

# Bestemmingsplan

## Herziening

### Bedrijventerrein Waterlaat 5

Gemeente Bergeijk





# Bestemmingsplan

## Herziening Bedrijventerrein Waterlaat 5

Gemeente Bergeijk

### **Toelichting**

### **Regels**

Bijlage

### **Verbeelding**

Schaal 1:1.000

### **Datum:**

juli 2011

### **Vaststellingsdatum:**

6 juli 2011

### **Projectgegevens:**

TOE03-BEG00058-01A

REG03-BEG00058-01A

TEK03-BEG00058-01A

SVB01-BEG00058-01A

### **Identificatienummer:**

NL.IMRO.1724.BPBwlt1029-VAST

### **CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

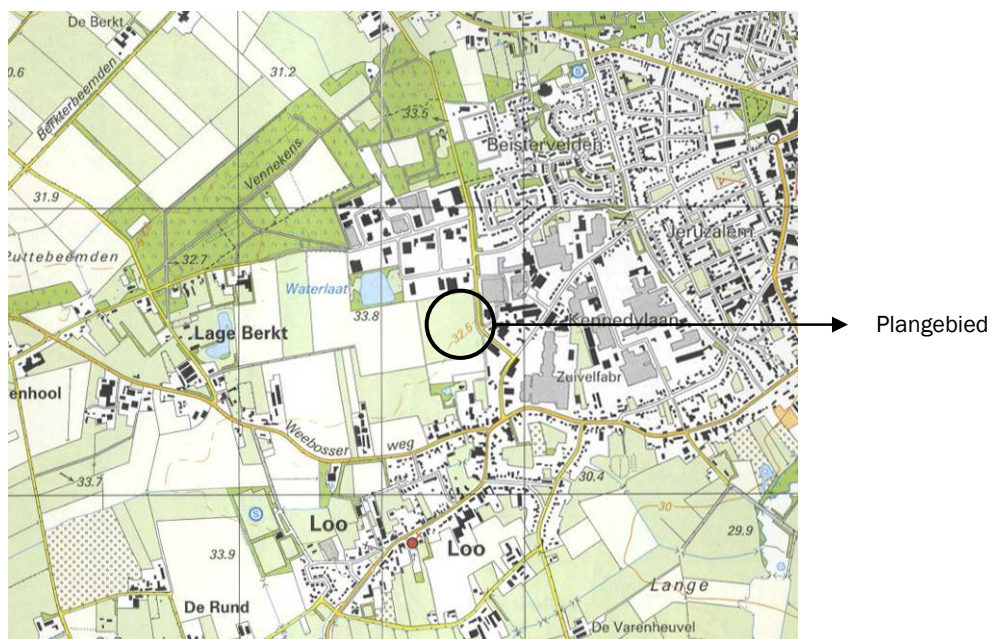
T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



# Inhoud

|          |                                                    |           |
|----------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                   | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                         | 1         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied                   | 1         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                           | 2         |
| 1.4      | Leeswijzer                                         | 3         |
| <b>2</b> | <b>Bestaande situatie</b>                          | <b>5</b>  |
| 2.1      | Ruimtelijke structuur                              | 5         |
| 2.2      | Functionele structuur                              | 5         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                                | <b>7</b>  |
| 3.1      | Provinciaal beleid                                 | 7         |
| 3.2      | Gemeentelijk beleid                                | 10        |
| 3.3      | Conclusie                                          | 13        |
| <b>4</b> | <b>Planbeschrijving</b>                            | <b>15</b> |
| <b>5</b> | <b>Milieuhygiënische en planologische aspecten</b> | <b>17</b> |
| <b>6</b> | <b>Juridische aspecten</b>                         | <b>19</b> |
| 6.1      | Inleiding                                          | 19        |
| 6.2      | Plansystematiek                                    | 19        |
| 6.3      | Bestemmingen                                       | 19        |
| <b>7</b> | <b>Haalbaarheid</b>                                | <b>21</b> |
| 7.1      | Financieel                                         | 21        |
| 7.2      | Maatschappelijk                                    | 21        |



Ligging plangebied (Bron: ANWB, 2004)



Begrenzing plangebied (Bron: Google Maps, 2011)

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 29 september 2005 heeft de gemeenteraad van Bergeijk het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 5' vastgesteld. Dit bestemmingsplan staat in het teken van uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 'Waterlaat' aan de westkant van de kern Bergeijk. Er is voorzien in de aanleg van circa 20 nieuwe bedrijfspercelen.

