

Bestemmingsplan “Bedrijventerrein Waterlaat 7”

Gemeente Bergeijk

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Bedrijventerrein Waterlaat 7”

Gemeente Bergeijk
Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.1724.BPBwtz1086-VAST
Rapportnummer BRO:	P01198
Datum:	16 juni 2020
Opdrachtgever:	Gemeente Bergeijk
Projectteam BRO:	MO & SD
Voorontwerp	24 januari 2020
Ontwerp:	16 juni 2020
Vaststelling:	27 oktober 2020
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, bedrijventerrein, Waterlaat 7, Bergeijk, gemeente Bergeijk.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Waterlaat 7 te Bergeijk.

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

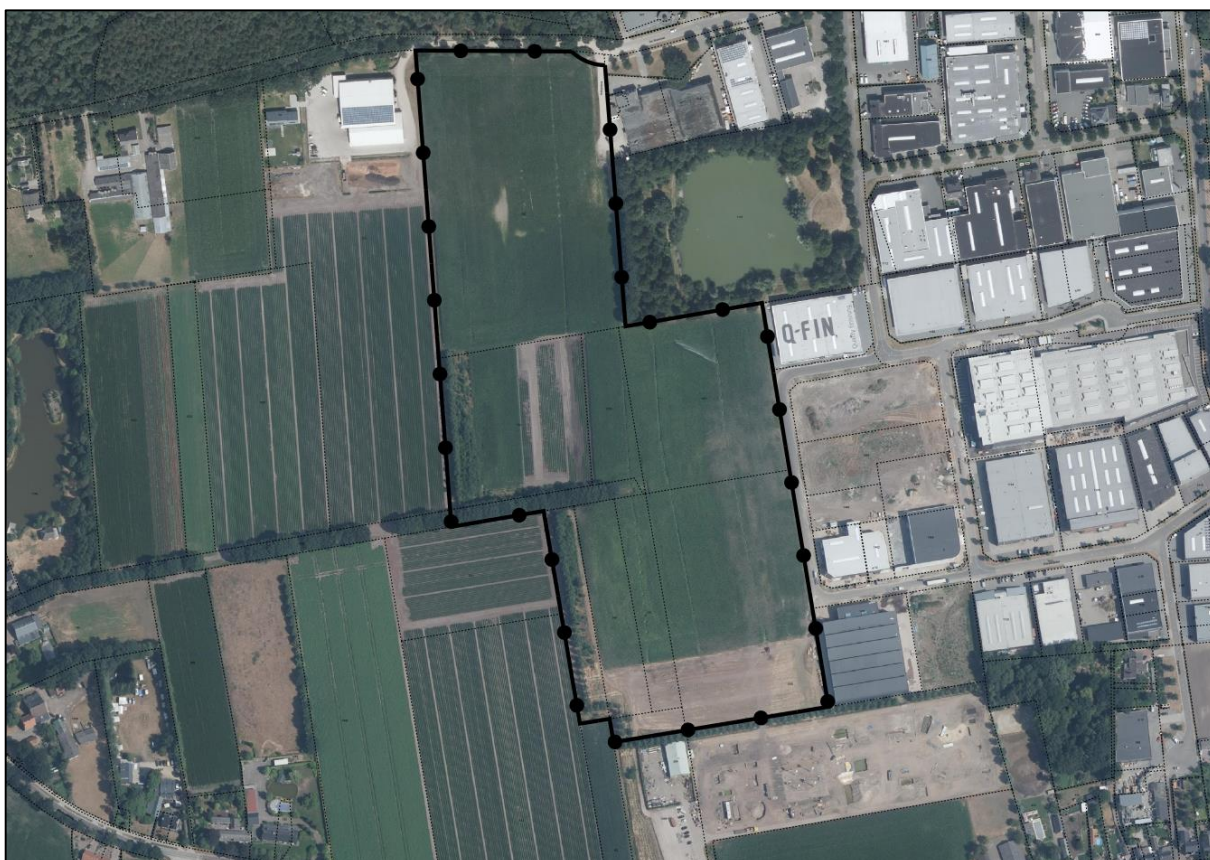
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en grens van het plangebied	5
1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige ontwikkeling	9
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	12
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	16
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	17
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	20
3.3 Regionaal beleid	25
3.3.1 Kempische visie Bedrijventerreinen	25
3.4 Gemeentelijk beleid	27
3.4.1 Structuurvisie Bergeijk	27
3.4.2 Economisch Actieplan Groot Bergeijk 2018-2022	29
4. UITVOERINGSASPECTEN	31
4.1 Economische uitvoerbaarheid	31
4.2 Milieuaspecten	31
4.2.1 Bodem	31
4.2.2 Geluidhinder	32
4.2.3 Luchtkwaliteit	33
4.2.4 Externe veiligheid	35
4.2.5 Milieuzonering	37
4.2.6 Geurhinder	39
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	40
4.4 Leidingen en infrastructuur	42

4.5 Ecologie	42
4.6 Verkeer en parkeren	45
4.7 Waterhuishouding	47
4.8 M.e.r.-plicht	51
4.8.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht	51
4.8.2 M.e.r.-beoordeling	52
5. JURIDISCHE PLANOPZET	56
5.1 Algemeen	56
5.2 Toelichting op de verbeelding	56
5.3 Toelichting op de regels	56
5.3.1 Inleidende regels	56
5.3.2 Bestemmingsregels	57
5.3.3 Algemene regels	58
5.3.4 Overgangs- en slotregels	59
6. PROCEDURE	60
6.1 Procedure	60
6.2 Vooroverleg en inspraak	60
6.3 Zienswijzen	61
SEPARATE BIJLAGEN	
• Regionaal Ruimtelijk Overleg, <i>Aanpassing verkeerslichtenmodel werklocaties De Kempen, Afstemmingsnotitie Regionaal Ruimtelijk Overleg</i> , 30 mei 2018	
• Tritium Advies, <i>Actualiserend bodemonderzoek Waterlaat fase VII te Bergeijk</i> , documentkenmerk 1902/081/TB-01, 13 juni 2019	
• Gemeente Bergeijk, <i>Beoordeling historisch vooronderzoek NEN 5725</i> , 18 juni 2019	
• Kragten, <i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï aansluiting uitbreiding bedrijventerrein Waterlaat te Bergeijk</i> , projectnummer BEG015-0001, 4 juli 2019	
• Kragten, <i>Akoestisch onderzoek industrielawaai uitbreiding bedrijventerrein Waterlaat te Bergeijk</i> , projectnummer BEG015-0001, 4 juli 2019	
• Kragten, <i>Onderzoek luchtkwaliteit uitbreiding bedrijventerrein Waterlaat te Bergeijk</i> , projectnummer BEG015, 17 januari 2020	
• BAAC, <i>Bergeijk Waterlaat 6, Een nederzetting uit de ijzertijd, Opgraving</i> , rapportnummer A-11.0324, juli 2013	
• Staro Natuur en Buitengebied, <i>Quickscan flora en fauna Bedrijventerrein Waterlaat te Bergeijk</i> , rapportnummer P19-0135, juni 2019	
• Kragten, <i>Stikstofdepositie onderzoek uitbreiding bedrijventerrein Waterlaat te Bergeijk</i> , projectnummer BEG015, 16 januari 2020	

- Staro Natuur en Buitengebied, *Resultaten steenuilonderzoek Bedrijventerrein Waterlaat te Bergeijk*, rapportnummer 19-0446, mei 2020
- Accent Adviseurs, *Ontsluiting Waterlaat 7, Verkeerskundig advies*, projectnummer 18171, 28 maart 2019
- Gemeente Bergeijk, *Collegebesluit MER-beoordeling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 7'*, 11 februari 2020
- Gemeente Bergeijk, *Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 7'*, 16 juni 2020

1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van het bestaande bedrijventerrein Waterlaat, ten westen van Bergeijk. Aan de noordzijde vormen de wegen De Waterlaat en de Oude Postelseweg de grens van het plangebied. Aan de westzijde grenst de locatie aan agrarische percelen en aan de zuidzijde aan een evenemententerrein. Direct ten noordwesten ligt een agrarisch bedrijf. Ten oosten van het plangebied bevindt zich het bestaande bedrijventerrein Waterlaat, met onder andere bedrijfskavels en een waterberging. In de navolgende afbeelding is de plangrens weergegeven op een luchtfoto met kadastrale perceelsgrenzen.



Plangrens geprojecteerd op een luchtfoto met kadastrale begrenzing

1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

Binnen het plangebied zijn diverse bestemmingsplannen van toepassing. Voor het meest noordelijke deel geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 2013' (nr. 1 in de navolgende afbeelding), dat op 25 april 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Bergeijk. Voor het oostelijke deel geldt het bestemmingsplan 'Herziening Waterlaat VI' (nr. 2 in de navolgende afbeelding), dat op 29 september 2016 is vastgesteld. Op het westelijke en zuidelijke deel van het plangebied is tot slot het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat VI' (nr. 3 in de navolgende afbeelding) van toepassing, dat op 19 april 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Bergeijk.

Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat VI'

Op het westelijke en zuidelijke deel van het plangebied is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat VI' van toepassing, dat op 19 april 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Bergeijk. Met uitzondering van de in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat VI' opgenomen bestemming 'Recreatie – Evenemententerrein' (buiten het plangebied gelegen), is dit bestemmingsplan op 10 juli 2013 als gevolg van een uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden.

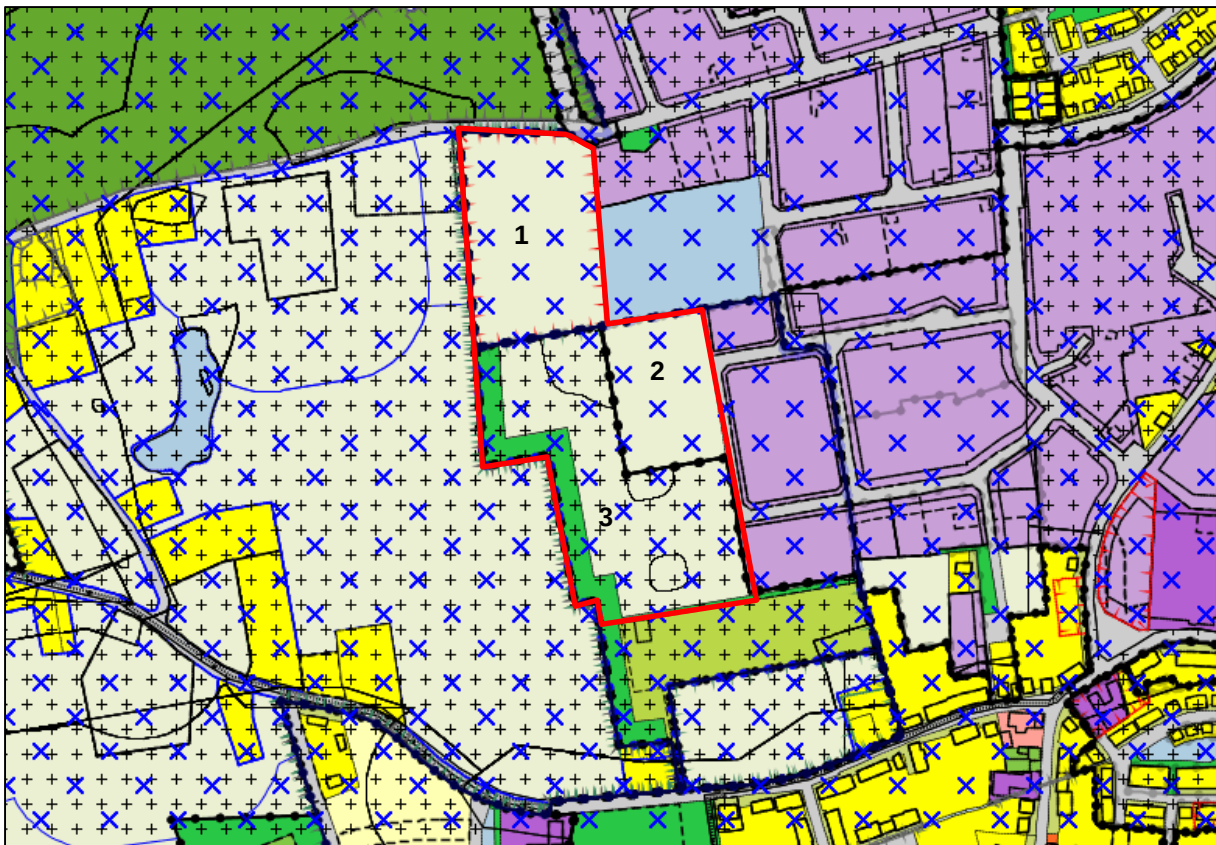
Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 2013'

Voor het meest noordelijke deel geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 2013', dat op 25 april 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Bergeijk. Deze gronden zijn bestemd tot 'Agrarisch' en voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Binnen de agrarische bestemming is de ontwikkeling van het beoogde bedrijventerrein niet mogelijk. De aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' bevat een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming onder voorwaarden te wijzigen naar 'Bedrijventerrein'.

Bestemmingsplan 'Herziening Waterlaat VI'

Voor het oostelijke deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Herziening Waterlaat VI', dat op 29 september 2016 is vastgesteld. De betreffende gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is de ontwikkeling van het beoogde bedrijventerrein niet mogelijk. Het plan bevat ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden op basis waarvan deze ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden.

Het merendeel van dit gebied is bestemd tot 'Agrarisch'. De bomenrijen en bosschages langs de zuidelijke en westelijke rand zijn bestemd tot 'Groen'. In het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein is ter plaatse van de groenbestemming eveneens groen beoogd, hetgeen passend is binnen deze bestemming. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het beoogde bedrijventerrein echter niet mogelijk.



