Verordening Ruimte, waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen worden getoetst.

In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkelingen. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is 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 Ruimte een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering 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 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 begrensd. Voor de plangrens van voorliggend bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de grens van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Westerhoven 1996'. Het bestemmingsplan 'Westerhoven en de Kempervennen 2012' omvat daardoor het volledige bestaand stedelijk gebied van Westerhoven en de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Daarnaast zijn delen van het agrarisch gebied rond de kern opgenomen in het plangebied en omvat het plangebied een aantal gronden die een EHS-status hebben of deel uitmaken van de groenblauwe mantel.

Het bedrijventerrein Waterlaan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Het gebied ten zuidwesten van het plangebied heeft de aanduiding 'zoekgebied voor verstedelijking'. Het gebied ten noordwesten van het plangebied is aangeduid als 'ecologische hoofdstructuur'.

Stedelijk gebied en zoekgebied voor 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.



Kaartbeelden Verordening Ruimte: stedelijke ontwikkeling (links) en natuur en landschap (rechts)

Ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Conform de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen die liggen in de ecologische hoofdstructuur regels te bevatten die strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden.

2.2 Gemeentelijk beleid

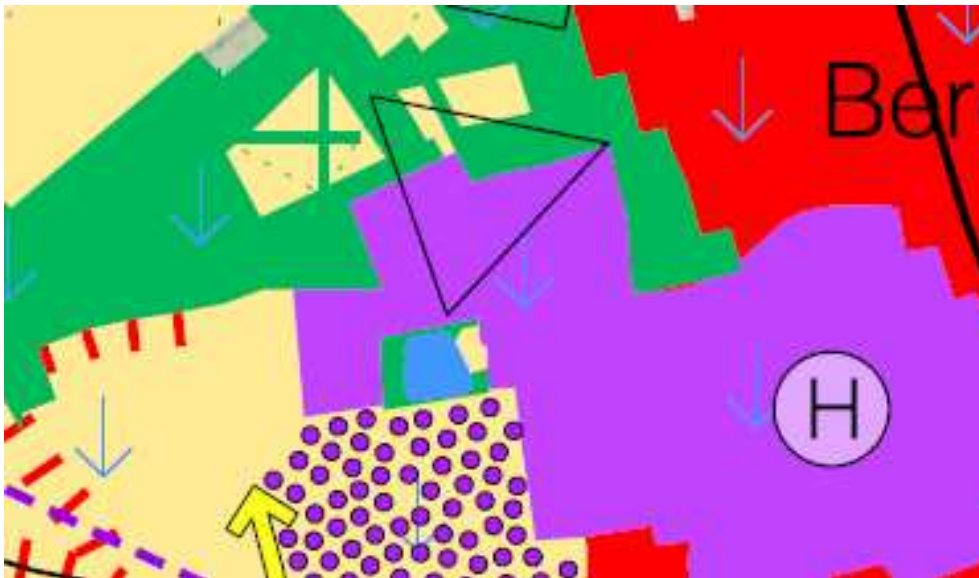
2.2.1 Structuurvisie Bergeijk

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.

Ruimtelijk Casco

Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en een toelichting, waarbij de toelichting beschouwd kan worden als een uitgeschreven legenda. 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.



Uitsnede Ruimtelijk Casco (Structuurvisie Bergeijk)

Bedrijventerrein Waterlaet is in het Ruimtelijk Casco grotendeels aangeduid als 'Bestaand (te herstructureren) bedrijventerrein'. De waterberging in het zuiden van het plangebied en het gebied ten noorden van het plangebied zijn aangeduid als 'Bos en oude heidegebied met vennen'. Het gebied ten zuiden van het bedrijventerrein is aangeduid als 'afweegbaar gebied uitbreiding bedrijvigheid (lokaal)'. In voorliggend bestemmingsplan zijn geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen.

Ter plaatse van het bedrijventerrein is ook de aanduiding 'zoekgebied nieuwe ontsluitingswegen' opgenomen. Het bedrijventerrein Waterlaet kent momenteel een matige aansluiting via het lokale wegennetwerk. Een meer directe aansluiting op de provinciale weg N397 zou het vestigingsklimaat voor bedrijven aanmerkelijk verbeteren. Het bedrijventerrein maakt daarnaast onderdeel uit van een kwel- en infiltratiegebied.

Voor bedrijvigheid is het beleid gericht op behoud van lokale, kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijven in of in de nabijheid van de kernen. Op de bedrijventerreinen is via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding de vestiging van nieuwe lokale bedrijven mogelijk. Grotere (regionale) bedrijven (groter dan 5.000 à 6.000 m²) zouden zich in principe op het Kempisch Bedrijvenpark moeten vestigen. Onder voorwaarden is maatwerk mogelijk.