In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met een directe verbinding van de Wilgenakker met de Stökskesweg. Inmiddels bestaat echter de wens om deze verbindingsweg wel te realiseren. Daarbij dient de gehele Wilgenakker iets noordelijker te worden aangelegd dan op grond van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 5' mogelijk is.

De gewijzigde plannen voor de aanleg van de Wilgenakker, met verbindingsweg naar de Stökskesweg en de daaruit voortkomende aanpassing in maatvoering van de belendende zuidelijk gelegen bedrijfspercelen als consequentie hiervan, 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.

Op één van de aangrenzende bedrijfspercelen wil het bedrijf Wilvo (metaalbewerking) zich vestigen. Het te bebouwen oppervlak voor dit bedrijf is meer dan 5.000 m<sup>2</sup>, zodat dit bedrijf door de gemeente Bergeijk tot een zogenaamd 'groot bedrijf' wordt gerekend. Voor de voorgenomen vestiging van Wilvo is daarom reeds de ontheffingsprocedure (tegenwoordig afwijkingsprocedure) uit het bestemmingsplan 'Grote bedrijven' doorlopen. De omgevingsvergunning voor het bouwen van dit bedrijf is reeds verleend, waardoor dit bedrijf in voorliggend bestemmingsplan direct kan worden toegestaan en als 'bestaande' situatie wordt aangemerkt.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Wilgenakker op bedrijventerrein Waterlaat 5 aan de westkant van de kern Bergeijk. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de perceelsgrenzen van de bedrijven aan de noordzijde van de Wilgenakker. De oostelijke grens wordt gevormd door de Stökskesweg. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de toekomstige perceelsgrenzen tussen de bedrijfskavels en in het westen door de Elskensakker en de Wilgenakker.

De ligging van het plangebied, plangrens en de namen van de belangrijkste wegen zijn weergegeven op de afbeeldingen op de vorige pagina.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 5' van de gemeente Bergeijk. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 september 2005 door de gemeenteraad van Bergeijk en heeft rechtskracht verkregen na het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van 21 maart 2006.

Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Grote bedrijven', vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juni 2010. Dit bestemmingsplan bevat een regeling dat onder voorwaarden lokale bedrijven mogen uitbreiden tot boven 5.000 m<sup>2</sup>. Op basis van dit bestemmingsplan is voor het bedrijf Wilvo een ontheffingsprocedure (tegenwoordig afwijkingsprocedure) doorlopen.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 5' momenteel hoofdzakelijk de bestemming 'Bedrijventerrein'. Aan de oostzijde is langs de Stökskesweg een zone aangeduid voor bedrijven die kunnen beschikken over ondergeschikte productiegebonden detailhandel met een showroom.

Het vigerend bestemmingsplan voorziet niet in de aanleg van een verbindingsweg tussen de Wilgenakker en de Stökskesweg. Bovendien is de in het bestemmingsplan mogelijke aanleg van de Wilgenakker (bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden) te ver in zuidelijke richting bestemd dan momenteel gewenst is. Om deze redenen is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 5'

## **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 van voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke- en functionele structuur. In hoofdstuk 3 wordt gekeken naar de verschillende beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en het beoogde initiatief. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het planvoornemen. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische aspecten. Tot slot beschrijft hoofdstuk 7 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid.