Verbeeldingen geldende bestemmingsplannen

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

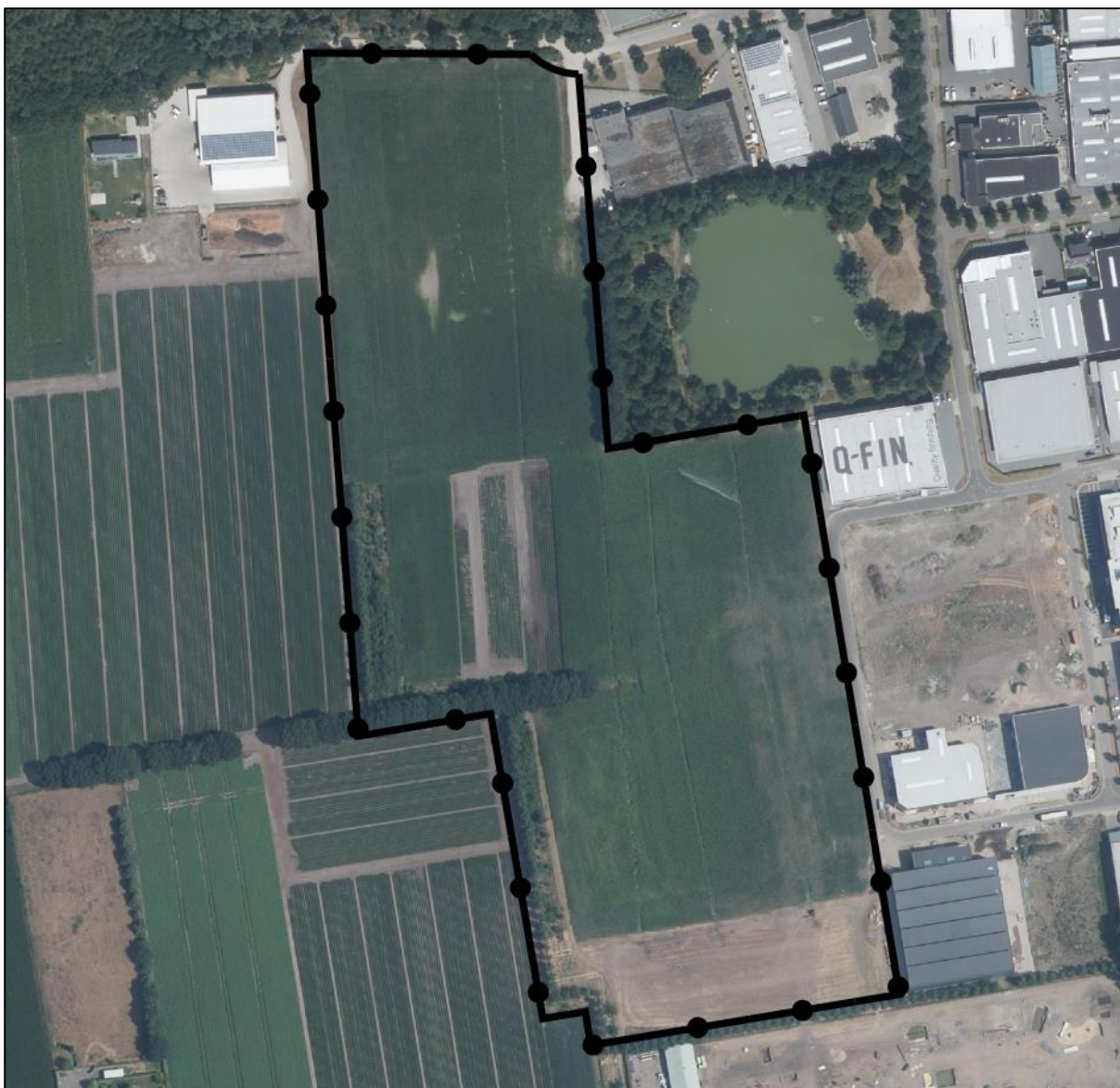
In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van zowel de bestaande situatie als de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 vindt tot slot een beschrijving van de procedure plaats.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van het bestaande bedrijventerrein Waterlaat, ten westen van Bergeijk. Aan de noordzijde vormen de wegen De Waterlaat en de Oude Postelseweg de grens van het plangebied. Aan de overzijde van deze wegen ligt een bos. Aan de westzijde grenst de locatie aan agrarische percelen en aan de zuidzijde aan een evenemententerrein. Direct ten noordwesten ligt een agrarisch bedrijf. Ten oosten van het plangebied bevindt zich het bestaande bedrijventerrein Waterlaat, met onder andere bedrijfskavels en een waterberging. Het bedrijventerrein Waterlaat bestaat voornamelijk uit kleinschalige bedrijvigheid die hoofdzakelijk lokaal georiënteerd is. 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 plangebied zelf kent hoofdzakelijk een agrarisch grondgebruik in de vorm van akkerland en weilanden. Langs de randen zijn bomenrijen en bosschages aanwezig. Op de navolgende luchtfoto is het huidige gebruik in het plangebied zichtbaar.



Luchtfoto huidige situatie plangebied, met plangrens in zwart omlijnd

2.2 Toekomstige ontwikkeling

In het plangebied is de uitbreiding van het bedrijventerrein Waterlaar voorzien met een vervolgfase 7. Deze uitbreiding beslaat een bruto plangebied van circa 9 ha en is noodzakelijk om aan de vraag naar bedrijfskavels te kunnen blijven voldoen. In de navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig plan ten behoeve van de inrichting van dit bedrijventerrein weergegeven.

Het terrein wordt ingedeeld in bedrijfskavels, met daar tussenin ruimte voor o.a. ontsluitingswegen, groenvoorzieningen en waterberging. Op twee locaties in het plangebied, in het middendeel en het

meest zuidelijke deel, wordt voorzien in centrale parkeerterreinen. Doordat bedrijven gebruik kunnen maken van deze parkeergelegenheid, hebben zij op eigen terrein meer ruimte voor hun bedrijfsactiviteiten. De parkeerterreinen worden uitgevoerd in een open bestrating/waterdoorlatende verharding en krijgen hierdoor tevens een waterbergende functie.

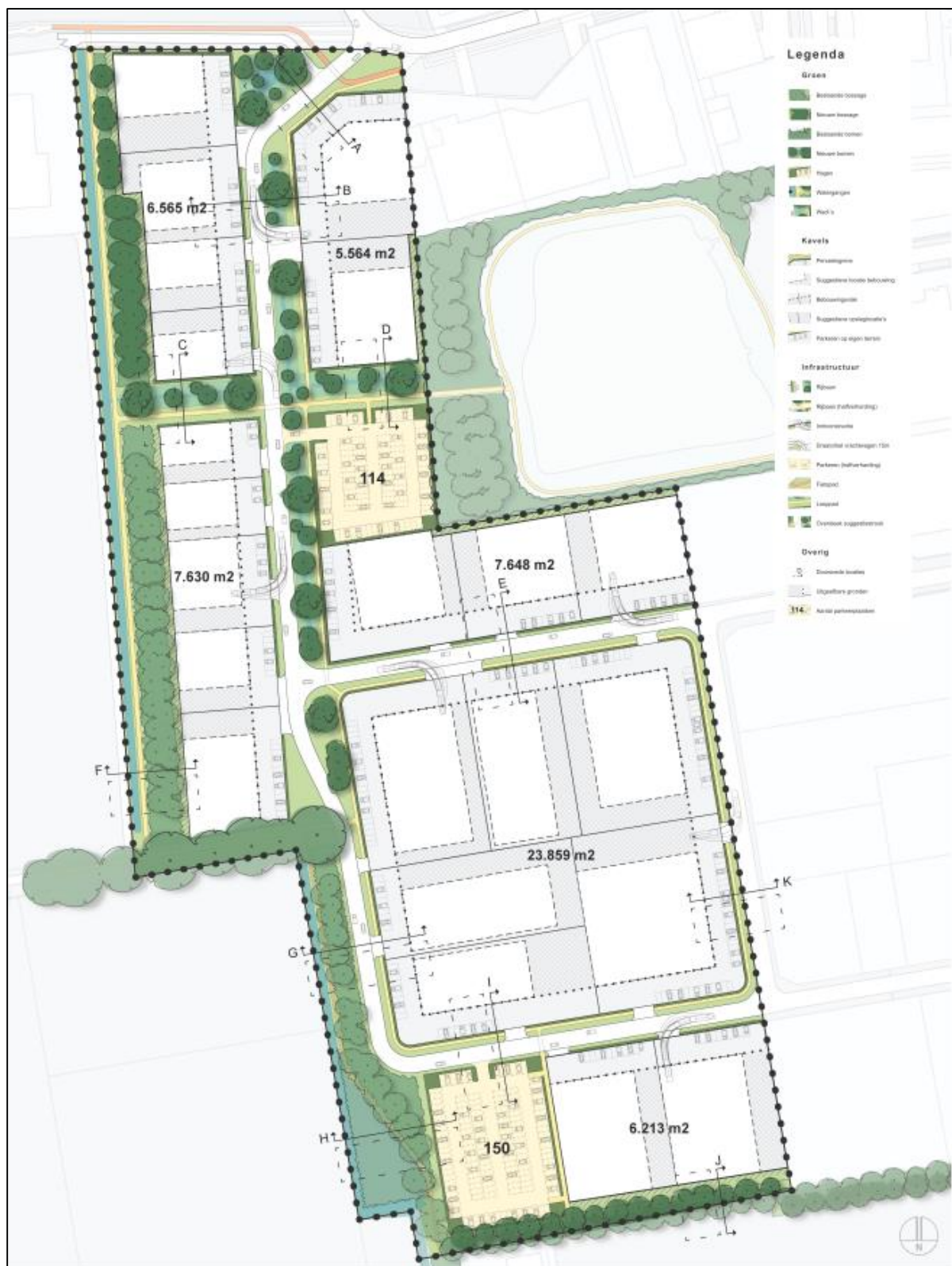
Het terrein wordt ontsloten via een interne ontsluitingsweg die aan de noordzijde van het plangebied aansluit op de weg De Waterlaat. Deze ontsluitingsweg loopt in noord-zuidrichting door het plangebied en sluit in oostelijke richting aan op de Elskensakker en de Wilgenakker, waar het nieuwe deel (fase 7) van het terrein Waterlaat wordt verbonden met het bestaande bedrijventerrein.

Naast deze infrastructuur voor auto- en vrachtverkeer wordt een vrijliggende padenstructuur in het plangebied aangelegd voor langzaam verkeer. Deze wordt uitgevoerd in een halfverharding.

Langs de zuidelijke en westelijke rand van het bedrijventerrein wordt voorzien in een groene afscherming richting het evenemententerrein aan de zuidzijde en het agrarisch gebied aan de westzijde. Deze zal bestaan uit bosschages. Verspreid over het terrein langs de wegen en paden worden bomen aangeplant en wordt hemelwaterberging gerealiseerd in de vorm van wadi's. Tot slot wordt door middel van hagen langs de randen van de bedrijfskavels en de parkeerterreinen een groene inpassing van het terrein gerealiseerd.

Het uitgeefbare deel van het bedrijventerrein is flexibel te verkavelen. Hierdoor kunnen bedrijfskavels met een omvang van circa 1.000 m² tot circa 5.000 m² mogelijk gemaakt worden. De oppervlakte aan uitgeefbaar terrein is in totaal circa 57.500 m². Op de bedrijfskavels mogen bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Op de bedrijfskavels die aan de west- en zuidzijde zijn gelegen, mogen bedrijfsgebouwen tot een hoogte van maximaal 12 meter worden gerealiseerd. Op de centraal gelegen kavels, die aansluiten op het bestaande bedrijventerrein, mogen gebouwen met een maximum bouwhoogte van 15 meter worden gebouwd. Doordat de toegestane bouwhoogte aan de zuid- en westzijde lager is, wordt qua bouwvolumes een passende overgang gecreëerd naar het naastgelegen agrarisch gebied en het evenemententerrein. Voor alle bedrijfskavels is een minimum en maximum bebouwingspercentage van 50% respectievelijk 75% opgenomen, op basis van het stedenbouwkundig plan. Dit is in overeenstemming met de toegestane bebouwingspercentages op het bestaande deel van het bedrijventerrein.



Stedenbouwkundig plan

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Het voorgenomen bedrijventerrein past goed in zijn omgeving, aangezien het terrein aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Waterlaat wordt gerealiseerd. Het straatprofiel en de uitstraling van het nieuwe terreindeel is gebaseerd op het bestaande bedrijventerrein en sluit hierop aan. Qua maatvoering van de kavels en toegestane bouwmassa's op de kavels wordt eveneens aangesloten bij dit naastgelegen terrein.

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht wordt het bedrijventerrein zorgvuldig ingepast. Aan de west- en zuidzijde wordt een groene afscherming gecreëerd, die het terrein afschermt van het omliggende agrarisch gebied en het evenemententerrein. Op het terrein zelf wordt daarnaast voorzien in een groene inpassing van de bedrijfskavels en parkeerterreinen, waarbij tevens wordt voorzien in voldoende waterberging.

Er kan kortom geconcludeerd worden dat het plan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar is in de omgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie staan de nationale plannen voor ruimte en mobiliteit beschreven. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een lokale ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. De beoogde ontwikkelingen zijn dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de bovengenoemde belangen is bij de ontwikkeling in het plangebied in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Het voorliggende initiatief omvat de uitbreiding van een bedrijventerrein met een uitgeefbare oppervlakte van circa 57.500 m². Dit betreft een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking vereist is.

In het kader van de regionale afstemming van de voorliggende ontwikkeling heeft een toets plaatsgevonden aan de ladder. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een afstemmingsnotitie van het Regionaal Ruimtelijk Overleg². Hiernavolgend worden deze resultaten samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de afstemmingsnotitie.

Binnen de gemeente Bergeijk is in de kern Bergeijk op het bedrijventerrein Waterlaat geen aanbod aan uitgeefbaar terrein meer beschikbaar. Binnen de overige Bergeijkse kernen is evenmin aanbod beschikbaar. De actuele vraag naar bedrijfskavels in de gemeente is onderzocht op basis van de uitgifte op nieuwe terreinen, herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen en –percelen, leegstand en de herstructureringsopgave.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² Regionaal Ruimtelijk Overleg, *Aanpassing verkeerslichtenmodel werklocaties De Kempen, Afstemmingsnotitie Regionaal Ruimtelijk Overleg*, 30 mei 2018

Hieruit is geconcludeerd dat in Bergeijk over de periode 2012-2017 gemiddeld 0,9 hectare per jaar aan nieuwe bedrijfspercelen is uitgegeven. Dit is 50% meer dan de in het Uitvoeringsprogramma Kempische Visie Bedrijventerreinen aangenomen gemiddelde behoefte per jaar van 0,6 ha/jaar in de periode 2012-2020. Deze hogere gemiddelde uitgifte heeft de herontwikkeling van bedrijventerrein in Bergeijk niet belemmerd en heeft niet geleid tot structurele leegstand in het Bergeijkse bedrijfsareaal en/of een nieuwe herstructureringsopgave. Er zijn geen tekenen dat sprake is van een verminderde vraag naar bedrijventerreinen en dat op de korte en middellange termijn de totale vraag zal stagneren. Om het Bergeijkse bedrijfsleven te kunnen blijven faciliteren is ontwikkeling van nieuw uit te geven areaal noodzakelijk. Daarbij is vooralsnog een behoefte van 0,6 ha/jaar een reëel uitgangspunt voor de korte en middellange termijn.