Projectenplan

Het projectenplan bevat een programmatische keuze voor diverse thema's. Daarnaast is aangegeven waar het programma gerealiseerd wordt en hoe het uitvoeringstraject (koppeling tussen grondbeleid en ruimtelijke ontwikkeling en inzet van Wro-instrumenten) eruit ziet. Tenslotte is een projectenoverzicht opgenomen met projecten en maatregelen die de gemeente ter uitvoering van het structuurvisiebeleid wil oppakken. Op het gebied van bedrijvigheid geldt dat de bestaande bedrijventerreinen momenteel vrijwel geheel zijn uitgegeven. De doorstroming van bedrijven op de bestaande terreinen is minimaal, aangezien geen nieuwe bedrijfskavels beschikbaar komen. Door creatief om te gaan met de bestaande ruimte kan enige ruimtewinst worden behaald. Ontwikkelingen worden met name voorzien op de bedrijventerreinen Het Stoom en Waterlaat in Bergeijk.

2.2.2 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) is het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de periode 2009-2015 geformuleerd. Op basis van een analyse van de huidige situatie en een analyse van de verwachte toekomstige ontwikkelingen is, in overleg met bewoners, ondernemers en belangenorganisaties, een verkeersvisie opgesteld. In deze visie is aangegeven wat de gemeente in 2015 bereikt wil hebben op het gebied van gemotoriseerd verkeer, fietsverkeer, openbaar vervoer en mensgerichte maatregelen. De visie is in het GVVP vertaald in een aantal concrete maatregelen, die zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma.

In de visie op verkeer en vervoer zijn de volgende prioriteiten opgenomen:

- Verkeersveiligheid: verkeersveiligheid dient de hoogste prioriteit te krijgen. Hierbij dient de meeste aandacht uit te gaan naar infrastructurele maatregelen en handhaving. Educatieve en gedragsmaatregelen hebben slechts een beperkte prioriteit.
- (Brom)fietsverkeer: door het realiseren van fietsprojecten (zoals vrijliggende fietspaden) moet de veiligheid voor fietsers worden vergroot. Daarnaast dienen mensen te worden verleid om op korte afstanden meer gebruik te maken van de fiets.
- Bereikbaarheid: de meeste mogelijkheden om de bereikbaarheid te verbeteren worden gezien in het instellen van verkeerscirculatie, zoals het instellen van eenrichtingsverkeer of het afsluiten van een route voor doorgaand verkeer. Het instellen van blauwe zones kan ook beperkt bijdragen aan het verbeteren van de bereikbaarheid.
- Openbaar vervoer: ten aanzien van openbaar vervoer worden de meeste mogelijkheden gezien in aanpassing/uitbreiding van de lijnvoering. Hiernaast worden ook mogelijkheden gezien in differentiatie van tarieven/gratis aanbieden van openbaar vervoer. De rol van de gemeente is hierbij echter beperkt.

Het beleid voor het gemotoriseerd verkeer is gericht op het voltooien van de Duurzaam Veilig categorisering en het realiseren van infrastructurele aanpassingen om de verkeersveiligheid te vergroten.

Mogelijk wordt nog voor 2015 gestart met de aanleg van een noordelijke randweg, die de bedrijventerrein Het Stoom en Waterlaat rechtstreeks verbindt met de N397.

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Geomorfologie

De gemeente Bergeijk is gesitueerd op de Brabantse zandgebieden, waarin oude aardbreuken de ontwikkeling van het landschap hebben beïnvloed. De geomorfologische structuur binnen de gemeente Bergeijk wordt in hoofdzaak gekenmerkt door de zuid-west-noordoostgerichte beken en de daartussen gelegen hogere dekzanden of terrasafzettingen. Een uitzondering hierop vormt de beek de Aa of Goorloop, die in noordwestelijke richting in de Beerze uitstroomt. De overige beken betreffen de Keersop met diverse bovenlopen en de Run, die beide in de Dommel uitstromen. De beken liggen in smalle dalvormige laagten en vormen in het algemeen rechte lijnen die zich niet duidelijk onderscheiden in het heideontginningslandschap.

Dekzandruggen en stuifduincomplexen hebben een rug gevormd waarop de kernen Bergeijk, Westerhoven en Riethoven liggen. Een tweede dekzandrug bevindt zich aan de westzijde van Weebosch. Met name in het zuidwesten van de gemeente komen de dekzandruggen in de landschapsstructuur tot uiting, door de aanwezigheid van besloten boscomplexen en natuurgebieden.