Perceelsindeling waarop het vigerend bestemmingsplan Waterlaet 5 is gebaseerd

(Bron: gemeente Bergeijk, 2007)

## 2 Bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. Onder bestaande situatie wordt in dit geval de ‘vigerende’ situatie bedoeld. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

In de eerste paragraaf wordt gekeken naar de ruimtelijke structuur. In deze paragraaf volgt een beschrijving van de ruimtelijke opbouw van het plangebied en de directe omgeving. In de tweede paragraaf wordt gekeken naar de functionele structuur.

### 2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied maakt deel uit van bedrijventerrein Waterlaat 5. Dit bedrijventerrein bestaat uit een mengeling van grote en kleinere bedrijven. De meeste percelen zijn inmiddels uitgegeven, de inrichting van het terrein is recentelijk gerealiseerd. De straatprofielen zijn ruim opgezet. Het gebied kent een duidelijke en strakke verkaveling.

Ten noorden van het plangebied is eveneens een bedrijventerrein aanwezig. Dit bedrijventerrein bestaat uit kleinschalige, deels consumentgerichte bedrijvigheid, die hoofdzakelijk lokaal georiënteerd zijn. Ook ten oosten van het plangebied ligt een bedrijventerrein. De verkaveling in dit gebied is minder overzichtelijk dan bij bedrijventerrein Waterlaat 5 en het bedrijventerrein ten noorden van het plangebied (Waterlaat). In de nabije toekomst wordt aansluitend op bedrijventerrein Waterlaat 5, het bedrijventerrein Waterlaat 6 ontwikkeld.

Het plangebied wordt ontsloten via de Wilgenakker, die zowel via de Galgenberg in het noorden als via de Elskensakker in het zuiden uitkomt op de Stökskesweg. De Stökskesweg vormt de algehele ontsluiting van alle omliggende bedrijventerreinen en sluit in het zuiden aan op de Ekkerstraat.

Aan de oostzijde van het plangebied vormt momenteel een fietspad een directe verbinding tussen de Wilgenakker en de Stökskesweg. De Wilgenakker is voor gemotoriseerd verkeer een doodlopende weg, wat problemen oplevert voor bijvoorbeeld vrachtwagens.

### 2.2 Functionele structuur

De directe omgeving van het plangebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van bedrijven. Uitzondering hierop is de woonbebouwing aan de Weebosserweg. Het plangebied heeft momenteel een bedrijfsbestemming. Aan de oostzijde is langs de Stökskesweg een zone met bedrijven die kunnen beschikken over ondergeschikte productiegebonden detailhandel met een showroom.