Omdat het bedrijventerrein grotendeels buiten het bestaand stedelijk gebied is geprojecteerd, dient voorts te worden beschreven in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied in deze behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Met de ontwikkeling van Waterlaet 7 wordt voorzien in een lokale behoefte. In de Bedrijventerreinen Visie De Kempen 2012 is afdoende onderbouwd dat de kleinschalige bedrijvigheid zeer sterk lokaal gebonden is en dat sprake is van een lokale markt. Voor groeiende lokale bedrijven met een behoefte van meer dan 5.000 m² is nog voldoende ruimte beschikbaar op het Kempisch Bedrijven Park. In deze behoefte voorziet de voorliggende ontwikkeling niet, omdat kavels tot een maximum grootte van 5.000 m² worden toegestaan.

Binnen de lokale markt kan geen extra ruimte worden gevonden door herstructurering. Op dit moment is geen sprake van noodzakelijke herstructurering van bestaand bedrijventerrein: er is geen sprake van grootschalige leegstand en de kwaliteit van de bestaande terreinen is op hoofdlijnen voldoende.

De ontwikkeling zal niet plaatsvinden in het bestaand stedelijk gebied. Voorzien zal worden in een bedrijventerrein voor bedrijven met bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn geen locaties voorhanden waar deze bedrijfsactiviteiten ruimtelijk inpasbaar zijn. Ruimtelijk wordt aansluiting gezocht op het bestaande bedrijventerrein Waterlaet. De bestaande infrastructuur is volledig op de functie van het gebied als bedrijventerrein ingericht. Zeker in combinatie met de te realiseren directe aansluiting van het bedrijventerrein Waterlaet op de regionale hoofdontsluitingsstructuur (N397) wordt de ontsluiting verder geoptimaliseerd.

Gezien het bovenstaande voldoet de voorliggende ontwikkeling aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan is op regionaal niveau afgestemd, waarbij de regiogemeenten bestuurlijk hebben ingestemd met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Waterlaet 7. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030.

De basisopgave van de omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofdoopgaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag.

Ten aanzien van bedrijventerrein zet de provincie in op het toekomstbestendig maken van de werklocaties in Brabant. Het (kwalitatief) 'up to date' houden van de bestaande werklocaties is van vitaal belang voor een concurrerende economie, innovatie, werkgelegenheid, zorgvuldig ruimtegebruik en realisatie van vergroenings- en duurzaamheidsambities. Op bedrijventerreinen liggen grote opgaven en kansen in het kader van klimaatadaptatie, energietransitie (zoals het gebruik van restwarmte, energieopwekking) en slimme mobiliteit. Uitbreiding van het areaal bedrijventerreinen vindt vraaggericht plaats, vanuit een kwalitatieve insteek.

De voorliggende ontwikkeling betreft een vraaggerichte uitbreiding van het bedrijventerrein Waterlaat, dat hoofdzakelijk is gericht op lokale bedrijvigheid. Omdat binnen het bestaand stedelijk gebied geen geschikte ruimte beschikbaar is om in deze vraag te kunnen voorzien, vindt uitbreiding van het bedrijventerrein plaats (zie paragraaf 3.1.3). Bovendien wordt het terrein kwalitatief hoogwaardig en toekomstbestendig ingericht, met voldoende ruimte voor groenvoorzieningen en waterberging. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de ‘Verordening ruimte Noord-Brabant 2014’ vastgesteld en op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De verordening is reeds diverse malen geactualiseerd en bij de wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in ‘Verordening ruimte Noord-Brabant’.

De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

In de Verordening ruimte zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), natuur en landschap (waaronder de ecologische hoofdstructuur), water, cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Brabant, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's, in het bestaand stedelijk gebied en in de zoekgebieden voor verstedelijking. 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 verstedelijking en het Natuurnetwerk Nederland (voormalige ecologische hoofdstructuur) begrensd.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 ‘Bevordering ruimtelijke kwaliteit’ wordt aangegeven dat de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording dient te bevatten dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient een verantwoording te worden opgenomen waaruit blijkt dat:

- rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieueffecten en volksgezondheid;
- een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van

weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in de verordening is bepaald.

In de hoofdstukken 2 en 4 is deze nadere verantwoording van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit weergegeven, waaruit blijkt dat er op basis van de bovengenoemde aspecten geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

1. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
2. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
3. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
4. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;
5. in geval er sprake is van de vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld onder a. is gelijktijdig met de vestiging ook uitbreiding mogelijk tot de omvang die op grond van de regels in de verordening is toegelaten.

Ten aanzien van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is sprake van de uitbreiding van een bedrijventerrein, die grotendeels plaatsvindt buiten bestaand stedelijk gebied. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling zijn er geen bestaande bouwpercelen beschikbaar die geschikt zouden zijn. Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3. De uitbreiding van het bedrijventerrein vindt plaats aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Waterlaat, in een gebied dat is aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ontwikkeling van bedrijventerreinen

Het oostelijke deel van het plangebied is gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Het overige deel van het plangebied ligt binnen het 'gemengd landelijk gebied' en binnen een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Op basis van artikel 4.2 van de verordening mag een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. In uitzondering daarop kan volgens artikel 8.1 een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Hierbij dient de stedelijke ontwikkeling aan te sluiten bij bestaand stedelijk gebied of plaats te vinden in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Tevens dient bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken.

Aan dit laatstgenoemde is invulling gegeven in het stedenbouwkundig plan, door middel van de groene inpassing van het bedrijventerrein en meer specifiek de groene rand van bosschages die de afscherming vormt tussen het bedrijventerrein en het agrarisch gebied in de omgeving. De uitbreiding van het bedrijventerrein sluit aan op het bestaande bedrijventerrein en op het bestaand stedelijk gebied van de kern Bergeijk.

Voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen gelden de regels die zijn opgenomen in artikel 4.4 van de verordening.

4.4 Ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg als bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken, bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
 - c. zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein of de locatie wordt bevorderd.
2. Onder harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.
3. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd, betreft in het bijzonder het opnemen van regels:
 - a. om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie te bevorderen;
 - b. die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;
 - c. over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
 - d. over een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;
 - e. die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegengaan.
4. Onder oneigenlijk ruimtegebruik als bedoeld in het derde lid, onder e, wordt bij een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:
 - a. bedrijfswoningen;
 - b. bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en deze zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd;

- c. andere bedrijven dan bedoeld onder b en behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf met een omvang van meer dan 5000 m².

Ten aanzien van de regionale afspraken omtrent de ontwikkeling van het voorliggende bedrijventerrein wordt verwezen naar de afstemmingsnotitie van het Regionaal Ruimtelijk Overleg³. In deze notitie is uitgegaan van een netto ruimtebeslag van het bedrijventerrein (oppervlakte uitgeefbare bedrijfskavels) van circa 7,0 hectare, waarbij de regio heeft ingestemd met de ontwikkeling hiervan. Volgens het stedenbouwkundig plan bedraagt de oppervlakte uitgeefbaar terrein circa 5,75 hectare. Deze oppervlakte is in ieder geval inpasbaar binnen de regionale afspraken.

Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik is in het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein uitgegaan van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is sprake van een flexibele en efficiënte indeling van de bedrijfskavels. Daarnaast is voldoende ruimte ingericht op het terrein voor groenvoorziening, berging en infiltratie van hemelwater en parkeerplaatsen. De bedrijfskavels krijgen een minimale omvang van 1.000 m² en een maximale omvang van 5.000 m². Qua toegestane milieucategorieën, bebouwingspercentages en bouwhoogtes is aangesloten bij het naastgelegen deel van het bedrijventerrein Waterlaet. Langs de randen van het terrein worden lagere bouwhoogtes toegestaan dan in het middendeel, om zodoende een passende overgang naar het omliggende gebied te bewerkstelligen. Deze zaken worden in de regels van het bestemmingsplan gewaarborgd. In de regels zijn tevens bepaling opgenomen die oneigenlijk gebruik tegengaan. Bedrijfswoningen worden bijvoorbeeld niet mogelijk gemaakt, en o.a. wonen en zelfstandige kantoren zijn aangemerkt als strijdig gebruik.

Op basis van artikel 4.6 geldt tot slot voor kernen in landelijk gebied dat de omvang van een bouwperceel voor een bedrijf maximaal 5.000 m² mag bedragen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het bepaalde in de 'Verordening ruimte Noord-Brabant'.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgroningen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd.

Het voorliggende plangebied is volgens de Interim verordening gelegen binnen een diep grondwaterlichaam. Ter plaatse is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Aangezien dergelijke activiteiten niet mogelijk worden gemaakt op het voorliggende bedrijventerrein, vormt de ligging

³ Regionaal Ruimtelijk Overleg, *Aanpassing verkeerslichtenmodel werklocaties De Kempen, Afstemmingsnotitie Regionaal Ruimtelijk Overleg*, 30 mei 2018

binnen het diep grondwaterlichaam geen belemmering. Daarnaast ligt het plangebied binnen 'Geen Attentiezone waterhuishouding'. Binnen dit gebied is geen vergunning vereist voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem en geldt geen meldingsplicht voor bodemenergiesystemen waarvan de pompcapaciteit niet meer bedraagt dan 10 m³ per uur en waarbij de onttrekkingsput niet dieper is dan 30 meter minus maaiveld.

Voor het plangebied zijn tevens enkele regels met betrekking tot natuur (afdeling 2.6 van de verordening) relevant. Uit de uitgevoerde quickscan flora en fauna (zie paragraaf 4.4 'Ecologie') is geconcludeerd dat na uitvoering van de benodigde aanvullende onderzoeken naar soorten en het indien nodig nemen van mitigerende maatregelen en/of het verlenen van een ontheffing, het voorliggende plan in overeenstemming met de natuurwetgeving kan worden uitgevoerd. Hiermee heeft het plan geen negatieve invloed op beschermde natuurwaarden en soorten, waardoor het plan niet in strijd is met afdeling 2.6 van de Interim omgevingsverordening.

Stedelijke ontwikkeling

Ten aanzien van duurzame stedelijke ontwikkeling is artikel 3.42 van toepassing op het plangebied. Lid 1 van dit artikel stelt dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen stedelijk gebied en een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling wordt hierbij gedefinieerd als een ontwikkeling die (lid 2):

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over (lid 3):

- een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
- het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
 - bedrijfswoningen;
 - bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
- voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Het oostelijke deel van het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Het overige deel van het plangebied ligt binnen het landelijk gebied, maar wel binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein is binnen dit gebied denkbaar, mede omdat het gebied aansluitend aan het reeds bestaande bedrijventerrein Waterlaan is gelegen.

Ten aanzien van de regionale afspraken omtrent de ontwikkeling van het voorliggende bedrijventerrein wordt verwezen naar de afstemmingsnotitie van het Regionaal Ruimtelijk Overleg⁴. In deze notitie is uitgegaan van een netto ruimtebeslag van het bedrijventerrein (oppervlakte uitgeefbare bedrijfskavels) van circa 7,0 hectare, waarbij de regio heeft ingestemd met de ontwikkeling hiervan. Volgens het stedenbouwkundig plan bedraagt de oppervlakte uitgeefbaar terrein circa 5,75 hectare. Deze oppervlakte is in ieder geval inpasbaar binnen de regionale afspraken. In paragraaf 3.3 wordt nader toegelicht dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken.

Bij de voorliggende ontwikkeling is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.42 lid 2. In het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein uitgegaan van zorgvuldig ruimtegebruik met een hoge omgevingskwaliteit. Er is sprake van een flexibele en efficiënte indeling van de bedrijfskavels. Daarnaast is voldoende ruimte ingericht op het terrein voor groenvoorziening, berging en infiltratie van hemelwater en parkeerplaatsen. Door de groene inrichting van het terrein wordt hittestress tegengegaan. Daarnaast wordt ingespeeld op klimaatverandering doordat de parkeerterreinen als waterberging kunnen dienen. Deze worden ietwat verdiept aangelegd, zodat de terreinen bij extreme buien kunnen onderlopen. De bedrijfsbebouwing wordt naar verwachting gasloos uitgevoerd. Wat betreft mobiliteit wordt (naast infrastructuur voor autoverkeer) voorzien in fiets- en wandelpaden voor langzaam verkeer. Hiermee wordt een veilige en gezonde leefomgeving zoveel mogelijk bevorderd. De bedrijfskavels krijgen een minimale omvang van 1.000 m² en een maximale omvang van 5.000 m² en zijn hiermee vooral voor diverse typen lokale bedrijven.

Tot slot wordt voldaan aan de in lid 3 van artikel 3.42 genoemde regels voor bedrijventerreinen om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, aangezien in het voorliggend bestemmingsplan regels zijn opgenomen omtrent de kavelomvang. Daarnaast zijn bedrijfswoningen en diverse vormen van detailhandel en zelfstandige kantoren uitgesloten.

Kwaliteitsverbetering landschap

Op basis van artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening dient bij een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied de betreffende ruimtelijke ontwikkeling gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het bestemmingsplan dient een motivatie te bevatten dat de kwaliteitsverbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied en op welke wijze de uitvoering van de kwaliteitsverbetering is gewaarborgd.

Overeenkomstig de afspraken die zijn vastgelegd in de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) dienen kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden getroffen voor een bedrag van ten minste 1% van de

⁴ Regionaal Ruimtelijk Overleg, *Aanpassing verkeerslichtenmodel werklocaties De Kempen, Afstemmingsnotitie Regionaal Ruimtelijk Overleg*, 30 mei 2018

waarde van de uitgeefbare grond voor het plangebied of dient een zelfde bedrag in het gemeentelijk groenfonds te worden gestort.