3.1.2 Historische ontwikkeling

Het bedrijventerrein Waterlaat is gesitueerd op een akkercomplex dat ligt ingeklemd tussen de bebouwing van de kern Bergeijk aan de ene kant en de dorpen Loo en Lage Berkt aan de andere kant. In het begin van de jaren negentig van de vorige eeuw is het eerste bedrijf ten noorden van de Oude Postelseweg gerealiseerd. Vanuit de vraag van bedrijven naar bedrijventerrein zijn de contouren van het huidige bedrijventerrein bepaald. Inmiddels is het volledige bedrijventerrein uitgegeven, ontwikkeld en gerealiseerd.

3.1.3 Ruimtelijke structuur

Het bedrijventerrein Waterlaat ligt ten westen van de kern Bergeijk. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een bosgebied en aan de zuidzijde liggen de bedrijventerreinen Waterlaat 5 en Waterlaat VI, welke nog in ontwikkeling zijn. Het bedrijventerrein bestaat voornamelijk uit kleinschalige, deels consumentgerichte bedrijvigheid, die hoofdzakelijk lokaal georiënteerd zijn. De verkaveling van het bedrijventerrein is overzichtelijk en de uitstraling van het terrein en de bedrijfsgebouwen is representatief. De straatprofielen zijn ruim opgezet en er is sprake van een eenheid.

Het bedrijventerrein is in tweeën gedeeld door de weg De Waterlaat. Het gebied ten noorden van De Waterlaat wordt gekenmerkt door bedrijven, een milieustraat en een keukenwinkel. Het gebied ten zuiden van De Waterlaat en ten oosten van de Weerwolf bestaat volledig uit bedrijven.



Bedrijven langs de Weerwolf en de Geestenberg

Het gebied ten westen van de Weerwolf en ten zuiden van De Waterlaat is gevarieerder. Hier bevinden zich de gemeentewerf, een bedrijfsverzamelgebouw en een boschage. Ten zuiden van de gemeentewerf en het bedrijfsverzamelgebouw is een bergingsvijver aanwezig. Het meest westelijk gedeelte van het plangebied bestaat uit een agrarisch perceel.

3.1.4 Ontsluiting

De ontsluiting van het bedrijventerrein Waterlaat vindt plaats via De Waterlaat op de Stökskesweg en het verdere lokale wegennetwerk. Er is geen directe aansluiting op de provinciale weg N397. Momenteel wordt gezocht naar een mogelijke oplossing voor de matige bereikbaarheid van het bedrijventerrein.

De interne ontsluiting van de bedrijven ten noorden van De Waterlaat wordt gevormd door de Bokkerijder die lusvormig op De Waterlaat aansluit. De bedrijven ten zuiden van De Waterlaat worden ontsloten door de Weerwolf, de Geestenberg en de Galgenberg. Aan de zuidzijde van De Waterlaat is een voetpad aanwezig.

3.1.5 Groen- en waterstructuur

De groenstructuur in het plangebied wordt gevormd door het groen aan beide zijden van de wegen in het plangebied in de vorm van bomen, lage heggen en gras. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een bosgebied en het westen van het plangebied bestaat uit agrarisch gebied.

De vijver in het zuiden van het plangebied is een retentie/infiltratievijver en wordt gebruikt voor een deel van de afwatering van het bedrijventerrein. In het plangebied is verder geen oppervlaktewater aanwezig.



Groenvoorzieningen in het zuiden van het plangebied en langs De Waterlaan

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het grondgebied van Bergeijk kent een rijke historie, waardoor veel cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Naast een rijk archeologisch bodemarchief, zijn onder andere de historische lintstructuren, de structuur van het landschap en de aanwezigheid van monumentale en beeldbepalende gebouwen van cultuurhistorische betekenis.

Sinds de wijziging van de Monumentenwet per 1 september 2007 is de zorg voor het archeologisch erfgoed grotendeels in handen van de gemeenten komen te liggen. Op korte termijn (2011/2012) zal ook de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) gestalte krijgen. Hierdoor krijgen gemeenten ook de verantwoordelijkheid voor de overige aspecten van het cultuurhistorisch erfgoed. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten¹ een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid. De Erfgoedverordening gemeente Bergeijk 2012 is op 19 april 2012 vastgesteld.

De erfgoedkaart behorende bij het erfgoedplan bestaat uit drie delen: een inventarisatiekaart (die op zijn beurt is onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en een verstoringenkaart), verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Op de beleidskaarten zijn de inventarisatie en waardering van archeologische en cultuurhistorische elementen samengebracht en geconcretiseerd. De beleidskaarten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie en kunnen worden vertaald in bestemmingsplannen.

¹ Het erfgoedplan is opgesteld voor het grondgebied van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot, Reusel-De Mierden, Waalre, Valkenswaard, Cranendonck en Heeze-Leende

3.2.1 Archeologische waarden

Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van de erfgoedverordening, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente Bergeijk is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt.

Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: archeologisch monument;
- categorie 2: gebied van archeologische waarde;
- categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten);
- categorie 4: gebied met hoge verwachting;
- categorie 5: gebied met middelhoge verwachting;
- categorie 6: gebied met lage verwachting;
- categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komen geen archeologische monumenten (categorie 1) of gebieden van archeologische waarde (categorie 2) voor. Het grootste gedeelte van het plangebied is aangewezen als gebied met een hoge archeologische verwachting met esdek (categorie 4). Het zuidoosten van het plangebied, tussen de Weerwolf en De Waterlaet, is een gebied zonder archeologische verwachting (categorie 7).

De verschillende gebieden kunnen door middel van dubbelbestemmingen worden overgenomen in het bestemmingsplan, waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen. Omdat de rijksbeschermden archeologische monumenten (categorie 1) zijn beschermd via de Monumentenwet, wordt voor deze monumenten geen beschermende regeling opgenomen. De monumenten worden wel voorzien van een dubbelbestemming, maar deze heeft uitsluitend een signalerende functie. Overigens komen binnen het plangebied geen rijksbeschermden monumenten voor. Voor gebieden zonder archeologische verwachting (categorie 7) gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie, zodat het opnemen van een dubbelbestemming voor deze categorie niet zinvol is. De dubbelbestemming voor categorie 4 bevat een beschermende regeling.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Ten behoeve van het gebied met een hoge archeologisch verwachting met esdek is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' opgenomen. Voor deze bestemming geldt een ondergrens voor wat betreft de oppervlakte van 500 m² en voor wat betreft diepte van de verstoring een diepte van 0,5 m-mv. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het agrarisch gebied in het westen van het plangebied is betrokken in een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven ten behoeve van het bedrijventerrein Waterlaet VI.² Uit het onderzoek is gebleken dat zich hier geen archeologische waarden meer bevinden. Voor dit gebied is dan ook geen dubbelbestemming opgenomen. Een ander deel van het gebied met een archeologische verwachting is in gebruik als water. Hier zijn de gronden ook al verstoord en er is daarom voor dit deel dan ook geen dubbelbestemming opgenomen.

3.2.2 Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is, naast de archeologische waarden, sprake van een aantal elementen die in meer of mindere mate cultuurhistorisch waardevol zijn. In het gemeentelijk erfgoedplan is een inventarisatie van de aanwezige waarden opgenomen. Op een aantal kaartbeelden is het historisch landschap - in de breedste zin van het woord - in beeld gebracht. Hierbij zijn onder meer historische landschapsstructuren (waaronder bosgebieden, akkercomplexen en beekdalen), historische infrastructuur (waaronder wegen, paden, gegraven waterlopen en gehuchten) en historische bouwkunst (waaronder monumenten en beeldbepalende panden) geïnventariseerd. Op de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart zijn deze elementen vervolgens gewaardeerd als monumentaal, cultuurhistorisch zeer waardevol of cultuurhistorisch waardevol.

De Waterlaet is aangewezen als een object met een hoge cultuurhistorische waarde en de groengebieden in het zuiden en westen van het plangebied en ten noorden van het plangebied zijn aangeduid als gebied met een hoge cultuurhistorische waarde.

In het erfgoedplan heeft vooralsnog geen concrete uitwerking van de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart plaatsgevonden. De cultuurhistorische waarden zijn in beeld gebracht en gewaardeerd, maar er is niet aangegeven welke elementen bescherming behoeven en op welke manier deze bescherming kan worden vormgegeven.

De inventarisatiekaarten en de waarden- en beleidskaart vormen op dit moment een basis voor het betrekken van cultuurhistorische aspecten bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, maar voor het opnemen van beschermende regelingen in een conserverend bestemmingsplan is het erfgoedplan nog onvoldoende concreet. Om deze reden zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen niet vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

² Gemeente Bergeijk, 'Een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied Waterlaet 6 te Bergeijk', d.d. april 2010

3.2.3 Monumenten en karakteristieke panden

Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten of karakteristieke panden.

3.3 Functionele structuur

Het plangebied is in functioneel opzicht vrijwel geheel in gebruik als bedrijventerrein. Hierna worden de functies van het bebouwd en onbebouwd gebied weergegeven. Per functie is kort weergegeven welke uitgangspunten gehanteerd zijn en hoe dit vertaald is in het bestemmingsplan.

