

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein De Sleutel

Gemeente Bladel



Bestemmingsplan

Bedrijventerrein De Sleutel

Gemeente Bladel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Maart 2011

Vastgesteld:

17 maart 2011

Projectgegevens:

TOE05-BLA00071-01A

REG05-BLA00071-01A

TEK05-BLA00071-01A

SVB04-BLA00071-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.1728.BPB1002BTDeSleutel-VAST

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

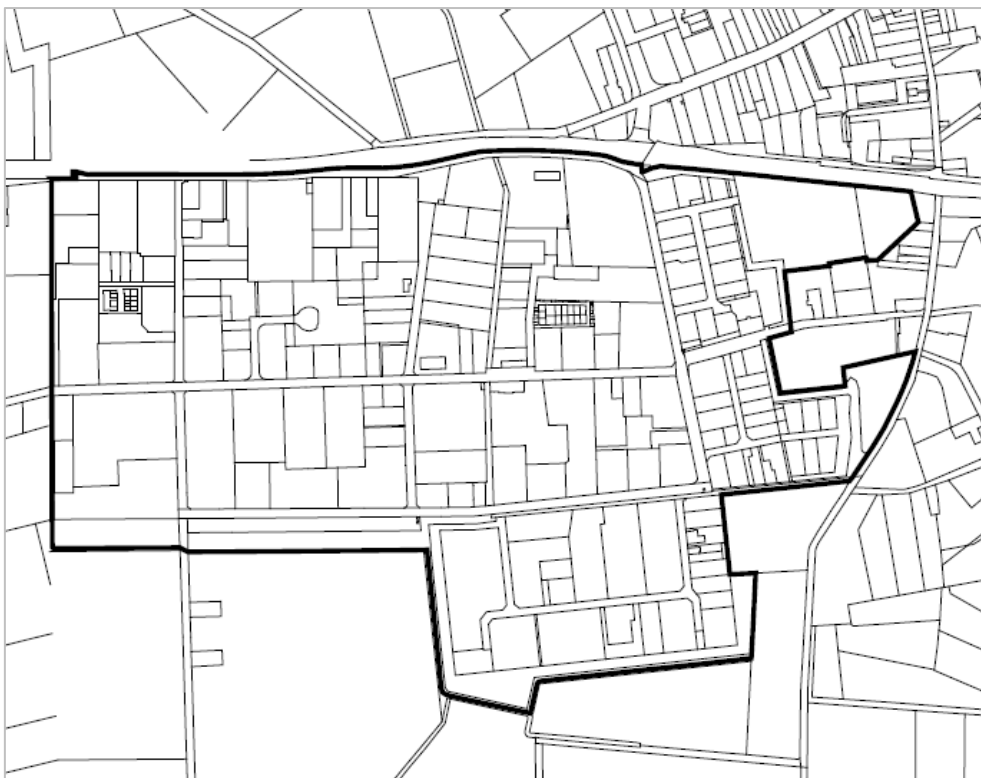
Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Begrenzing plangebied	1
1.3	Opbouw van de toelichting	2
2	Huidige situatie	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	7
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.4	Invloed van Kempisch Bedrijvenpark	18
4	Planuitgangspunten	19
4.1	Planuitgangspunten	19
4.2	Vertaling uitgangspunten in bestemmingsplan	22
4.3	Terrein Van Ham	28
5	Planologische en milieuhygiënische aspecten	29
5.1	Bodem	29
5.2	Bedrijven en milieuzonering	29
5.3	Geurhinder	33
5.4	Geluidhinder	33
5.5	Luchtkwaliteit	34
5.6	Externe veiligheid	35
5.7	Waterhuishouding	40
5.8	Natuurwaarden	43
5.9	Kabels, leidingen en straalpaden	45
5.10	Cultuurhistorie	45
5.11	Archeologie	45
5.12	Energie en duurzaamheid	47
6	Uitvoerbaarheid bestemmingsplan	49
7	Bestemmingen	51
7.1	Inleiding	51
7.2	De regels	52
7.3	De verbeelding	54

8	Procedures	55
8.1	Vooroverleg en inspraak	55
8.2	Vaststelling	55
9	Bronnen	57
9.1	Boeken/Notities	57
9.2	Websites	57
9.3	Foto's	57

Bijlagen:

- 1 Verslag inspraak- en vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein De Sleutel
- 2 Akoestisch onderzoek Bedrijventerrein De Sleutel, SRE
- 3 Raadsbesluit



Plangebied bestemmingsplan De Sleutel

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Bladel heeft besloten om de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen De Sleutel en Hapert te actualiseren. In de huidige situatie vigeren voor de bedrijventerreinen meerdere bestemmingsplannen, die sterk verouderd zijn. De huidige plannen bieden onvoldoende uniformiteit en helderheid, waardoor er sprake is van interpretatieproblemen, rechtsonzekerheid en juridische problemen.

Met de opstelling van nieuwe bestemmingsplannen wordt dit grote aantal bestemmingsplannen teruggebracht tot voor ieder bedrijventerrein één overkoepelend plan, waarin een eenduidige juridische regeling is opgenomen.