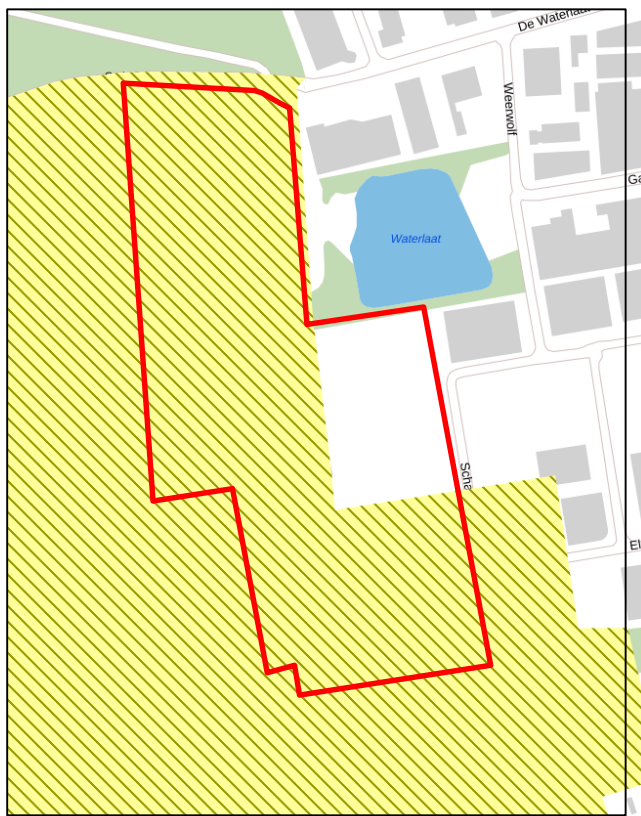
Het voorliggende plangebied is deels gelegen binnen het landelijk gebied (zie de navolgende afbeelding), waardoor artikel 3.9 op een deel van dit plan van toepassing is. Het oostelijke deel van het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied, waardoor de genoemde kwaliteitsverbetering niet op dit deel van het plangebied van toepassing is.

Het totaal uitgeefbaar oppervlak in dit bestemmingsplan Waterlaat 7 heeft een omvang van 57.477 m². Het deel van het plangebied dat is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied omvat een oppervlakte van 15.379 m² als bedrijventerrein uit te geven gronden. Binnen het deel van het plangebied dat is gelegen in het landelijk gebied is een uitgeefbare oppervlakte van 42.098 m² gelegen.

Artikel 3.9 van de IOV heeft daarmee betrekking op 42.098 m² uitgeefbaar oppervlak. Dit oppervlak vertegenwoordigt een waarde van € 160,-/m² ofwel in totaal € 6.735.680,-. Vertaald naar de gevraagde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap (1% van deze waarde) is dat € 67.357,-.

Op 19 april 2012 werd het bestemmingsplan Waterlaat VI vastgesteld door de gemeenteraad van Bergeijk. In dit plan was sprake van 3,5 ha. uit te geven bedrijfsperven. In dit plan is al geanticipeerd op een doorontwikkeling van bedrijventerrein Waterlaat, zoals dat nu in het voorliggende bestemmingsplan Waterlaat 7

wordt gerealiseerd. Dit anticiperen heeft zich onder andere vertaald in de aanleg van een robuuste groenstructuur, tevens ten behoeve van een toekomstige uitbreiding. In de toelichting op dit bestemmingsplan is onderbouwd dat ten behoeve van de op dat moment geplande uitgifte van 3,5 ha. bedrijventerrein een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap ter hoogte van € 49.000,- noodzakelijk was. Omdat werd geanticipeerd op een toekomstige doorontwikkeling, is er destijds voor gekozen om een voorinvestering te doen. De totale investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap werd immers vastgesteld op € 116.700,-, waarmee een bedrag van € 67.700,- als voorinvestering in de ontwikkeling als nu in bestemmingsplan Waterlaat 7 wordt voorzien. Daarmee is al voldaan aan artikel 3.9 van de IOV.



Ligging plangebied (rood omlijnd) geprojecteerd op kaart Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, met begrenzing landelijk gebied (geel gearceerd)

Bovendien wordt binnen het plangebied geïnvesteerd in de aanleg van extra robuuste houtsingels. Deze singels hebben een oppervlak van 5.495 m². De daaraan verbonden kosten zijn in de navolgende tabel weergegeven.

	Oppervlak	Prijs per m ²	Totaal
Afwaardering grond van Agrarisch naar Groen, van € 7,-/m ² naar € 0,50/m ²	5.495 m ²	€ 6,50	€ 35.717,50
Aanplant € 120,-/are	5.495 m ²	€ 1,20	€ 6.594,00
Totaal			€ 42.311,50

De aanleg en instandhouding van de robuuste houtsingels is in de regels als voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van gebouwen opgenomen, waarbij een termijn van 3 jaar na de onherroepelijke inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gesteld ten aanzien van de aanleg.

Ten aanzien van de overige onderwerpen die in de verordening worden geregeld, zijn geen regels opgenomen die van toepassing zijn op het voorliggende plan.

Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid, aangezien het bedrijventerrein wordt uitgebreid om te kunnen voldoen aan de behoefte aan bedrijfskavels. Deze uitbreiding vindt deels plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en deels binnen een zoekgebied voor verstedelijking. Hierbij is invulling gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Kempische visie Bedrijventerreinen

Het regionale beleid met betrekking tot bedrijventerreinen is vastgelegd in de Kempische visie Bedrijventerreinen 'Naar een strategie voor bedrijventerreinen in de Brabantse Kempen' (2012). Het visiedocument bevat een gezamenlijke visie van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden. Het doel is het realiseren van een gezonde bedrijventerreinmarkt in de Kempen.

Aanbod bedrijventerreinen

In de Kempen is sprake van een overaanbod aan bedrijventerreinen, die voor het overgrote deel toe te schrijven is aan de regionale bedrijventerreinen Kempisch Bedrijvenpark in Hapert en Westfields in Oirschot. Deze terreinen zijn alleen beschikbaar voor bedrijven met kavels groter dan 5.000 m². Een groot deel van de vraag in de regio (80% van de vraag in aantallen, 40% in hectares) bestaat echter uit kleinschalige, lokaal gebonden bedrijvigheid die wil doorgroeien. Hiervoor is in de gemeenten slechts een beperkt aanbod beschikbaar.

Regionale ambitie

De regionale ambitie is om vast te houden aan de industriële basis (waaronder de metaalindustrie en machinebouw) met aandacht voor innovatie, differentiatie en verbreding met andere bedrijventerreinsectoren. Voldoende aanbod aan bedrijventerreinen met een goede ruimtelijke kwaliteit is daarvoor van belang. In de bedrijventerreinenvisie is een uitvoeringsstrategie geformuleerd om een gezonde en aantrekkelijke bedrijventerreinenmarkt te realiseren. De visie betreft negen punten:

1. Voor grootschalige bedrijvigheid (> 5.000 m²) worden het Kempisch Bedrijvenpark en Westfields gereserveerd.
2. Het aanbod van terreinen voor kleinschalige bedrijvigheid (< 5.000 m²) wordt gefaseerd volgens het verkeerslichtmodel. Voor Bergeijk betekent dit dat de (uitbreidings)plannen voor De Rijt, Leemskuilen en Waterlaat VI 'op groen' staan. Waterlaat VI b staat 'op oranje' en is pas na 2020 voorzien.
3. De ontwikkeling van nieuwe terreinen wordt bepaald aan de hand van een flexibele voorraadnorm, die wordt afgestemd op de geraamde vraag voor kavels < 5.000 m².
4. Door monitoring houden de gezamenlijke gemeenten grip op vraag en aanbod en kan worden ingespeeld op veranderingen in de marktsituatie. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt gehanteerd in de behoefte- en planning van bedrijventerreinen.
5. Bestaande bedrijventerreinen worden op orde gehouden door lichte, geringe ingrepen en het bieden van maximale ruimte voor marktinitiatief.
6. De spelregels rondom uitgifte op het Kempisch Bedrijvenpark en Westfields worden bekrachtigd.
7. De ruimtelijke kaders die worden gesteld zijn zoveel mogelijk marktconform en bevorderen de leefbaarheid op de Kempische bedrijventerreinen.
8. Er worden in regionaal verband afspraken gemaakt over het faciliteren van stedelijke functies en voorzieningen op bedrijventerreinen. Door functiemenging en integrale gebiedsontwikkeling kunnen gemengde economische zones ontstaan waar, naast bedrijven ook (zorg)voorzieningen, kantoren, onderwijs, detailhandel, sport en leisure te vinden zijn.

9. Samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen is een opmaat naar samenwerking tussen de afdelingen EZ van de Kempengemeenten.

Doorwerking plangebied

Ten aanzien van de ontwikkeling van Waterlaat 7 heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Het resultaat daarvan is opgenomen in een afstemmingsnotitie van het Regionaal Ruimtelijk Overleg⁵. In deze notitie en in de regionale visie is het voorliggende terrein Waterlaat 7 opgenomen als 'Waterlaat VI b'.

De regiogemeenten hebben een flexibele voorraadnorm afgesproken. Als het aanbod aan bedrijfskavels in een van de gemeenten onder deze norm zakt, dan wordt het mogelijk een nieuw plan te ontwikkelen. Hierbij dient vooraf de behoefte te worden aangetoond.

In de afstemmingsnotitie is aangetoond dat het aanbod binnen de gemeente Bergeijk op dit moment ruimschoots beneden deze norm ligt. Tegelijkertijd is in deze notitie aangetoond dat er voldoende behoefte bestaat aan nieuwe bedrijfskavels. Op basis hiervan hebben de regiogemeenten bestuurlijk ingestemd met het verzoek van de gemeente Bergeijk om de ontwikkeling van het bedrijventerrein Waterlaat 7 'op groen te zetten', zodat deze fase planologisch in ontwikkeling gebracht kan worden. Daarmee is de behoefte aan de met dit bestemmingsplan te realiseren bedrijfsperven afdoende aangetoond. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de regionale bedrijventerreinenvisie.

Actualisatie Kempische visie bedrijventerreinen

Eind 2019 heeft het Kempisch Ondernemers Platform (KOP) in samenwerking met de 4 Kempengemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel – de Mierden) een nieuwe bedrijventerreinenvisie opgesteld. Naar verwachting zal deze nieuwe visie in het voorjaar 2020 worden vastgesteld. Totdat deze visie is vastgesteld blijft de visie uit 2012 van kracht.

Onderdeel van de actualisatie van de visie is een vergelijking tussen vraag en aanbod, waarbij de verwachte kwantitatieve en kwalitatieve vraag zijn afgezet tegen het beschikbare aanbod aan bedrijventerreinen. De uitbreidingsvraag voor het gebied De Kempen wordt geraamd op circa 42 hectare. Het aanbod in de regio bedraagt circa 37 hectare uitgeefbaar terrein. Daarnaast bestaat er zachte plancapaciteit voor circa 16,5 hectare terrein. Als onderscheid wordt gemaakt naar werkmilieu (kleinschalig-middelgroot en grootschalig werkmilieu), dan geldt voor het kleinschalige werkmilieu dat het aanbod groter is dan de vraag. Voor het grootschalig werkmilieu is het aanbod net iets groter dan de vraag. Het bedrijventerrein Waterlaat 7 is in de actualisatie van de visie opgenomen als onderdeel van de zachte plancapaciteit voor het kleinschalig tot middelgroot werkmilieu.

⁵ Regionaal Ruimtelijk Overleg, *Aanpassing verkeerslichtenmodel werklocaties De Kempen, Afstemmingsnotitie Regionaal Ruimtelijk Overleg*, 30 mei 2018

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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 structuurvisie is het 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.

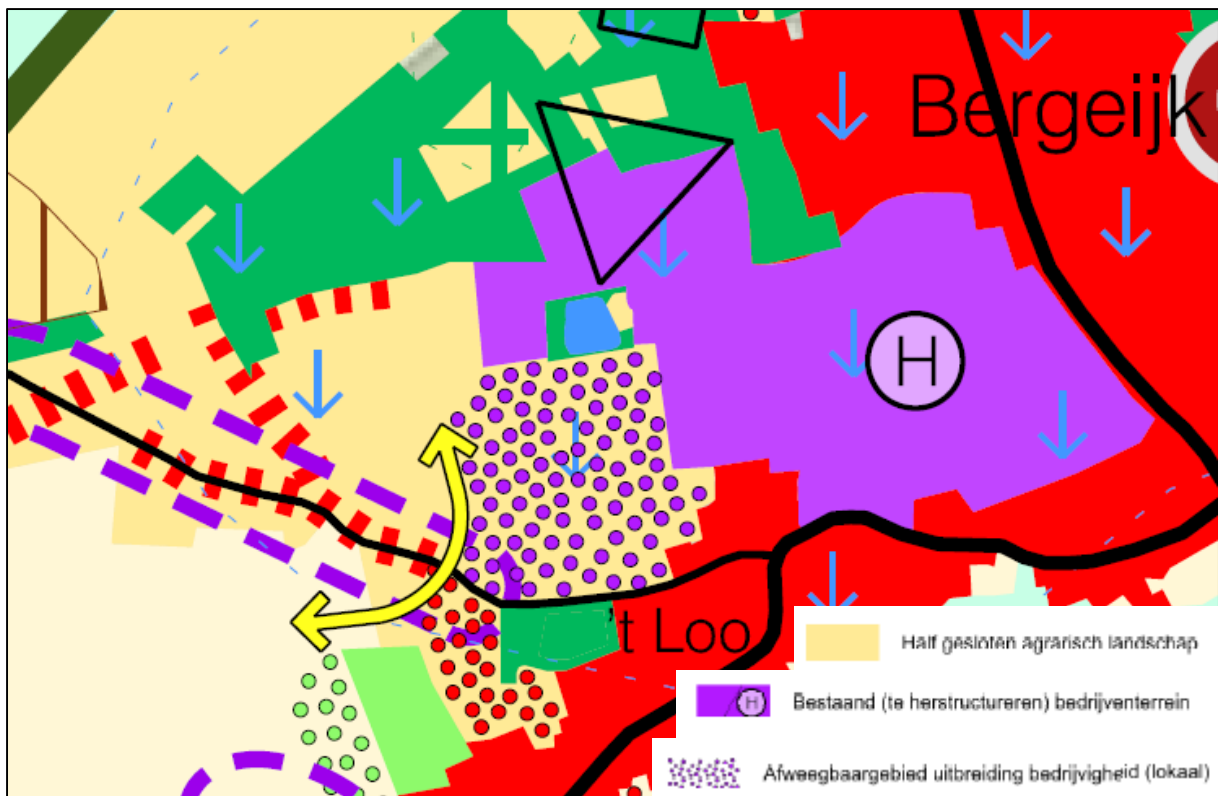
Ruimtelijk Casco

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 die is gebaseerd op van de 'lagenbenadering' zijn in het Ruimtelijk Casco ruimtelijke keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bergeijk. De toekomstvisie van Bergeijk (Ruimtelijk Casco) is opgesteld aan de hand van zes raamwerken:

- bruin raamwerk (geomorfologie);
- geel raamwerk (cultuurhistorie);
- blauw raamwerk (water);
- groen raamwerk (natuur, landschap en landbouw);
- oranje raamwerk (recreatie, toerisme en sport);
- rood raamwerk (infrastructuur, wonen, voorzieningen en bedrijvigheid).