3.3.1 Functies bebouwd gebied

Er bevinden zich diverse soorten bedrijven van verschillende afmetingen op het bedrijventerrein Waterlaan. Op het terrein zijn onder andere te vinden: metaalbewerkingsbedrijven, schildersbedrijven, interieurbouwbedrijven, diverse groothandels, een bedrijfsverzamelgebouw, een keukenwinkel, een milieustraat en de gemeentewerf. Het betreft voornamelijk bedrijven in milieucategorie 2 en 3. De milieustraat in het noorden van het plangebied valt onder categorie 4. In het plangebied is tevens een aantal bedrijfswoningen aanwezig.

De bedrijven op het bedrijventerrein Waterlaan zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein'. In deze bestemming zijn relatief grote bouwvlakken opgenomen. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte opgenomen. Voor de bebouwing ter hoogte van de woningen aan de Stökskesweg geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter. Voor de overige bebouwing geldt een bouwhoogte van 12 meter.. Voor de bouwvlakken is een maximaal bebouwingspercentage van 75% opgenomen. Dit percentage geeft de grootte van een deel van een bouwperceel aan, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven in de milieucategorieën 2 tot en met 3.2 toegestaan. Hierbij geldt dat bedrijven in de zwaardere milieucategorieën op grotere afstand van woningen zijn toegestaan dan bedrijven in de lichtere milieucategorieën. Dit is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduidingen 'bedrijf van categorie 2', 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Ten behoeve van bedrijven in een hogere categorie zijn specifieke aanduidingen opgenomen. De bestaande bedrijven zijn hierdoor positief bestemd, maar nieuwvestiging van een ander soort bedrijf in een soortgelijke categorie is niet mogelijk. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers'), risicovolle inrichtingen en zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan op het bedrijventerrein.

Ten behoeve van het bedrijfsverzamelgebouw is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn ook bedrijven in milieucategorie 1 toegestaan. Via een afwijkingsbevoegdheid zijn nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen toegestaan. Voor de keukenwinkel is de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – keukens' opgenomen. Bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid.

3.3.2 Functies onbebouwd gebied

In het onbebouwde gebied kan onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds de verkeersruimten en anderzijds de groen- en watervoorzieningen. Hierna wordt eerst aandacht besteed aan de verkeersruimten. Vervolgens komen groen en water aan bod.

Verkeer

In paragraaf 3.4.1 is aandacht besteed aan de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein Waterlaat.

Alle wegen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Ook de niet-structurele groenelementen zijn opgenomen binnen deze bestemming. Herinrichting van de wegen is, indien daar aanleiding toe is, mogelijk binnen deze bestemming.

Groen en water

In paragraaf 3.5.1 is aandacht besteed aan de groenstructuur van het bedrijventerrein.

Ten behoeve van het stuk bos aan De Waterlaat is de bestemming 'Groen' opgenomen. Het zuiden van het plangebied is in de bestemming 'Water' opgenomen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan en binnen de bestemming 'Water' zijn ook groenvoorzieningen toegestaan.

Ten behoeve van het agrarisch gebied in het westen van het plangebied is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan, om de bestemming 'Agrarisch' om te zetten naar de bestemming 'Bedrijventerrein', is overgenomen in dit bestemmingsplan. In de regels is vastgelegd dat niet meer dan 2,5 ha ontwikkeld mag worden tot bedrijventerrein.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische aspecten. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaan' is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Voor zover het bestemmingsplan slechts een beheerfunctie heeft, hoeven geen milieuaspecten te worden onderzocht.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

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 is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de planregels te koppelen aan een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijventerreinen kan daarnaast een zonering worden opgenomen. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere categorie. In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Het gaat bij deze beide omgevingstypen bij de verschillende hindercategorieën om de volgende afstanden:

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700

De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen 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. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. Het uitgangspunt van de VNG-handreiking is gemotiveerd toepassen, in plaats van gemotiveerd afwijken. De indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking geven een goede indicatie van de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu)wetgeving blijft echter leidend.

Bedrijventerrein Waterlaan

Op het bedrijventerrein Waterlaan zijn bedrijven in de milieucategorie 2 toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2', bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn ook bedrijven met milieucategorie 3.2 toegestaan. Hierbij geldt dat, conform de systematiek van 'inwaartse zoning', bedrijven in de zwaardere milieucategorieën op grotere afstand van woningen zijn toegestaan dan bedrijven in de lichtere milieucategorieën, waarbij rekening is gehouden met vigerende rechten. Dit is vertaald in de ligging van de verschillende aanduidingen waarbij er een vertaalslag c.q. afronding heeft plaatsgevonden naar de bestaande percelen. Ten behoeve van bedrijven in een hogere categorie zijn specifieke aanduidingen opgenomen. De bestaande bedrijven zijn hierdoor positief bestemd, maar nieuwvestiging van een ander soort bedrijf in een soortgelijke categorie is niet mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw' zijn ook bedrijven in milieucategorie 1 toegestaan. Bedrijven in milieucategorie 1 zijn dus alleen toegestaan als zij gevestigd zijn in een bedrijfsverzamelgebouw.