## 3 Beleidskader

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

### 3.1 Provinciaal beleid

#### 3.1.1 Structuurvisie provincie Noord-Brabant

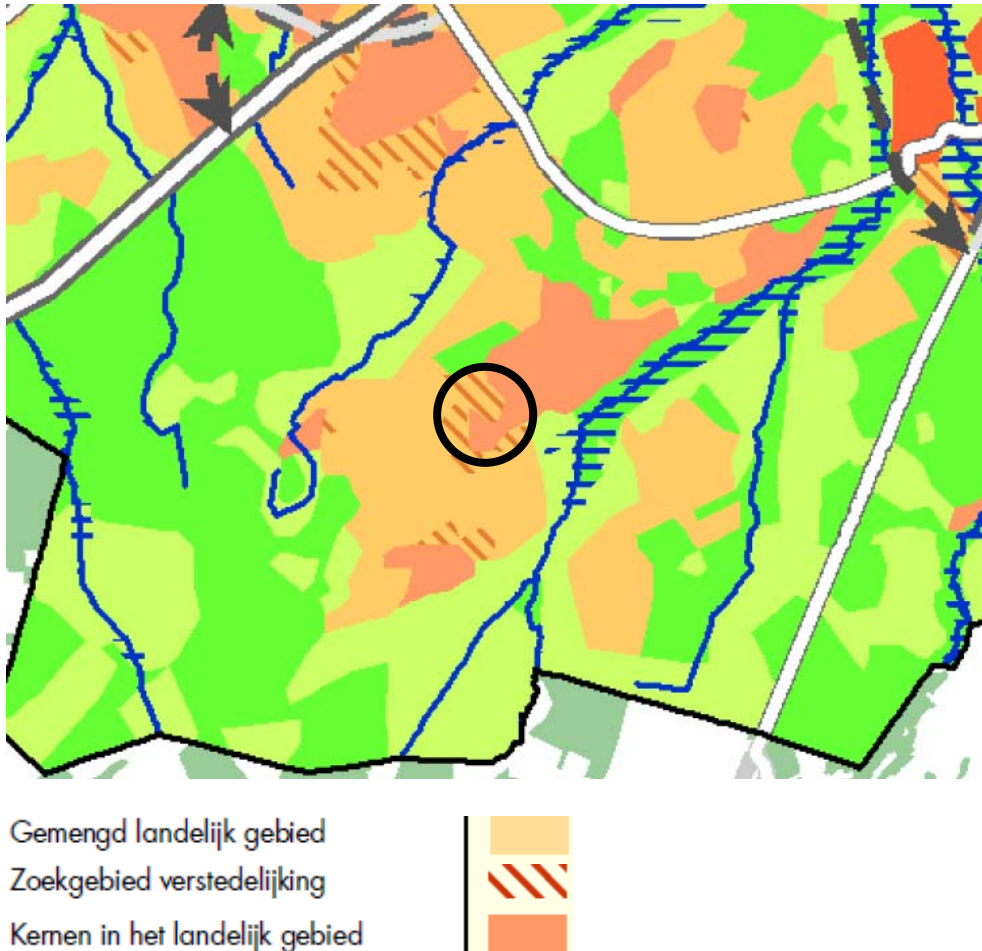
Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie 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 op de rand van de bestaande kern Bergeijk en een gebied dat is aangeduid als 'zoekgebied voor verstedelijking'. Het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Waterlaet 5 is reeds onherroepelijk, zodat de aanleg ervan al mogelijk is. Voorliggend bestemmingsplan vormt een herziening van een deel van het bestemmingsplan voor Waterlaet 5, zodat geconcludeerd kan worden dat ook voorliggend bestemmingsplan binnen de beleidsuitgangspunten van de SVRO past.

### **3.1.2 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 begrensd.

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 nieuw bedrijventerrein, zodat het plan past binnen de regels van de Verordening Ruimte.

### **3.1.3 Handleiding voor ruimtelijke plannen, bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel**

Op 20 juli 2004 heeft Gedeputeerde Staten de 'Handleiding voor ruimtelijke plannen, bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel' vastgesteld. In deze handleiding wordt gestreefd om in landelijke regio's alleen bedrijven te laten vestigen die daarin qua aard, schaal en functie als passend kunnen worden beschouwd. Voor bestaande bedrijven in de landelijke regio's die zodanig groeien dat zij vanwege hun aard, schaal of functie niet langer passen in een landelijk regio, wordt er naar gestreefd deze te verplaatsen naar een stedelijke regio, het bovenregionale bedrijventerrein Moerdijk, het toekomstige bovenregionale bedrijventerrein Moerdijkse Hoek of naar een regionaal bedrijventerrein in een landelijke regio, in dit geval het Kempisch Bedrijvenpark (KBP).

Dit neemt niet weg dat binnen het regionale ruimtebudget een zekere mate van vrijheid bestaat om bestaande grote bedrijven te laten groeien. Het voorzien in de ruimtebehoefte van grote bedrijven heeft echter tot gevolg dat in de betreffende landelijke regio minder ruimte overblijft voor kleine en middelgrote bedrijven.

In het algemeen worden bedrijven met een kavel van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> beschouwd als bedrijven die vanwege hun schaal niet passen in de landelijke regio. De vraag welke bedrijven vanwege hun aard en functie niet passen in de landelijke regio kan niet in haar algemeenheid worden beantwoord. De beoordeling van deze aspecten is een kwestie van maatwerk. In aansluiting hierop heeft de gemeente Bergeijk de nota 'Beleid voor grote bedrijven' opgesteld (zie paragraaf 3.2.3). Deze beleidsnota bevat een ruimtelijk afwegingskader dat als leidraad dient bij de beoordeling.