Een uitsnede van de kaart met de toekomstvisie van Bergeijk is weergegeven in de navolgende afbeelding. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn alleen de ambities uit het rode raamwerk van belang.

Het noordelijk deel van het plangebied is op de kaart aangeduid als 'bestaand bedrijventerrein'. In werkelijkheid kennen deze percelen echter een agrarisch gebruik. De ontwikkeling van het bedrijventerrein op deze locatie is gezien deze aanduiding passend binnen de structuurvisie. Het midden- en zuidelijk deel is aangeduid als 'half gesloten agrarisch landschap' en 'afweegbaar uitbreiding bedrijvigheid (lokaal)'.



Uitsnede kaart Structuurvisie Bergeijk

Binnen dit laatstgenoemde gebied kiest de gemeente voor behoud en versterking van de lokale functie van bedrijvigheid. De lokale vraag naar bedrijfsruimte voor de komende 15 jaar (20 ha) krijgt – naast inbreidingslocaties – zijn plaats op de uitbreidingslocaties van de bestaande bedrijventerreinen in Bergeijk, waaronder het terrein Waterlaat, waar de voorliggende fase 7 deel van uitmaakt. De gemeente streeft naar een toenemende mate van concentratie en het aanpakken van de in het verleden ontstane versnippering van bedrijventerreinen. Dit om de directe en indirecte hinder van bedrijvigheid te beperken en op duurzame terreinen een volwaardig vestigingsklimaat te kunnen realiseren.

Ontwikkeling van bedrijventerreinen voor de opvang van lokale bedrijven dient gerealiseerd te worden om aan de vraag naar ruimte voor nieuwe bedrijvigheid te kunnen voldoen.

Doorwerking plangebied

Zoals in de voorgaande paragrafen reeds is toegelicht, is de voorliggende uitbreiding van het bedrijventerrein Waterlaat noodzakelijk om te kunnen blijven voldoen aan de vraag naar bedrijfskavels voor lokale bedrijvigheid. De ligging van het plangebied aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Waterlaat en binnen de aanduidingen 'bestaand bedrijventerrein' en 'afweegbaar uitbreiding bedrijvigheid (lokaal)' maakt deze locatie bij uitstek passend voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Waterlaat 7.

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) eruitziet. Ten slotte is een projectenoverzicht opgenomen met projecten en maatregelen die de gemeente ter uitvoering van het structuurvisiebeleid wil oppakken.

Ten aanzien van het thema werken beschikt de gemeente Bergeijk beschikt in 2010 over 6 bedrijventerreinen. Verreweg de meeste bedrijvigheid is gelegen in de kern Bergeijk, op de bedrijventerreinen Het Stoom (34 ha) en Waterlaat (15 ha, inclusief fase 5). Ook in Luyksgestel (bedrijventerreinen Loonsebaan en Rijt, samen 6 ha) en Westerhoven (bedrijventerrein Leemskuilen, 4 ha) en Riethoven (bedrijventerrein Mortakkers, 3 ha) is bedrijvigheid aanwezig. Deze terreinen zijn nagenoeg geheel uitgegeven.

Mede hierdoor is het van belang mogelijkheden te bieden voor uitbreiding. Tegelijkertijd streeft de gemeente naar een goede scheiding tussen wonen en werken. Daarbij is een goede ontsluiting van de bedrijventerreinen essentieel. Er zijn mogelijkheden voor de uitbreiding van bedrijventerrein Waterlaat in westelijke richting. Waterlaat 6 staat met een oppervlakte van 15 hectare opgenomen in het projectenoverzicht. De eerdere uitbreiding van het bedrijventerrein Waterlaat met fase 6 omvatte circa 3,5 hectare uitgeefbaar terrein. De voorliggende uitbreiding Waterlaat 7 omvat circa 5,75 hectare netto terrein en is daarmee passend binnen de te realiseren oppervlakte van het terrein volgens het projectenplan.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan voldoet aan de beleidsuitgangspunten zoals neergelegd in de Structuurvisie Bergeijk.

3.4.2 Economisch Actieplan Groot Bergeijk 2018-2022

Het Economisch Actieplan Groot Bergeijk 2018 - 2022 'Samen werken' is opgesteld door het Platform Ondernemend Bergeijk (POB), in samenwerking met de gemeente en de ondernemersverenigingen. Het actieplan is een vervolg op het Economisch Actieplan 2014 - 2018 en bevat een visie op het bedrijfs- en ondernemersklimaat in de gemeente. Wat betreft bedrijventerreinen is sprake van een groei in industriële bedrijvigheid, die onder andere wordt geremd door een tekort aan uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven. Daarnaast zijn veel bedrijven verankerd aan de kern of gemeente waar ze gevestigd zijn, waardoor behoefte bestaat aan uitbreidingsmogelijkheden binnen de eigen gemeente. Voor de bedrijventerreinen (industriële bedrijvigheid) zijn de volgende actiepunten benoemd:

- Onderzoek waar bestaande bedrijventerreinen uit kunnen breiden en sorteer voor op de lange termijn (regionale totaalvisie en revitalisatie).
- Onderzoeken hoe de bovengrens van 5.000 m² perceeloppervlakte voor industriële bedrijven binnen een jaar regionaal afgeschaft kan worden.
- Beleid maken en voeren voor huisvesting van arbeidsmigranten.
- Techniek promoten op scholen. Zie hiervoor tevens hoofdstuk scholing.

- Industrie gelijk met andere sectoren promoten op scholen en algemeen binnen en buiten de regio, met het doel nieuwe aanwas te verkrijgen van personeel en de kracht van de industrie over een groter gebied kenbaar te maken.
- Regionale visie op industrie ontwikkelen, in samenhang met de overige sectoren. In dit beleid zou regionale afstemming van wat wenselijk is een plaats krijgen met uniformering van de regelgeving en een snelprocedure voor vergunningtrajecten, waaronder het wijzigen van bestemmingsplannen en afwikkelen van omgevingsvergunningen. Lokaal en regionaal het ministerie hiertoe informeren en bewegen.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het bedrijventerrein Waterlaat met een fase 7 om te kunnen blijven voldoen aan de vraag vanuit het lokale bedrijfsleven naar bedrijfskavels. In de voorgaande paragrafen is geconcludeerd dat in Bergeijk voldoende behoefte is aan bedrijfskavels en slechts een beperkt aanbod. Het terrein Waterlaat is gericht op lokale bedrijven, met kavels variërend in omvang van 1.000 m² tot 5.000 m². Wat betreft de maximum omvang van de kavels is in het voorliggende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij onder voorwaarden een grotere omvang van een bouwperceel dan 5.000 m² kan worden toegestaan. Enkele voorwaarden hierbij zijn dat sprake moet zijn van een bedrijf dat bijdraagt aan de lokale economie en dat het bedrijf al minimaal 10 jaar gevestigd moet zijn in de gemeente Bergeijk. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de uitgangspunten uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen en onderzoeken hoe de bovengrens van 5.000 m² perceeloppervlakte kan worden afgeschaft.

Daarnaast wordt met de regels van dit bestemmingsplan, weliswaar binnen bepaalde grenzen, aan ondernemers de nodige flexibiliteit geboden om hun kavel optimaal te kunnen indelen. Derhalve wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in lijn is met de visie zoals opgenomen in het Economisch Actieplan Groot Bergeijk 2018-2022.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Evenmin is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een bedrijventerrein en schept mogelijkheden voor het oprichten van bedrijfsgebouwen. Dit betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro. Aangezien de gemeente de gronden in eigendom heeft en de bedrijfskavels zelf zal uitgeven, geldt voor dit plan geen verplichting tot kostenverhaal.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het kader van een bestemmingswijziging dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In het plangebied is daarom een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage⁶.

Hypothese

Op basis van het vooronderzoek wordt de bodem op de onderzoekslocatie als verdacht beschouwd op de aanwezigheid van lichte bodemverontreinigingen (bovengrond) met diverse zware metalen. De ondergrond wordt als onverdacht beschouwd. Het grondwater is verdacht op lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen.

⁶ Tritium Advies, *Actualiserend bodemonderzoek Waterlaan fase VII te Bergeijk*, documentkenmerk 1902/081/TB-01, 13 juni 2019

Bij de bodemonderzoeken uit het verleden is op twee plaatsen binnen de onderzoekslocatie een spoortje puin aangetroffen in de bovengrond. Puin waarvan de herkomst onbekend is, dient als verdacht te worden beschouwd op asbest.

Onderzoeksvoorstel

Geadviseerd wordt om de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond op de gehele locatie te actualiseren conform de strategie voor een onverdachte locatie (ONV). Analyse van de ondergrond wordt niet noodzakelijk geacht, deze was destijds (2009) namelijk niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. Aanvullend grondwateronderzoek wordt eveneens niet noodzakelijk geacht. Bekend is dat in het gebied vaker lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen in het grondwater aanwezig zijn, zonder direct aanwijsbare oorzaak (verhoogde achtergrondconcentratie).

Omdat in 2009 maar zeer sporadisch puin in de bodem binnen het plangebied werd aangetroffen, worden bij de uitvoering van het veldwerk in eerste instantie uitsluitend boringen geplaatst. Op basis van de zintuiglijke waarnemingen zal na afloop worden bepaald of, en waar, een verkennend asbestonderzoek noodzakelijk is. Het puin zal worden onderzocht op asbest. Verder zal één mengmonster worden samengesteld om de samenstelling en de uitloging van het materiaal indicatief te bepalen. Ter plaatse van de grondwal wordt één mengmonster van de grond samengesteld voor analyse op het NEN-pakket en asbest, omdat de samenstelling en herkomst van de grond niet bekend is.

Beoordeling bodemonderzoek

Het bevoegd gezag heeft het bovenstaande bodemonderzoek beoordeeld⁷. Volgens deze beoordeling onderschrijft het bevoegd gezag de voorgestelde onderzoeksaanpak. Het vervolgonderzoek is inmiddels in uitvoering.

4.2.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen geluidgevoelige objecten mogelijk zoals bedoeld in de Wgh. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd ten behoeve van de aansluiting van dit terrein op de bestaande infrastructuur. Door de aanleg van deze nieuwe weg zullen de verkeersintensiteiten van de bestaande wegen (De Waterlaat, De Elskensakker, de Oude Postelseweg/Diepenveldeweg, de Galgenbergweg, de Geestenberg, de Stokskesweg, de Weerwolf, de Wilgenakker) wijzigen. Voor de wijziging van de verkeersintensiteiten op de bestaande

⁷ Gemeente Bergeijk, *Beoordeling historisch vooronderzoek NEN 5725*, 18 juni 2019

wegen en de gevolgen voor de geluidbelasting op bestaande woningen langs deze wegen, geldt geen toetsing in het kader van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door middel van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï de geluidbelasting op de bestaande omliggende woningen als gevolg van de voorliggende ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage⁸.

De berekende geluidbelastingen ten gevolge van de aanleg van de nieuwe weg (inclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) bedraagt ten hoogste 29 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder gerespecteerd. Een onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting ten gevolge van de nieuwe weg te verlagen, is dan ook niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn geluidbelastingen ten gevolge van de bestaande wegen met of zonder de aanleg van de nieuwe weg (inclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat er voor de Waterlaan, de Galgenberg, de Oude Postelseweg/Diepenveldweg, de Stökskesweg en de Wilgenakker geen significante toe- of afname is van de geluidbelasting ter plaatse van de woningen ten gevolge van de bestaande wegen met of zonder de nieuwe weg. De geluidbelasting ten gevolge van de Weerwolf wordt ter plaatse van de bestaande woningen door de aanleg van de nieuwe weg voordelig beïnvloed. Ten gevolge van de Elskensakker neemt de geluidbelasting ter plaatse van de bestaande woningen door de aanleg van de nieuwe weg toe met ten hoogste 3,8 dB. Echter, de geluidbelasting bedraagt niet meer dan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe weg op het bedrijventerrein.

4.2.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling

⁸ Kragten. *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï aansluiting uitbreiding bedrijventerrein Waterlaan te Bergeijk*, projectnummer BEG015-0001, 4 juli 2019

NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Door middel van een onderzoek luchtkwaliteit zijn de effecten van het voorliggende plan op de luchtkwaliteit onderzocht. De resultaten worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage⁹.

In het onderzoek zijn de NO₂-emissie en de fijnstofemissie als gevolg van de beoogde activiteiten binnen het plangebied getoetst aan de Wet milieubeheer. Van de in de Wet milieubeheer genoemde stoffen zijn alleen stikstofdioxide en zwevende deeltjes onderzocht. De concentraties van de overige stoffen liggen ruimschoots beneden de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

De emissies vanwege de activiteiten die binnen het plan kunnen worden ontwikkeld, zijn berekend aan de hand van emissiefactoren uit de literatuur. De toetsingswaarden volgen uit de Wet milieubeheer. Met een verspreidingsmodel is de immissie in de omgeving van het plangebied berekend. Het onderzoek is uitgevoerd conform de van toepassing zijnde regels zoals die volgen uit de Wet milieubeheer.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de normstelling overeenkomstig het gestelde in de Wet milieubeheer. Dit betekent er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³

⁹ Kragten, *Onderzoek luchtkwaliteit uitbreiding bedrijventerrein Waterlaan te Bergeijk*, projectnummer BEG015, 17 januari 2020

fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³
--------------------------------	-----------------------------	----------------------

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) zal de concentratie PM_{2,5} in 2020 ter plaatse tussen de 10 en 12 µg/m³ bedragen, de concentratie PM₁₀ tussen de 18 en 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ in tussen de 10 en 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Bedrijfsgebouwen zijn beperkt kwetsbare objecten op basis van artikel 1 van het Bevi. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