Er heeft in september 2008 een inventarisatie plaatsgevonden naar de bebouwingskarakteristiek, de invulling van de openbare ruimte en de functies van bebouwing en openbare ruimte op het bedrijventerrein De Sleutel. Daarnaast heeft een inventarisatie plaatsgevonden van het Rijksbeleid, provinciaal/regionaal en gemeentelijk beleid. Deze inventarisatie heeft geleid tot planuitgangspunten voor het bestemmingsplan.

De uitkomst van de verrichte inventarisatie op bedrijventerrein De Sleutel en de geformuleerde uitgangspunten zijn opgenomen in de 'Inventarisatienotitie Bedrijventerrein De Sleutel'. Dit rapport heeft als basis gediend voor het voorliggende bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft een overwegend beheerskarakter, maar biedt ook ruimte en flexibiliteit voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. In het bestemmingsplan worden ontwikkelingen die op grond van vigerende plannen en gemeentelijk beleid al mogelijk zijn, voorzien van een adequate juridisch-planologische regeling. Het bestemmingsplan voorziet daarnaast onder andere in de mogelijkheid om de gronden op het bedrijventerrein beter te kunnen benutten.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling te bieden voor de toegestane bebouwing en het toegestane gebruik op het bedrijventerrein.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bedrijventerrein De Sleutel ligt aan de zuidwestzijde van de kern van Bladel en wordt door de Rondweg van het dorp gescheiden. De grens van het plangebied wordt gevormd door de Rondweg aan de noordzijde. De oostgrens wordt bepaald door het bebouwingscluster aan de Leemkuilen en voor een deel door het buitengebied van de gemeente Bladel. Het buitengebied vormt ook de zuidelijke en westelijke begrenzing van het bedrijventerrein.

1.3 Opbouw van de toelichting

Na dit inleidend hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het bedrijventerrein. Hierbij komt zowel de bebouwde als onbebouwde ruimte aan de orde en zowel in ruimtelijke als functionele zin. Hoofdstuk 3 omvat het relevante beleid op het niveau van het Rijk, de provincie/regio en de gemeente. In hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten geformuleerd op basis van de veld- en beleidsinventarisatie.

De planologische en milieuhygiënische aspecten worden behandeld in hoofdstuk 5. De uitvoerbaarheid van het plan, de bestemmingen en de procedures komen aan bod in de hoofdstukken 6, 7 en 8. In hoofdstuk 9 is een bronvermelding opgenomen.



2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Karakteristiek

Bedrijventerrein De Sleutel ligt ten zuidwesten van het dorp Bladel, aan de overzijde van de Rondweg. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein grenst een bosgebied met enige woonbebouwing. Aan de zuid- en westzijde grenst het bedrijventerrein aan open akkercomplexen, die een hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde hebben.

Bedrijventerrein De Sleutel is ontstaan rond de voormalige stoomzuivelfabriek en dateert uit de jaren 50 van de vorige eeuw. Dit is op het eerste gezicht echter nauwelijks aan het terrein te zien. Het bedrijventerrein heeft in het verleden een revitaliseringproject doorlopen waarbij onder andere de wegenstructuur, bewegwijzering en groenstructuur zijn aangepakt.

Aan de noordrand van het bedrijventerrein staat een aantal oude fabrieksgebouwen waarvan sommige opgenomen zijn op de monumentenlijst. De oude weg naar Bladel, die vanuit het zuidwesten aansloot op de Bleijenhoek, is verdwenen, maar het beloop van de weg is uit de situering van de oude bebouwing nog afleesbaar.

Het bedrijventerrein manifesteert zich aan de Rondweg door de bebouwing die daarop is georiënteerd.

Het bedrijventerrein is ongeveer 75 ha groot.



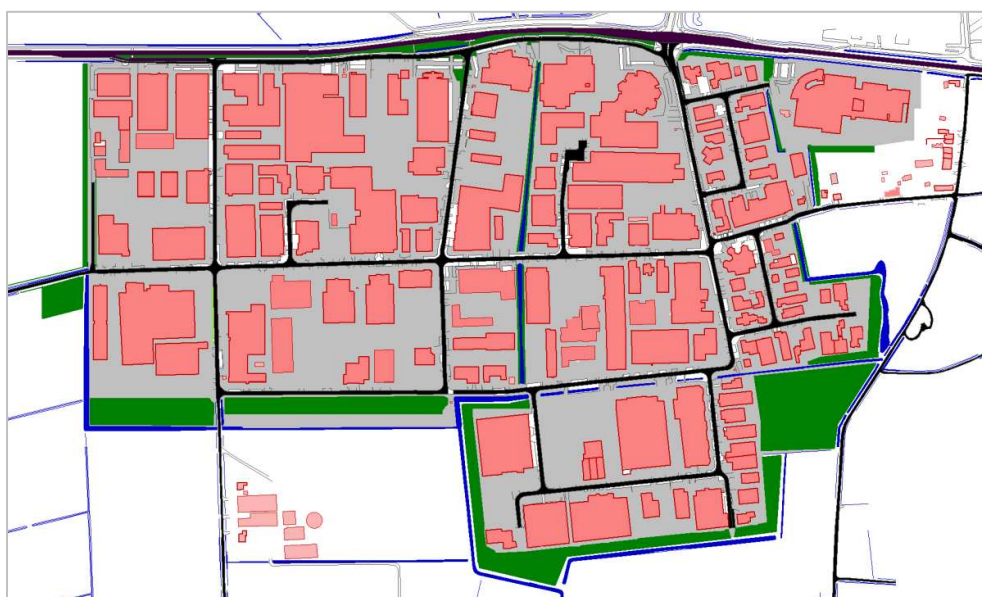
Bebouwing (Bron: rapport Actualisering Bestemmingsplannen Bedrijventerreinen Gemeente Bladel, Gemeente Bladel, 2007)