## **3.2 Gemeentelijk beleid**

### **3.2.1 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 Waterlaat 5 zijn geen specifieke plannen voorzien. Wel zijn in het algemeen de volgende plannen van toepassing:

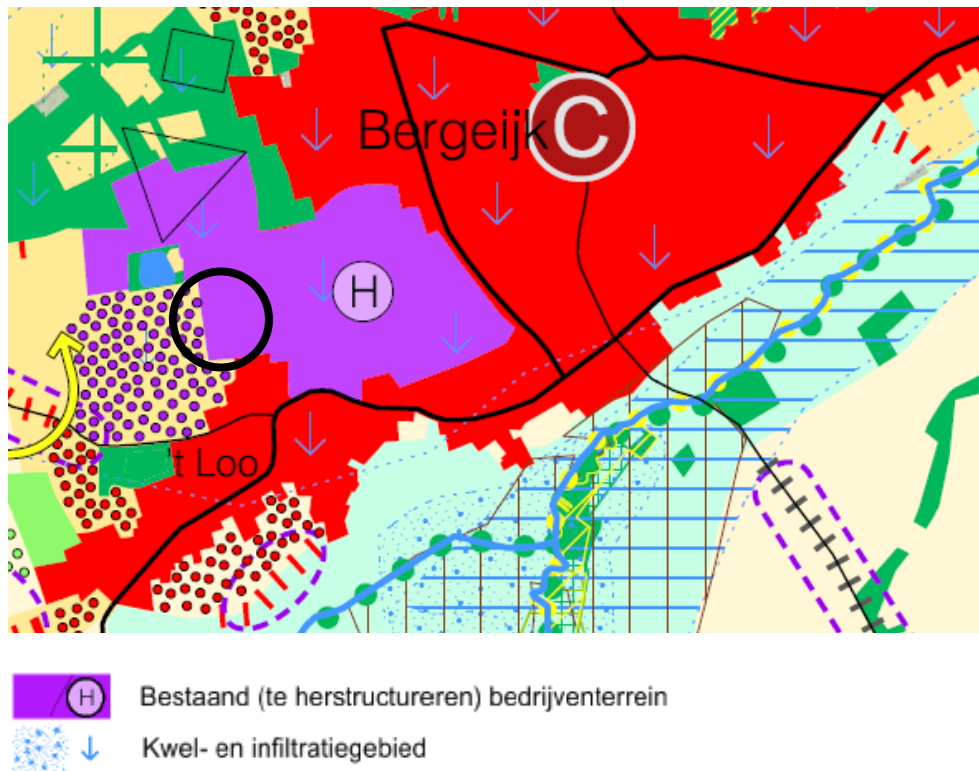
- Werken aan duurzame bedrijventerreinen: bij nieuwe ontwikkeling bedrijventerreinen parkmanagement verplichten, voor bestaande terreinen dit initiëren en ondersteunen.
- Intensivering ruimtegebruik bedrijventerreinen: via vernieuwen bestemmingsplannen bestaande bedrijventerreinen op een efficiënter en beter niveau brengen.
- Uitgiftebeleid terreinen: via nieuw beleid verbetering uitgiftecriteria en POB realiseren en handhaven.

Ook is de realisatie van een nieuw bedrijventerrein ten westen van Waterlaat 5 (Waterlaat 6) in het Economisch Actieplan opgenomen.

### **3.2.2 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 op de rand van het bestaand bedrijventerrein Waterlaat. 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 m<sup>2</sup> - 6.000 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> voor een kern te behouden. Maatwerk zal hierbij uitkomst moeten bieden. Om op een consequente wijze te kunnen beoordelen of het toegestaan is om een bestaand bedrijf uit te breiden tot boven 5.000 m<sup>2</sup> zijn criteria geformuleerd, die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Grote bedrijven'. Als een bedrijf voldoet aan alle criteria, kan een ontheffing (tegenwoordig omgevingsvergunning voor het afwijken) worden verleend.