Op het bedrijventerrein bevindt zich een aantal bedrijfswoningen welke zijn voorzien van een aanduiding. Bedrijfswoningen hoeven minder streng te worden beschermd dan burgerwoningen. In het onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. De Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant laat immers geen nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen meer toe omdat woningen en bedrijven minder goed samen gaan. Woningen kunnen belemmerend werken voor de bedrijven en andersom is er voor de bewoners van de woningen sprake van een minder goed woon- en leefklimaat. Dat speelt nog meer als woning en bedrijf worden gesplitst en andere eigenaren krijgen. Omdat het bedrijventerrein Waterlaan een groot-schalig bedrijventerrein is dat afgezonderd ligt van de woonomgeving, zijn bedrijfswoningen ook om deze reden niet wenselijk.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgenomen als bijlage bij de regels. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan het bevoegd gezag bedrijven met hogere categorie toestaan.

Bedrijven die niet worden genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die genoemd zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de toegelaten categorieën, kunnen ook middels een afwijking worden toegestaan.

4.2 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en de minimale geluidwering bij geluidsgevoelige objecten (zoals woningen). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van verschillende verkeerswegen. In voorliggend bestemmingsplan worden echter geen nieuwe (bedrijfs)woningen of andere geluidsgevoelige functies toegelaten.

Op grond van de Wet geluidhinder hoeft daarom geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï te worden verricht. Het bedrijventerrein is geen gezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek naar industrielaawaai is derhalve ook niet noodzakelijk. Nieuwe geluidzoneringsplichtige bedrijven worden niet toegestaan.

4.3 Bodem

Voor de locaties waar nieuwe bouw mogelijkheden 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 bestemmingswijziging 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 bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaan' betreft een beheerplan. De bestaande bestemmingen, bebouwing en functies in het gebied worden dus gehandhaafd en overeenkomstig de huidige situatie geregeld in het bestemmingsplan. Er zijn geen nieuwe functies mogelijk gemaakt binnen het plangebied, een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld.

Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

De notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequenties ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 2013' wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan Waterschap De Dommel.

4.4.2 Waterhuishouding

Het beleid van de gemeente Bergeijk voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. 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. Hiervoor is een afkoppelkansenkaart bij de gemeente aanwezig.

4.4.3 Water in het bestemmingsplan

Binnen alle bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt voorliggend bestemmingsplan maximale flexibiliteit met betrekking tot het realiseren van voorzieningen voor waterberging en infiltratie van hemelwater.

De retentievoorziening in het zuiden van het plangebied is opgenomen in de bestemming 'Water'. De waterkwaliteit van de bergingsvijver vormt een knelpunt. Met name door een toename aan afwaterend verhard oppervlak vanaf Waterlaat VI op de bergingsvijver, zonder toepassing van zuiverende voorzieningen, is de kans groot dat de kwaliteit van het oppervlaktewater in de nabije toekomst nog zal verslechteren. Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de waterhuishoudkundige situatie.

4.4.4 Overleg met het waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg verzonden naar Waterschap De Dommel. De vooroverlegreactie van het waterschap is, voor zover daar aanleiding toe was, verwerkt in het bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

In 2009 is de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In de beleidsvisie is gebiedsgericht beleid geformuleerd, waarbij het gemeentelijk grondgebied is verdeeld in risicoluwe gebieden (centrum, woongebieden), gemengde gebieden (buitengebied) en intensieve gebieden (bedrijventerrein Bergeijk). Het bedrijventerrein Waterlaan is aangemerkt als risicovol/intensief gebied. Nieuwe risicovolle activiteiten worden in gebieden van het type intensief toegelaten. Nieuwe woningen of andere kwetsbare objecten zijn op grond van de beleidsvisie niet toegestaan.

4.5.1 Risicovolle inrichtingen

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) worden risicovolle inrichtingen benoemd. Ook wordt daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het plaatsgebonden risico) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het groepsrisico) nader onderzoek moet worden gedaan. In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd.

4.5.2 Transport van gevaarlijke stoffen

In Bergeijk zijn geen routes voor het transport van gevaarlijke stoffen aangewezen. Dit betekent dat over alle wegen in de gemeente (beperkt) transport van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Gezien de lage vervoersintensiteiten levert dit echter geen onaanvaardbare risico's op. Doordat het gemeentelijk beleid is gericht op clustering van risicovolle inrichtingen in de intensieve gebieden (bedrijventerreinen Bergeijk), die een directe ontsluiting hebben op de hoofdwegenstructuur, is het transport van gevaarlijke stoffen door de centrum- en woongebieden beperkt.