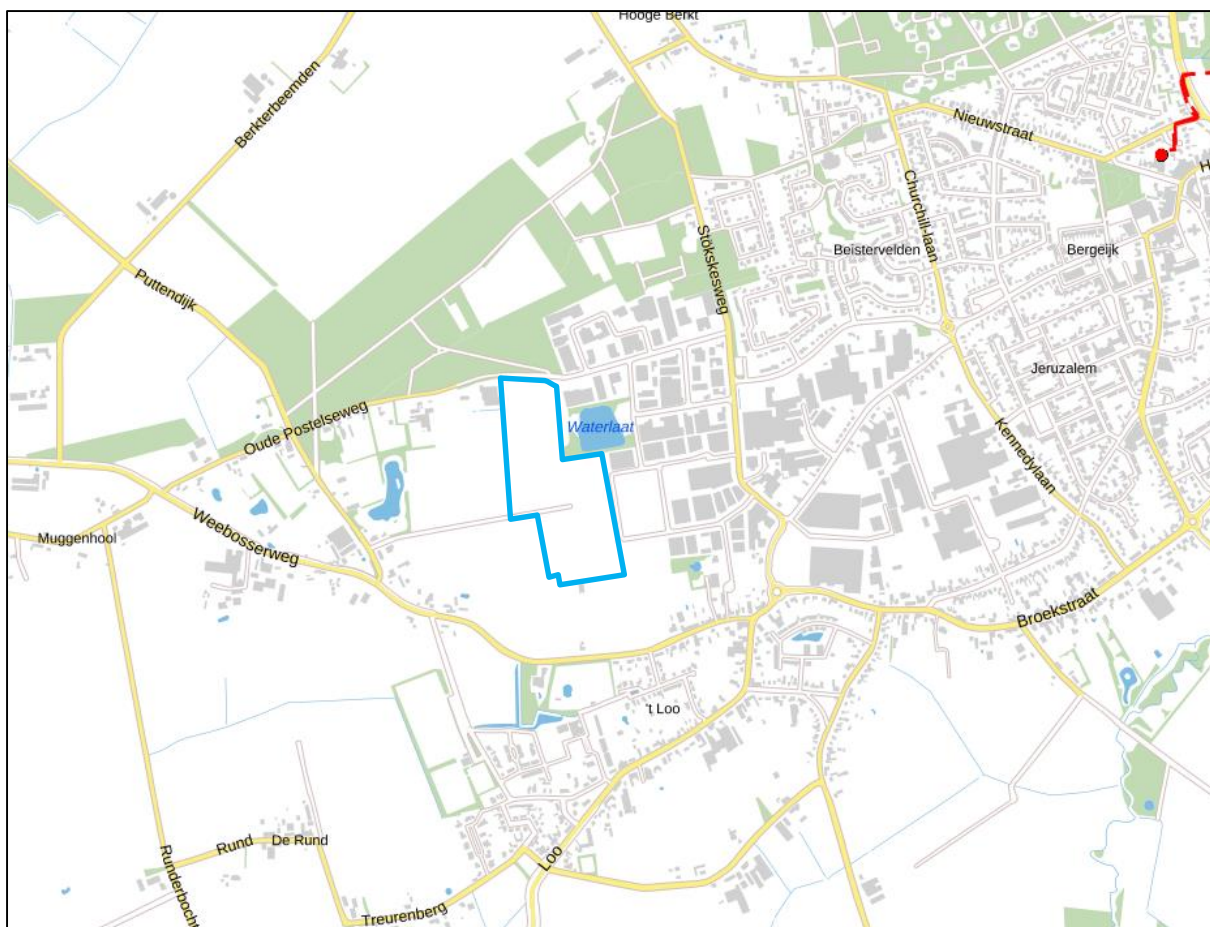
Risicovol transport over wegen, spoorwegen, water en door buisleidingen

Er vindt in de wijde omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen, spoorwegen of waterwegen, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op een afstand van circa 1,7 kilometer ten noordoosten van het plangebied liggen twee hogedruk aardgastransportleidingen van Gasunie. Beide leidingen hebben een uitwendige diameter van 114 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. De 1% letaliteitscontour van dergelijke leidingen is 45 meter. Gelet op de grote tussenliggende afstand ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze leidingen.

Risicovolle bedrijvigheid

In de wijde omgeving van het plangebied geen zijn risicovolle inrichtingen gelegen. De meest nabij gelegen inrichtingen liggen op afstanden van meer dan een kilometer en hebben invloedsgebieden die bij lange na niet tot het plangebied reiken.



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied (blauw omlijnd)

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen en transportassen. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er hierdoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.5 Milieuzonering

Algemene uitgangspunten

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de

gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen, op basis van de aspecten stof, geur, geluid en gevaar.

Toetsing

De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein betreft een functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Op het terrein worden bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 mogelijk gemaakt. Op basis van de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt hiervoor een richtafstand geadviseerd van 100 meter op basis van een ligging binnen het gebiedstype 'rustige woonwijk'. De omgeving van het plangebied kan vanwege de ligging aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'. Op basis hiervan mag de richtafstand met één afstandsstap worden teruggebracht naar 50 meter voor een categorie 3.2-bedrijf. Het aspect geluid is voor de meeste typen bedrijven doorslaggevend.

Door middel van een akoestisch onderzoek industrielawaai is de geluidsinvloed van het bedrijventerrein Waterlaat 7 op omliggende woningen onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage¹⁰.

Voor de uitbreiding Waterlaat 6b van het bedrijventerrein Waterlaat is een invulling opgesteld waarbij wordt uitgegaan van een milieucategorie van ten hoogste 3.2 conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt bij de maatgevende woning ten hoogste 47 dB(A) etmaalwaarde. Deze invulling dient te worden geborgd in het bestemmingsplan. Tevens dient een onderzoeksplicht opgenomen te worden zodat bij nieuwvestiging van bedrijven steeds weer het oppervlaktebronvermogen [dB(A)/m²] inzichtelijk gemaakt wordt. Op deze wijze wordt voorkomen dat de cumulatieve geluidimmissie ter plaatse van de woningen ongemerkt toeneemt.

De maximale geluidniveaus bedragen ten hoogste 54 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode (80 dB(A) etmaalwaarde). De richtwaarde van 70 dB(A) voor een gemengd gebied wordt gerespecteerd.

Conclusie

Kort samengevat is het bedrijventerrein vanuit het aspect milieuzonering inpasbaar in zijn omgeving. In de woningen in de omgeving zal in de toekomstige situatie sprake blijven van een goed woon- en leefklimaat. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de te realiseren woningen.

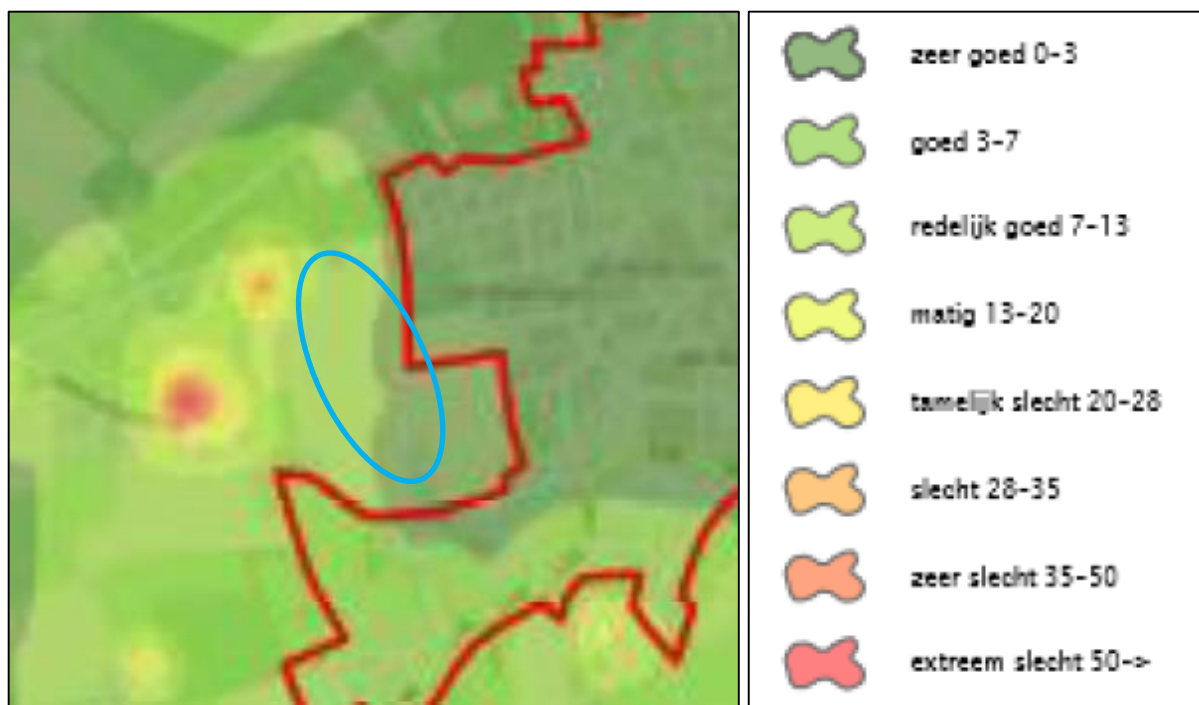
¹⁰ Kragten, *Akoestisch onderzoek industrielawaai uitbreiding bedrijventerrein Waterlaat te Bergeijk*, projectnummer BEG015-0001, 4 juli 2019

4.2.6 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten. Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Volgens de definitie van de Wgv is een geurgevoelig object een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen en menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Bedrijfsgebouwen worden aangemerkt als geurgevoelige objecten, waardoor toetsing aan het aspect geurhinder van veehouderijen vereist is.

De gemeenteraad van Bergeijk heeft op 30 maart 2017 de 'Verordening geurhinder en veehouderij Bergeijk 2017' vastgesteld. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom geldt op basis van de verordening een norm van 3 ou/m³ (gelijk aan de wettelijke norm). Daarnaast zijn de wettelijke vaste afstanden van toepassing voor bedrijven met dieren van diercategorieën waarvoor geen geurremissiefactor vastgesteld is. Dit betreft een afstand van 100 meter van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en een afstand van 50 meter van een veehouderij tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.



Kaart achtergrondgeurbelasting 2016 bij plan-MER Herziening Bestemmingsplan Buitengebied (te raadplegen via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1724.BPUthb0041-VAS3/b_NL.IMRO.1724.BPUthb0041-VAS3_bijlage13.pdf)

De meest dichtbij gelegen veehouderij ligt op een afstand van 145 meter ten westen van het plangebied. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 100 meter tot geurgevoelige objecten binnen het plangebied. Uit de plan-MER die in 2016 is uitgevoerd in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied blijkt dat het woon- en leefklimaat in het plangebied vanwege de achtergrondbelasting goed tot zeer goed is. Alleen in het meest noordelijke en westelijke deel van het plangebied wordt mogelijk niet voldaan aan de norm van 3 ou/m³. Omdat het woon- en leefklimaat ter plaatse als goed wordt beoordeeld, is dat geen belemmering voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Conclusie

Vanuit geurhinder van veehouderijen bestaan er geen belemmeringen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Waterlaet. Bovendien worden de veehouderijen in de omgeving niet beperkt als gevolg van deze ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Algemeen

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard; er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Onderzoek

Uit in het verleden uitgevoerde archeologische onderzoeken is gebleken dat binnen het plangebied enkele vindplaatsen aanwezig zijn. Als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein Waterlaat zullen bodemversturende activiteiten plaatsvinden, waardoor de archeologische resten gevaar lopen. De gemeente Bergeijk heeft daarom op advies van de SRE Milieudienst besloten dat de archeologische resten die tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn aangetroffen, veiliggesteld dienen te worden. Hiertoe heeft een opgraving plaatsgevonden. De resultaten daarvan worden hiernavolgend beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage¹¹.

Tot de archeologisch relevante bewoningssporen behoren drie vrijwel compleet opgegraven erven uit de midden-ijzertijd op vindplaats D en enkele losse bewoningssporen uit de ijzertijd, bestaande uit spiekers en kuilen op de vindplaatsen A, B en D. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan gesteld worden dat de bewoningssporen geassocieerd kunnen worden met de bewoningssporen uit de ijzertijd die op Waterlaat 5 zijn aangetroffen. Gezamenlijk vormen de vindplaatsen een groter gebied met bewoningssporen uit de ijzertijd op een dekzandrug.

De bewoningssporen bevinden zich in kleinere clusters en vertegenwoordigen vermoedelijk bewoningsfasen binnen een model met zwervende erven. Archeologisch onderzoek in de directe omgeving kan in de toekomst een completer beeld geven van de totale omvang van bewoning uit de ijzertijd in de gemeente Bergeijk. In dat kader wordt ook geadviseerd om op het resterende deel van vindplaats A, zodra dit ontwikkeld zal worden, archeologisch onderzoek plaats te laten vinden, zoals op basis van het proefsleuvenonderzoek is geadviseerd en in het selectiebesluit is overgenomen.

Op vindplaats B is in dit onderzoek slechts één archeologisch relevant spoor aangetroffen, er zou derhalve beargumenteerd kunnen worden om het resterende deel van vindplaats B te deselecteren voor verder archeologisch onderzoek. Op vindplaats C heeft nu geen archeologisch vervolgonderzoek plaatsgevonden, waardoor het advies en selectiebesluit naar aanleiding van het proefsleuvenonderzoek van kracht blijft.

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek op vindplaats D kan geconcludeerd worden dat de vindplaats naar alle waarschijnlijkheid groter is dan tijdens het proefsleuvenonderzoek vastgesteld. Aanbevolen wordt daarom om indien bodemversturende activiteiten plaatsvinden in de omgeving van vindplaats D (met name ten zuiden en ten westen) archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

De locaties van de archeologische vindplaatsen binnen het plangebied zijn in het voorliggende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden', overeenkomstig het geldende bestemmingsplan voor deze locaties. Indien op basis van de uitgevoerde opgravingen blijkt dat het plangebied kan worden vrijgegeven, kan deze dubbelbestemming alsnog komen te vervallen.

¹¹ BAAC, *Bergeijk Waterlaat 6, Een nederzetting uit de ijzertijd, Opgraving*, rapportnummer A-11.0324, juli 2013

Cultuurhistorie

Op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, waarop met de voorliggende ontwikkeling invloed wordt uitgeoefend.

Daarnaast hebben de Kempische gemeenten een gezamenlijke erfgoedkaart opgesteld. Volgens deze cultuurhistorische beleidskaart liggen ter plaatse van het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied oude akkers. Deze zijn aangeduid als gebied met een hoge cultuurhistorische waarde (categorie 3). Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij de voorliggende ontwikkeling van het bedrijventerrein kunnen de oude akkers niet behouden blijven. Wel is in het stedenbouwkundige plan bekeken hoe bij de inrichting van het terrein rekening kan worden gehouden met de kenmerken van het gebied, zodat het terrein optimaal kan worden ingepast. Dit heeft tot gevolg dat belangrijke groenstructuren blijven behouden en doorkijken worden gerealiseerd tussen de bedrijfskavels naar het omliggende landelijk gebied.