### 3.2.3 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 herziert de vigerende bestemmingsplannen op het onderdeel ten aanzien van de maximale oppervlakte voor bedrijfsterreinen, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> meer bedraagt dan 3;
- 5 voor bedrijven met een kavel groter dan 5.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 bedrijfsterrein;
- 9 de toe te voegen gronden al van een passende bedrijfsbestemming zijn voorzien;
- 10 er regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

Het bedrijf Wilvo, dat zich binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan wil vestigen, is groter dan 5.000 m<sup>2</sup>. Voor de voorgenomen vestiging van Wilvo is daarom de ontheffingsprocedure (tegenwoordig afwijkingsprocedure) uit het bestemmingsplan 'Grote bedrijven' doorlopen. De omgevingsvergunning voor het bouwen van dit bedrijf is reeds verleend, waardoor dit bedrijf in voorliggend bestemmingsplan direct kan worden toegestaan en als 'bestaande' situatie wordt aangemerkt.

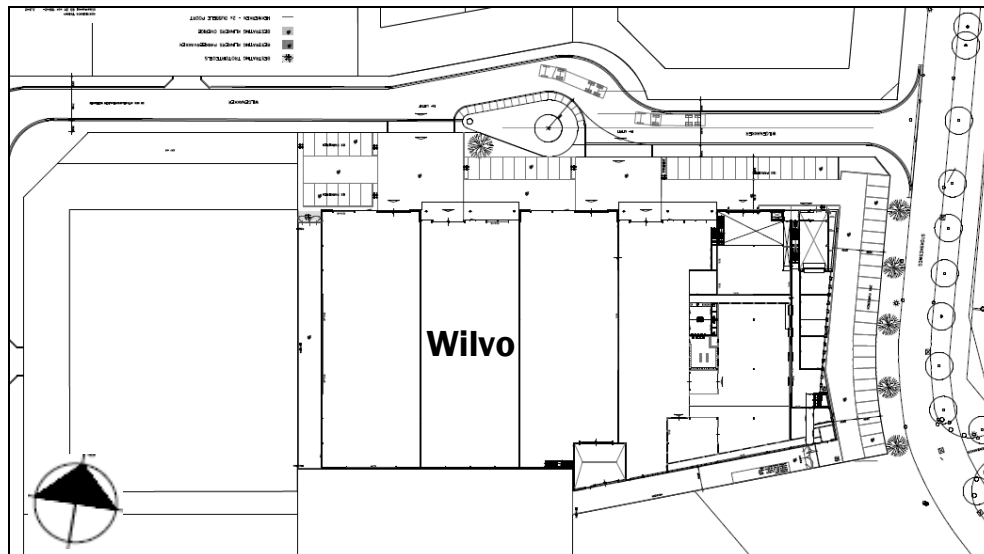
### **3.3 Conclusie**

Voorliggend bestemmingsplan vormt een herziening van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 5'. Ruimtelijk gezien bestaan er voor de voorgenomen aanleg van de verbindingsweg vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen. Qua functionele aspecten kan worden geconcludeerd dat het bedrijf Wilvo in voorliggend bestemmingsplan positief als 'groot bedrijf' kan worden bestemd, mede gezien de reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.



## 4 Planbeschrijving

Het planvoornemen voorziet in het doortrekken van de Wilgenakker tot aan de Stökskesweg. Het bedrijventerrein wordt daarmee direct vanaf de Stökskesweg bereikbaar. De weg wordt halverwege gekenmerkt door een halve lus, waarbij in het ten zuiden van de lus ruimte is voor een kunstobject. Langs de weg ligt aan beide zijden een groene berm.