In of nabij het plangebied zijn geen leidingen voor transport van gevaarlijke stoffen aanwezig.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die planologisch relevant zijn.

4.7 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Binnen of nabij het plangebied van voorliggend bestemmingsplan liggen geen natuurgebieden die beschermd zijn op basis van de Natuurbeschermingswet.

Ten noorden van het plangebied bevinden zich een aantal (bos)percelen die op grond van de provinciale Verordening Ruimte deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en is derhalve niet van invloed op de ecologische hoofdstructuur.

4.7.2 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan.

Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd. Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen.

4.8 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één 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 betekende 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. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

5 Het bestemmingsplan

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen in de kern Westerhoven (inclusief de buurtschap Braambosch), op het bedrijventerrein Leemskuil en op bungalowpark De Kempervennen. Het bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. Daarnaast maakt het bestemmingsplan enkele ontwikkelingen mogelijk, doordat bouwtitels uit vigerende bestemmingsplannen in het nieuwe bestemmingsplan zijn overgenomen.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan 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. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering, die per 1 januari 2010 wettelijk verplicht is, voldoet het plan ook aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

5.2 Opzet van de regels

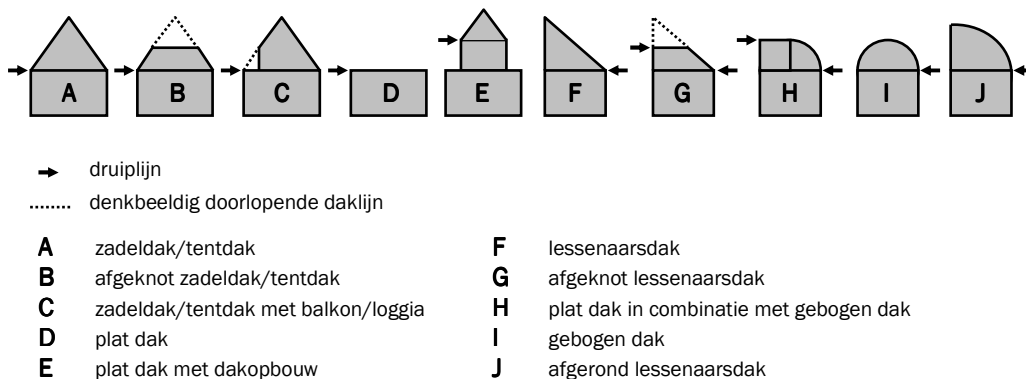
Overeenkomstig de SVBP 2008 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

In dit artikel is onder meer bepaald hoe de dakhelling, de oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte van een bouwwerk worden bepaald. Daarnaast bevat het artikel een begrip voor 'peil': voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst, dient de hoogte van de kruin van de weg als peil te worden aangehouden. Voor bouwwerken die in het water worden gebouwd, geldt het gemiddelde waterpeil als 'peil'. In overige gevallen is het bestaande afsluitende afgewerkte maaiveld maatgevend. In lid 2.2 is bepaald dat ondergeschikte bouwdelen (zoals ventilatiekanalen, schoorstenen, balkons, luifels en overstekende daken) bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

Voor het bepalen van de goothoogte is het begrip opgenomen zoals dat in de SVBP 2008 is voorgeschreven. De goothoogte wordt derhalve gemeten 'vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel'. In de praktijk leidt het bepalen van de goothoogte bij ongebruikelijke kapvormen wel eens tot onduidelijkheid. In onderstaand schema is daarom voor verschillende kapvormen aangegeven waar de druiplijn ligt (en op welke locatie de goothoogte dus dient te worden gemeten).



Bepalen van druiplijn bij verschillende kapvormen

Zoals uit bovenstaand schema blijkt, is de hoge zijde van een lessenaarsdak of afgerond lessenaarsdak (schema F en J) niet te beschouwen als druiplijn. Voor deze zijde van de woning is dus de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte van toepassing en hoeft niet te worden voldaan aan de maximale goothoogte. Indien in het bestemmingsplan een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter is toegestaan, zou een zadeldak (schema A) kunnen worden gewijzigd in een lessenaarsdak, waardoor het straatbeeld aanzienlijk zou kunnen veranderen: in plaats van een woning van twee bouwlagen met kap lijkt het dan te gaan om een drie bouwlagen hoge woning. Om deze ongewenste verandering van het straatbeeld te voorkomen is in het bestemmingsplan een algemene bouwregel opgenomen die de realisering van nieuwe lessenaarsdaken niet toestaat. Via afwijking kunnen eventueel toch lessenaarsdaken worden toegestaan, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de in het plangebied aanwezige 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 de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsgebouwen, (bedrijfs)woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bouwregels zijn per bestemming eerst de regels voor gebouwen gegeven en daarna de regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (erfafscheidingen, vlaggenmasten, reclamezuilen en dergelijke). In de bouwregels voor gebouwen kan onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds bedrijfsgebouwen en (bedrijfs)woningen en anderzijds bijbehorende bouwwerken. In overeenstemming met het Besluit omgevingsrecht (Bor) is een bijbehorend bouwwerk gedefinieerd als een 'uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak'. Binnen dit begrip vallen derhalve de op het perceel aanwezige aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Overkappingen dienen derhalve te voldoen aan dezelfde regels die gelden voor bijgebouwen. Dit betekent onder meer dat de oppervlakte aan overkappingen meetelt voor het bepalen van de totale oppervlakte van toegestane bijbehorende bouwwerken.