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er kortom geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens de geldende bestemmingsplannen en de risicokaart op of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Ecologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dat op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Om te kunnen beoordelen of de voorliggende uitbreiding van het bedrijventerrein Waterlaat in overeenstemming met de natuurwetgeving en het natuurbeleid kan worden uitgevoerd is een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. De resultaten staan hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage¹².

¹² Staro Natuur en Buitengebied, *Quickscan flora en fauna Bedrijventerrein Waterlaat te Bergeijk*, rapportnummer P19-0135, juni 2019

Natura 2000

Het plangebied ligt op circa 1,6 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote heide en De Plateaux'. Doordat het plangebied buiten het Natura 2000-gebied ligt, kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. Directe effecten zoals ruimtebeslag op het Natura 2000-gebied zijn hierdoor niet aan de orde. De planologische uitgifte van bedrijfskavels zelf leidt niet tot significant negatieve effecten op natuurwaarden binnen het Natura 2000-gebied. Voor werkzaamheden uitgevoerd door initiatiefnemers die gebruik maken van de bedrijfskavels kan dit wel gelden. De bouw van bedrijfshallen kan leiden tot verhoogde stikstofuitstoot, waardoor de mogelijke stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van voorgenomen plannen dient te worden onderzocht. Een specifieke toetsing van deze werkzaamheden dient in een later stadium door gebruikers van de terreinen te worden uitgevoerd.

Middels een onderzoek stikstofdepositie is bepaald of significant negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling op nabij gelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. De conclusies van het onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage¹³

Met behulp van het rekenprogramma Aeries Calculator is de stikstofdepositiebijdrage vanwege het bestemmingsplan berekend ter plaatse van nabij gelegen gevoelige habitattypen in de voor het plan relevante Natura 2000-gebieden. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ter plaatse van alle Natura 2000-gebieden in de omgeving geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied zelf maakt geen deel uit van het NNN. Directe effecten zoals ruimtebeslag op het NNN-gebied zijn hierdoor niet aan de orde. Het meest dichtstbijzijnde gebied dat deel uitmaakt van het NNN ligt op circa 10 meter ten noorden van het plangebied. Aantasting van het NNN-gebied door externe ontwikkelingen zijn in deze fase niet aan de orde. De planologische uitgifte van bedrijfskavels leidt niet tot significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebied. Voor initiatiefnemers die gebruik willen maken van de bedrijfskavels kan dit wel gelden. Werkzaamheden van deze initiatiefnemers kunnen leiden tot negatieve invloeden op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Toetsing dient specifiek plaats te vinden met betrekking tot natuurdoelen- en kwaliteit, kwaliteit van bodem, lucht, rust, stilte, donkerte en geslotenheid van de landschapsstructuur. Daar de plannen van toekomstige initiatiefnemers nog niet bekend zijn, dienen deze effecten in een later stadium te worden getoetst zodra deze plannen verder zijn uitgekristalliseerd.

Beschermde soorten

Geconcludeerd kan worden dat de planologische uitgifte van bedrijfskavels niet leidt tot significant negatieve effecten op beschermde soorten en gebieden. Overtreding van de Wet natuurbescherming als

¹³ Kragten, *Stikstofdepositie onderzoek uitbreiding bedrijventerrein Waterlaan te Bergeijk*, projectnummer BEG015, 16 januari 2020

gevolg van de plannen van toekomstige initiatiefnemers binnen het plangebied kan worden voorkomen, mits:

1. nader onderzoek wordt uitgevoerd naar de functie van het plangebied voor eekhoorn, hermelijn, wezel en steenmarter;
2. nader onderzoek dient uit te wijzen of in de bomenrij daadwerkelijk zomer- of paarverblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn. Ook dient er te worden vastgesteld of bosschages binnen het plangebied dienst doen als vliegroute voor vleermuizen. Voorts dient er te worden onderzocht in welke mate het plangebied dienst doet als foerageergebied voor vleermuizen. Indien vliegroutes en/of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, dan is het noodzakelijk voorafgaand aan het verwijderen van de bomenrijen en/of struweel een ontheffing van de Wet natuurbescherming te verkrijgen en mitigerende maatregelen te nemen;
3. bomen en struiken worden gekapt en gesnoeid wanneer geen broedgeval aanwezig is en buiten het broedseizoen van vogels;
4. nader onderzoek wordt uitgevoerd naar de functie van het plangebied voor de steenuil. Indien het plangebied tot het functionele leefgebied van steenuil behoort, dan dient voorafgaand aan de ontwikkeling van de betreffende percelen een ontheffing te worden verkregen van de Wet natuurbescherming en dienen maatregelen te worden genomen.

De bestaande bomenrij in het plangebied zal worden gehandhaafd en ingepast in de groenstructuur. Daarmee kan het in de quickscan aanbevolen nader onderzoek naar de eekhoorn, hermelijn, wezel en steenmarter komen te vervallen.

Het nader onderzoek naar de steenuil¹⁴ (bijlage bij deze toelichting) heeft uitgewezen dat een klein deel van het plangebied onderdeel uit maakt van een steenuilterritorium.

Conform de aanbevelingen zal het gebied zo optimaal mogelijk voor de steenuil worden ingericht. Dit betekent dat het aan te leggen groen extensief zal worden beheerd, zodat verruigde vegetatie kan ontstaan. Deze vorm van extensief beheer zal ook worden doorgezet in de rest van het plangebied rondom wadi's. Met de aanplant van solitaire bomen wordt in zit- en uitkijkplaatsen voor de steenuil voorzien.



Ligging deel plangebied (rood omlijnd) binnen steenuilterritorium (blauw omcirkeld)

¹⁴ Staro Natuur en Buitengebied, *Resultaten steenuilonderzoek Bedrijventerrein Waterlaat te Bergeijk*, rapportnummer 19-0446, mei 2020

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Accent Adviseurs heeft een verkeerskundig advies opgesteld ten aanzien van de ontsluiting van het bedrijventerrein. De belangrijkste bevindingen uit dit advies zijn hieronder beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige adviesrapport¹⁵.

In het advies zijn drie ontsluitingsvarianten onderzocht op basis van de verkeersafwikkeling van deze varianten. Variant 1 betreft een ontsluiting via het bestaande wegennet, variant 2 betreft de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein en variant 3 betreft een combinatie van variant 1 en 2. Uit het advies is geconcludeerd dat bij alle varianten sprake is van een acceptabele verkeersafwikkeling. Gekozen is voor variant 3 als voorkeursvariant, mede omdat deze het meest passend is bij de verkaveling van het bedrijventerrein en vanwege de behoefte van de hulpdiensten aan tweezijdige bereikbaarheid van de bedrijfspercelen.

De ontsluiting van het terrein is overeenkomstig deze voorkeursvariant in het stedenbouwkundig plan opgenomen. Het terrein wordt ontsloten via een interne ontsluitingsweg die aan de noordzijde van het plangebied aansluit op de weg De Waterlaat. Deze ontsluitingsweg loopt in noord-zuidrichting door het plangebied en sluit in oostelijke richting aan op de Elskensakker en de Wilgenakker, waar het nieuwe deel (fase 7) van het terrein Waterlaat wordt verbonden met het bestaande bedrijventerrein.

	Type werkmilieu	Personen	auto's	Vracht	Totaal	
I	Gemengd terrein	128	30		158	
II	Hoogwaardig bedrijvenpark	174	34		208	
III	Distributieterrein	135	35		170	
IV	Zwaar industrieterrein	59	14		73	Hindercategorie 5 / 8
V	Zeehaventerrein	23	7		30	

Aannamen (CROW)
Netto oppervlakte is circa 77% van bruto oppervlak
Stedelijkheidsgraad speelt nauwelijks een rol
De invulling van een gemengd terrein is in de praktijk zeer divers. De verkeersgeneratie is sterk afhankelijk van het type bedrijvigheid dat zich op een dergelijk terrein vestigt. Bij voorkeur wordt gewerkt met de kencijfers uit hoofdstuk A4.
Weekdag naar werkdag factor: 1.33

Input
bvo: 7 ha = 70.000m²
Bedrijven in categorie 2 tot 3.2 zijn toegestaan

Resultaat
bvo: 7ha 70000 m² 7 ha
netto vloeroppervlak 53900 m² 5.39 ha

Verkeersgeneratie
Gemengd terrein 852 mvt/etm weekdag 1133 mvt/etm werkdag

Verkeersgeneratie

¹⁵ Accent Adviseurs, *Ontsluiting Waterlaat 7, Verkeerskundig advies*, projectnummer 18171, 28 maart 2019

Ten aanzien van de verkeersgeneratie is op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381) een berekening van de verwachte verkeersgeneratie van het bedrijventerrein Waterlaan 7 uitgevoerd. Deze berekening en de hierbij gehanteerde aannames zijn in de navolgende tabel opgenomen. Uitgaande van een gemengd terrein met een bruto vloeroppervlakte van 7 hectare en een netto vloeroppervlakte van 5,39 hectare zal de verkeersgeneratie circa 852 motorvoertuigenbewegingen per etmaal bedragen op een gemiddelde weekdag. Op een gemiddelde werkdag zal sprake zijn van 1.133 motorvoertuigenbewegingen per etmaal.

In het verkeerskundig advies is uitgegaan van een verkeersgeneratie van circa 1.500 verkeersbewegingen per etmaal. In het advies is aangetoond dat de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein en de omliggende wegen dit aantal verkeersbewegingen goed kunnen verwerken. Er worden dan ook geen problemen verwacht met de afwikkeling van het verkeer.

Parkeren

De gemeentelijke 'Nota Parkeernormen 2017' is van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat de parkeervraag in de basis op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Bezoekersparkeerplaatsen moeten openbaar toegankelijk zijn.

Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'overig gemeente Bergeijk'. Voor werken zijn de navolgende parkeernormen van toepassing. Hierbij is onderscheid gemaakt in arbeidsintensieve en arbeidsextensieve bedrijven en bedrijfsverzamelgebouwen. Zelfstandige kantoren en commerciële dienstverlening worden op het voorliggende bedrijventerrein niet mogelijk gemaakt, en kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

Parkeernormen werken

Werk (per 100 m ² bvo ³)	Kern winkelgebied Bergeijk	Overig gemeente Bergeijk	Aandeel bezoekers ⁴
Kantoor (zonder baliefunctie)	2,3 (2,1)	2,6 (2,3)	5%
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	3,0 (2,7)	3,6 (3,3)	20%
Bedrijf arbeidsintensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	2,0	2,4	5%
Bedrijf arbeidsextensief (loods, opslag transport bedrijf)	0,9	1,1	5%
Bedrijfsverzamelgebouw	1,8 (1,5)	2,0 (1,7)	-

tabel 4: parkeernormen werken (parkeernormen bij toepassing fietsparkeernorm)

Omdat de bedrijven grotendeels op hun eigen kavel in hun parkeerbehoefte dienen te voorzien, dienen arbeidsintensieve bedrijven (met relatief veel personeel per m² bvo) in verhouding op hun kavel een groter aantal parkeerplaatsen te realiseren dan arbeidsextensieve bedrijven (met relatief weinig personeel per m² bvo). De benodigde parkeerplaatsen voor een bepaald type bedrijf leiden tot een bepaalde ruimtevraag op de kavel, die dus niet bebouwd kan worden met bedrijfsgebouwen. De parkeerbehoefte van een bedrijf legt hiermee een beperking op aan de oppervlakte aan bebouwing dat een bedrijf kan realiseren op zijn kavel. Per bedrijf zal hierin een balans worden gezocht, zodat het bedrijf zijn kavel optimaal kan bebouwen en tegelijkertijd op eigen terrein in zijn parkeerbehoefte kan voorzien.

Op twee locaties in het plangebied, in het middendeel en het meest zuidelijke deel, wordt voorzien in centrale parkeerterreinen. In totaal kunnen op deze terreinen maximaal 264 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit aantal zal evenredig over het totaal aantal m² uitgeefbaar bedrijventerrein worden verdeeld. Afhankelijk van de omvang van een bedrijfskavel kan hierdoor het aantal openbare parkeerplaatsen in mindering worden gebracht op het op eigen terrein op grond van de parkeernorm te realiseren parkeerplaatsen. De parkeerterreinen zullen echter openbaar blijven en géén eigendom van bedrijven worden, noch kunnen zij een claim leggen op een aantal (vaste) parkeerplaatsen op deze terreinen. Doordat bedrijven gebruik kunnen maken van deze parkeergelegenheid, hebben zij op eigen terrein meer ruimte voor hun bedrijfsactiviteiten en kunnen de kavels efficiënter worden ingedeeld. De parkeerterreinen worden uitgevoerd in een open bestrating/waterdoorlatende verharding.

Het hoofdprincipe blijft echter dat bedrijven op eigen terrein in hun parkeerbehoefte dienen te voorzien. Om dit te waarborgen zijn in het voorliggende bestemmingsplan parkeerregels opgenomen. Op basis van deze parkeerregels dient bij de oprichting, wijziging of uitbreiding van gebouwen, en bij de gebruikswijziging van gronden of gebouwen, te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Tevens dient, voor zover van toepassing, te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen. Daarnaast is gebruik van bestaande parkeerplaatsen, anders dan voor parkeren, aangemerkt als strijdig gebruik. Middels deze parkeerregeling is ook in de toekomst voldoende gewaarborgd dat er geen parkeerproblemen ontstaan op het bedrijventerrein.

4.7 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem geeft het benodigde inzicht in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021, het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);

- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

In de Keur van drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta is aangegeven dat bij een toename van het verhard oppervlak en het afkoppelen van hemelwater, het uitgangspunt geldt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: bodem en grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

Bodem en grondwater¹⁶

De bodem (bovengrond, dikte ca. 1 m) ter plaatse van het plangebied bestaat uit midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand. De ondergrond bestaat uit fijn en grof zand, met weinig klei en zandige klei. Het maaiveld ligt op een hoogte van circa 33 meter +NAP. De bovengrond is matig doorlatend en de ondergrond is goed doorlatend. Het freatisch grondwater zit op een diepte van circa 31,8 meter +NAP.

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone.

Oppervlaktewater

Op basis van de leggerkaart van waterschap De Dommel zijn binnen het plangebied en in de directe omgeving geen oppervlaktewateren gelegen.

Afvalwater

Het vuilwater van de afzonderlijke bedrijfspercelen zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Hiertoe zal in het plangebied een nieuwe riolering worden aangelegd, die wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.

Hemelwater

Op basis van de Keur en de 'Tweede partiële herziening Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater' (vastgesteld op 4 december 2018 en in werking getreden op 1 januari 2019) van het Waterschap De Dommel dient bij een toename van het verhard oppervlak de vereiste compensatie berekend te worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Hiervoor geldt de volgende formule:

Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m).