Inrichtingstekening (Bron: Van Lierop Cuypers Spierings Architecten, 2011)

Omdat de Wilgenakker iets noordelijker komt te liggen dan in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaet 5' was voorzien, zijn ook de ten zuiden gelegen bedrijfsperven in voorliggend bestemmingsplan meegenomen. Op het perceel in het zuidoosten is de vestiging van het bedrijf Wilvo voorzien. Voor de vestiging van Wilvo is de ontheffingsprocedure (tegenwoordig afwijkingsprocedure) uit het bestemmingsplan 'Grote bedrijven' doorlopen. De omgevingsvergunning voor het bouwen voor dit bedrijf is reeds verleend, waardoor dit bedrijf in voorliggend bestemmingsplan direct wordt toegestaan. Het bedrijf is door middel van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – groot bedrijf' op de verbeelding van dit bestemmingsplan direct toegestaan.



## 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen niet alleen uit ruimtelijk en functioneel oogpunt haalbaar zijn, maar ook vanuit verschillende planologische (milieukundige) aspecten. Normaal gesproken worden in een bestemmingsplan de volgende milieuhygiënische- en planologische aspecten nader in beeld gebracht: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, hinderlijke bedrijvigheid, flora en fauna, archeologie en water.

Deze aspecten zijn al uitvoerig verantwoord in het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaet 5'. Ten behoeve van voorliggende herziening, waarin de enige ruimtelijke verandering de doorgetrokken ontsluitingsweg betreft, is geen nieuwe verantwoording van bovengenoemde aspecten noodzakelijk.

Verder staat dit bestemmingsplan ten behoeve van de vestiging van het bedrijf Wilvo een bedrijfsp perceel groter dan 5.000 m<sup>2</sup> toe. Voor dit bedrijf is naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Grote bedrijven' reeds een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend. Omdat de juridisch-planologische procedure reeds is doorlopen, wordt het bedrijf in dit bestemmingsplan aangemerkt als bestaande situatie en hoeft geen nieuwe milieuhygiënische en planologische afweging meer plaats te vinden.



## 6 Juridische aspecten

### 6.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan 'Herziening Bedrijventerrein Waterlaet 5' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor een gedeelte van het bedrijventerrein Waterlaet 5.

### 6.2 Plansystematiek

Voor dit bestemmingsplan is inhoudelijk aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan voor de betreffende gronden, bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaet 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 en het Besluit ruimtelijke ordening 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.

### 6.3 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. Ter plaatse van de betreffende aanduiding is productiegebonden detailhandel toegestaan met bijbehorende showrooms.

Voor het grotere bedrijf binnen het plangebied is een specifieke bouwaanduiding opgenomen, waaraan een regeling is gekoppeld wat de maximale oppervlakte van dat bouwperceel mag bedragen.

In de bouwregels zijn bepalingen gegeven voor de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De oppervlakte van het bouwperceel is vastgelegd op een vast aantal vierkante meters, berekend aan de hand van de oppervlakte van het plangebied.

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.

**Verkeer - Verblijfsgebied**

Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf. In deze bestemming zijn de bestaande en nog aan te leggen wegen opgenomen. Ook toegestaan zijn parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de bouwregels worden bepalingen gegeven voor de bouw van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 7 Haalbaarheid

### 7.1 Financieel

#### 7.1.1 Uitvoerbaarheid

De gemeente is eigenaar van de bestaande openbare voorzieningen en heeft in haar begroting de kosten die met de ontwikkeling zijn gemoeid gereserveerd. Voor de gronden die niet in gemeentelijk eigendom zijn heeft de gemeente met Waterlaat Vastgoedexploitatie een overeenkomst gesloten, waarin is afgesproken dat de gemeente de beschikking krijgt over de voor de aanpassing benodigde gronden en dat Waterlaat Vastgoedexploitatie de volledige kosten voor de realisering draagt. Hiermee is zeker gesteld dat de openbare voorzieningen worden aangelegd.

#### 7.1.2 Kostenverhaal

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 tussen gemeente en Waterlaat Vastgoedexploitatie, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven

### 7.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Bedrijventerrein Waterlaat 5' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Herziening Bedrijventerrein Waterlaat 5' in haar vergadering van 6 juli 2011 ongewijzigd vastgesteld.