In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel: hierin is bepaald dat grond die mee is gerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een volgend bouwplan.
- algemene bouwregels: hierin is een regel opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen. Daarnaast is een regeling opgenomen die lessenaarsdaken uitsluit.
- algemene gebruiksregels: hierin is aangegeven welk gebruik in ieder als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Er is onder andere bepaald dat de gronden voor de voor-gevel van een aaneengebouwde woning niet mogen worden gebruikt om te parkeren. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot mantelzorg.
- algemene aanduidingsregels: in de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen voor de op de verbeelding opgenomen aanduidingen 'milieuzone', 'milieuzone - geurzone' en 'veiligheidszone - lpg'. Daarnaast zijn regels opgenomen ter bescherming van de op de verbeelding aangeduide waardevolle bomen.

- algemene afwijkingsregels: in de algemene afwijkingsregels is bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen verlenen. Er zijn onder andere afwijkingsregels opgenomen voor het realiseren van waarschuwings- en communicatiemasten en voor het realiseren van een bed en breakfast.
- algemene wijzigingsregels: in de algemene wijzigingsregels is voor de op de verbeelding aangeduide wijzigingsgebieden (aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied') aangegeven onder welke voorwaarden de bestemming kan worden gewijzigd.
- overige regels: hierin is geregeld welke voorschriften van de Bouwverordening niet buiten toepassing blijven. Daarnaast is geregeld dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van het terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 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 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor agrarisch grondgebruik. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de gronden te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Er moet in ieder geval regionale afstemming hebben plaatsgevonden.

Bedrijventerrein

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2', bedrijven in milieucategorie 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en voor bedrijven in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', voor zover de bedrijven voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). Ten behoeve van bedrijven in een hogere milieucategorie zijn specifieke aanduidingen opgenomen. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten.

Daarnaast zijn de gronden bestemd voor productiegebonden detailhandel, opslag en uitstalling, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een bedrijfsverzamelgebouw en een keukenwinkel zijn ter plaatse van de aanduidingen toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat de oppervlakte van een bouwperceel niet minder mag bedragen dan 1.000 m² en niet meer dan 5.000 m². Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 50% en niet meer dan 75%. Er is één bedrijf met een oppervlakte groter dan 5.000 m². Dit bedrijf is positief bestemd door middel van een specifieke aanduiding. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens minimaal 3 meter moet bedragen. De bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen een lager bebouwingspercentage dan 50%, het bouwen van bedrijfsgebouwen in de perceelsgrens en voor het bouwen van hogere erfafscheidingen. Daarnaast is een afwijking opgenomen voor de vestiging van bedrijvigheid in een hogere milieucategorie dan rechtstreeks toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een bouwperceel groter dan 5.000 m².

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en inritten. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf (waaronder bruggen en duikers). Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Waarde - Archeologie

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

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden.

Daarnaast is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming. Voor agrarische gronden geldt een afwijkende regeling. De ondergrens voor de verstoringdiepte op agrarische percelen is, ongeacht de archeologische categorie, altijd 0,5 m onder maaiveld.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 2013' is grotendeels een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

7 Procedures

7.1 Inspraak en vooroverleg

7.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 2013' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 7 juni 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 28 juni 2012 heeft een informatieavond plaatsgevonden in het gemeentehuis.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Waterlaat 2013'. In deze nota is per reactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 2013' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Waterlaat 2013' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties hebben een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan plaatsgevonden.

7.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 2013' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 24 januari 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van tervisielegging 7 zienswijzen ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Waterlaat 2013' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Naast de aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen hebben er ook ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht is eveneens opgenomen in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Waterlaat 2013' die als bijlage is opgenomen.

Bijlage 1

Nota inspraak en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan
‘Bedrijventerrein Waterlaat 2013’

Bijlage 2

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
'Bedrijventerrein Waterlaat 2013'

Bijlage 3

Raadsvoorstel en Raadsbesluit
'Bedrijventerrein Waterlaat 2013'