¹⁶ Bron: Tritium Advies, *Actualiserend bodemonderzoek Waterlaan fase VII te Bergeijk*, documentkenmerk 1902/081/TB-01, 13 juni 2019

De factor 0,06 m vertegenwoordigt een waterschijf van 60 mm ($600 \text{ m}^3/\text{ha}$) die het verschil aangeeft tussen de hoeveelheid neerslag en enkele verliesposten op het maaiveld. Het geeft dus de hoeveelheid water weer die onder maatgevende omstandigheden daadwerkelijk op het watersysteem terecht zou komen als er geen voorziening wordt aangelegd.

De opgenomen gevoeligheidsfactor is afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{2}$ en 1. Welke gevoeligheidsfactor in een bepaald gebied van toepassing is, kan worden afgelezen van de 'Kaart Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak'. Voor het gehele plangebied geldt de gevoeligheidsfactor 1.

In het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein zijn uitgangspunten opgenomen voor de omgang met hemelwater, op basis van de bovengenoemde opgave van 60 mm waterberging. Hierbij is een aantal mogelijke voorzieningen voorgesteld waarin hemelwater geborgen en/of geïnfiltreerd kan worden. De nadere uitwerking van deze voorzieningen vindt plaats bij de uitwerking van de concrete bouwplannen. Onderhavig bestemmingsplan geeft echter richting aan de invulling van het watersysteem om te kunnen voorzien in de bergingsopgave en stelt voorwaardelijke verplichtingen aan het bergen van hemelwater op eigen terreinen.

De bergingsopgave

In het stedenbouwkundig plan is onderscheid gemaakt in drie bronnen van hemelwater:

1. Dakwater: schoon hemelwater afkomstig van dakoppervlakken;
2. Terreinwater afkomstig van bedrijfsperven;
3. Water dat valt op verhardingen in de openbare ruimte.

Aangezien de bedrijfskavels voor minimaal 50% en maximaal 75% bebouwd mogen worden, zal het dakoppervlak op het bedrijventerrein tussen de 50% en 75% van de totaal uitgeefbare oppervlakte beslaan.

Berekening verhard oppervlak en benodigde capaciteit hemelwaterberging / infiltratie				
	Minimale berging dakoppervlak bedrijfskavels (m^3)	Minimale berging verharding bedrijfskavels (m^3)	Minimale berging paden, wegen en parkeerterreinen (m^3)	Totaal (m^3)
Bij 50% bebouwd	1.724 m^3	1.724 m^3	942 m^3	4.390 m^3
Bij 75% bebouwd	2.586 m^3	862 m^3	942 m^3	4.390 m^3

In totaliteit dient bij de voorliggende ontwikkeling van het bedrijventerrein een minimale bergingscapaciteit van 4.390 m^3 gerealiseerd te worden. Hiervan is 1.724 tot 2.586 m^3 benodigd voor het hemelwater van de daken, wat op eigen terreinen wordt gerealiseerd. Dat betekent dat voor de terreinverhardingen (privaat) en de openbare verharde ruimte samen 1.804 tot 2.666 m^3 berging nodig is in het openbaar gebied. Dit zal vorm krijgen middels de aanleg van wadi's en zaksloten. Daarbij kan worden genuanceerd dat de parkeerterreinen als verhard worden beschouwd, maar gezien hun uitvoering (halfverharding) een dubbelfunctie zullen krijgen voor piekvang.

Uitgangspunten voor waterberging

Dakwater

De individuele bedrijfskavels zullen afzonderlijk worden ontwikkeld. Uitgangspunt hierbij is dat elk bedrijf zelf dient te voorzien in de berging of infiltratie van het dakwater op de eigen kavel. Bedrijven zouden bijvoorbeeld kunnen kiezen voor groene daken of infiltratiekragen. In het kader van een concreet bouwplan voor een bedrijfskavel worden de benodigde voorzieningen voor de betreffende kavel nader uitgewerkt. Middels een voorwaardelijke verplichting is in het bestemmingsplan vastgelegd dat 60 mm dakwater op eigen terrein dient te worden geborgen. Tevens geldt als voorwaardelijke verplichting dat de voorziening voor dakwater in stand gehouden moet worden. De te realiseren voorziening mag een overloop hebben op de openbare bergingsvoorzieningen, mits deze overeenkomstig het gemeentelijk beleid bovengronds wordt aangelegd.

Terreinwater

Het terreinwater dat op de bedrijfspercelen valt mag bovengronds afstromen naar de openbare bergingsvoorzieningen. Dit water mag niet ondergronds worden aangesloten op het openbare gemeentelijke hemelwaterriool.

Verhardingen openbare ruimte

Water dat valt op de verharde openbare ruimte wordt geleid naar het gemeentelijk regenwaterriool dat afvoert naar aan te leggen wadi's, de zaksloot (primaire) en de parkeerterreinen (secundaire). Als overstortmogelijkheid voor deze voorzieningen dient de bergingsvijver De Weerwolf.

Openbare bergingsvoorzieningen

In de openbare ruimte op het bedrijventerrein worden voorzieningen gerealiseerd voor de berging en infiltratie van hemelwater. Langs de toegangswegen en in de groenstroken worden wadi's aangelegd. Daarnaast is in de groenstrook aan de zuidwestzijde van het plangebied ruimte voor de berging van hemelwater, doordat deze lager is gelegen dan het omliggende maaiveld. Langs de westelijke rand van het plangebied ligt een zaksloot waarop de wadi's kunnen afwateren en waarin ook hemelwater geborgen kan worden. Het plan bevat daarmee 4.300 m² ruimte voor wadi's, 1.013 m² aan infiltratiegebied en 1.844 m² voor zaksloten, wat betekent dat er ruim 7.150 m² kan worden ingezet als openbare bergingsvoorziening. Met een gemiddelde maaiveldhoogte op +33.2 m +NAP en een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op +30.7 m +NAP (maximale bergingshoogte van 2,5 m) biedt dit ruim voldoende capaciteit om in de bergingsopgave te voorzien.

Op basis van de waterparagraaf uit het bestemmingsplan 'Herziening Waterlaet VI' blijkt dat de vijver nog

Waterlaet 7, Bergeijk

Oppervlakten in m² verkavelingsschets 30 apr 2019

1 Uitgeefbaar

Kavels	57.477 m ²	59%
2 Niet uitgeefbaar		
Verhard	6.917 m ²	7%
Halfverhard (paden)	3.080 m ²	3%
Halfverhard (parkeren)	5.877 m ²	6%
Wadi	4.300 m ²	4%
Struweelbeplanting	5.495 m ²	6%
Infiltratiegebied / struweel	1.013 m ²	1%
(Zak)sloten	1.844 m ²	2%
Openbaar groen	11.722 m ²	12%
Totaal plangebied	97.725 m ²	100%

Oppervlaktestaat stedenbouwkundig plan

restcapaciteit heeft voor toekomstige ontwikkelingen van 9.888 m³. De vijver kan hiermee als overstortvoorziening dienen voor Waterlaet 7.

Door een combinatie van de bovengenoemde voorzieningen kan in ruime mate worden voorzien in de bergingsopgave voor hemelwater en is de ontwikkeling van het bedrijventerrein hydrologisch neutraal. In het kader van klimaatadaptatie kan tot slot extra waterberging plaatsvinden op de parkeerterreinen. Deze hebben een dubbelfunctie door een ietwat verdiepte ligging en open bestrating. Bij extreme buien kunnen de terreinen onderlopen en voorzien in piekopvang.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied geen belemmeringen voor de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Waterlaet 7.

4.8 M.e.r.-plicht

4.8.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een bedrijventerrein mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van bedrijventerreinen

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.5 ‘Ecologie’ blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

De omvang van de ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer en een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er dient

wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

4.8.2 M.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project

- Bestaand grondgebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij

communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied heeft een bruto oppervlakte van circa 9 hectare. Het project richt zich op de uitbreiding van het bedrijventerrein Waterlaan met een fase 7, aansluitend op het bestaande bedrijventerrein.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats op agrarische percelen, aansluitend op het stedelijk gebied. Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. <u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 4.2.3): vanuit het aspect luchtkwaliteit voldoet het plan aan de geldende normen uit de Wet milieubeheer. <u>Geluid wegverkeer</u> (zie ook paragraaf 4.2.2): Op bestaande woningen in de omgeving vindt geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats vanwege het wegverkeerslawaai op de nieuwe ontsluitingsweg en bestaande wegen als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein. <u>Geur</u> (zie ook paragraaf 4.2.6): Het plangebied is niet gelegen binnen de vaste afstand tot veehouderijen of andere geurhinder veroorzakende inrichtingen in de directe omgeving. Daarnaast is sprake van een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondgeurbelasting in het plangebied. <u>Verkeersaantrekkende werking</u> (zie ook paragraaf 4.6): Het project leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. De nieuwe ontsluitingsweg over het bedrijventerrein en de omliggende wegen kunnen dit extra verkeer zonder problemen verwerken.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Risico van ongevallen	Er is sprake van de uitbreiding van een bedrijventerrein. Ter plaatse worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron.
Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden waar de uitbreiding van het bedrijventerrein is voorzien in gebruik als agrarische gronden (akkerland en weilanden). Langs de randen zijn bomenrijen en bosschages aanwezig, die blijven behouden en zullen fungeren als groene afscherming tussen het bedrijventerrein en de omgeving.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: - gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Daarnaast is geen sprake van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Zie ook paragraaf 4.5 'Ecologie.' Nee.
gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.
landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	<u>Cultuurhistorie</u> (zie ook paragraaf 4.3): binnen het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van landschappen van (cultuur)historisch belang. <u>Archeologie</u> (zie ook paragraaf 4.3): vanuit het oogpunt van archeologie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermde natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 4.5 'Ecologie'.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op NNN-gebieden in de nabijheid wordt geen negatieve invloed uitgeoefend door de uitgifte van de bedrijfskavels. De bedrijfsactiviteiten die na uitgifte op de noordelijk gelegen kavels zullen plaatsvinden, kunnen mogelijk een effect hebben op het NNN-gebied ten noorden van het plangebied. Dit dient per bedrijf te worden beschouwd. Zie paragraaf 4.5 'Ecologie'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 4.7 'Waterhuishouding'.
Beschermde monument	Er zijn binnen het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig. Ook zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig waarop een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend.
Belvedere-gebied	Nee.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van permanente nieuwbouw, waarbij de effecten blijvend zijn. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 februari 2020 besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Het collegebesluit is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) en de vigerende bestemmingsplannen voor het bestaande bedrijventerrein Waterlaat, met name het meest recente bestemmingsplan 'Herziening Waterlaat VI' (vastgesteld op 29 september 2016).

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Bedrijventerrein

De bestemming 'Bedrijventerrein' is opgenomen voor de bedrijfskavels in het plangebied. Binnen de bedrijfsbestemming zijn bouwvlakken opgenomen. De maximaal toegestane bouwhoogte en het minimum en maximum bebouwingspercentage zijn middels maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding aangegeven. In de regels is verder opgenomen dat de oppervlakte van een bouwperceel minimaal 1.000 m² en maximaal 5.000 m² mag bedragen. Ter waarborging van het stedenbouwkundig beeld zijn daarnaast regels gesteld ten aanzien van de omvang en ligging van gebouwen en bouwwerken.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 toegelaten. Daarnaast zijn bedrijven in milieucategorie 1 toegestaan, mits deze in een bedrijfsverzamelgebouw zijn gesitueerd. Voor het overige zijn o.a. productiegebonden detailhandel, detailhandel in volumineuze goederen, opslag en uitstalling toegelaten. Er worden geen bedrijfswoningen mogelijk gemaakt.

Ten aanzien van detailhandel in volumineuze goederen wordt uitsluitend detailhandel in de branches auto's, boten, caravans, motoren en scooters toegestaan. Dit betreft detailhandel in goederen die door hun omvang niet passend worden geacht in binnensteden en winkelcentra. Daarnaast zijn deze vormen van detailhandel qua effecten op de omgeving (o.a. hinder en verkeersgeneratie) vergelijkbaar met de bedrijfsactiviteiten die op het voorliggende bedrijventerrein mogelijk worden gemaakt. Tevens vindt dergelijke detailhandel vaak plaats in combinatie met een werkplaats, die bij uitstek passend is op een bedrijventerrein. Andere vormen van (volumineuze) detailhandel worden vanwege hun effect op de omgeving, met name ten aanzien van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte, niet passend geacht op een bedrijventerrein. Deze worden daarom in het voorliggende bestemmingsplan niet toegelaten.

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de randen van het bedrijventerrein. Met name langs de west- en zuidrand is een brede groenbestemming opgenomen, ter waarborging van de groene afscherming van het bedrijventerrein naar het omliggend agrarisch gebied. Binnen de groenbestemming zijn groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Het bouwen van gebouwen is niet toegelaten.

Verkeer – Verblijfsgebied

De wegen, inclusief naastgelegen bermen, paden en waterbergingen, en de parkeerterreinen zijn bestemd tot 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen voor verkeer- en verblijf, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Het bouwen van gebouwen is niet toegelaten. Het parkeren van vrachtwagens is aangemerkt als strijdig gebruik.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarden

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarden' is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen voor de archeologische vindplaatsen binnen het plangebied. Op basis van deze dubbelbestemming dient op de betreffende locaties, alvorens bouwwerken worden gebouwd of ingrepen in de bodem plaatsvinden, de archeologische waarde van de gronden te worden vastgesteld middels een archeologisch onderzoek.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op het gehele plangebied, te weten, de antidubbelregel, algemene bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels en overige regels.

Anti-dubbeltelregel

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een regel opgenomen omtrent strijdig gebruik en de maximale omvang van een ondergeschikte functie.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Overige regels

Dit artikel bevat een verwijzing naar wettelijke regelingen. Daarnaast zijn in dit artikel de parkeerregels opgenomen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. PROCEDURE

6.1 Procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Vooroverleg** met betrokken instanties;
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan belanghebbende instanties. Voor zover de ingekomen vooroverlegreacties aanleiding gaven tot aanpassing van het plan, is het plan daarop aangepast.

Daarnaast is een inspraakprocedure doorlopen. Hierbij is het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd en heeft eenieder zijn/haar inspraakreactie op de plannen kenbaar kunnen maken.

Voor een weergave van de vooroverleg- en inspraakreacties wordt verwezen naar de Nota van inspraak, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze op het plan in te dienen. Tijdens deze periode van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ontvangen