2.1.2 Bebouwing

De bebouwingsdichtheid op het bedrijventerrein is niet hoog te noemen. Over het algemeen worden de percelen niet ten volle benut. In beperkte mate is meerlaagse bebouwing aanwezig. Daarnaast zijn er meerdere leegstaande panden en enkele braakliggende gronden op het terrein.

Het bedrijventerrein is in de bedrijfsgrootte van de bedrijven gedifferentieerd. Aan de oostkant van het terrein zijn voornamelijk de kleinere bedrijven te vinden en aan de zuid- en westkant de grotere bedrijven.

Het is een trend dat er steeds meer bedrijfsverzamelgebouwen worden gebouwd. Met het oog op intensief ruimtegebruik is dit een goede ontwikkeling.



Ruimtelijke opzet bedrijventerrein De Sleutel Bron: Rapport Actualisering Bestemmingsplannen Bedrijventerreinen Gemeente Bladel, Gemeente Bladel, 2007)



Luchtfoto bedrijventerrein De Sleutel (Bron: Microsoft Virtual Earth, 2009)

Er geldt geen beeldkwaliteitplan waardoor er veel verschil is in bebouwing en uitstraling van de gebouwen. Enkele gebouwen verkeren in slechte staat, maar er is daarnaast ook nieuwe, modernere bebouwing. Over het algemeen kan worden gesteld dat het terrein in goede staat verkeert.

Op het bedrijventerrein staan meerdere (bedrijfs)woningen. Het betreft kleine inpandige en halfvrijstaande bedrijfswoningen, maar ook geheel vrijstaande woningen. De meeste bedrijfswoningen bevinden zich in het oostelijke gedeelte van het bedrijventerrein.

2.1.3 Verkeer/ontsluiting

De hoofdontsluiting van bedrijventerrein De Sleutel ligt aan de noordzijde van het terrein. Hier sluit het terrein aan op de Rondweg (provinciale weg N284). De entree tot het bedrijventerrein ligt ter hoogte van de kruising Rondweg/Postelweg/Raambrug.

Daarnaast wordt het terrein door een tweetal secundaire wegen ontsloten op de omgeving. Hiervan is de Berschotten afgesloten door middel van een 'carterkiller' en alleen toegankelijk voor fietsers. De weg (Hallenstraat/Kleine Hoeve) richting Reusel is afgesloten voor vrachtverkeer. Als de geplande ontwikkeling 'Kleine Hoeven' fase 2, ten westen van het plangebied, gereed is, wordt gezien of de situatie Hallenstraat/Kleine Hoeven kan worden gecontinueerd.

De infrastructuur op het terrein is met het revitaliseringsproject sterk verbeterd en goed onderhouden. De wegen zelf zijn strak ingericht, zonder veel wegmarkeringen. Op enkele wegen zijn vrijliggende fietspaden aangelegd.

Parkeren vindt voornamelijk plaats op eigen terrein. In de openbare ruimte is ook ruimte gereserveerd voor parkeergelegenheid voor personenauto's. Op een enkel punt zijn er problemen met betrekking tot het parkeren van auto's en vrachtauto's.

Op het bedrijventerrein (Nijverheidsstraat 4) is een kleine private parkeervoorziening waar vrachtauto's, tegen betaling, op een afgesloten terrein geparkeerd kunnen worden. Het terrein is echter vol, en er geldt een wachtlijst.

2.1.4 Groen en water

De groenstroken rondom het bedrijventerrein zijn belangrijk voor de landschappelijke inpassing. Met name aan de zuidzijde van het terrein ligt een brede groenstrook die een scheiding vormt tussen het bedrijventerrein en de landelijke omgeving. Ten oosten van het terrein ligt een bosrijk gebied met woningen. Aan de Rondweg ligt een berm met bomen.

Ook op het bedrijventerrein zelf is redelijk wat groen aanwezig. Zo zijn er groenstroken langs de wegen aangelegd, veelal met beplanting. Hier en daar is ook groen als erfafscheiding gebruikt. Daarnaast lopen er watergangen met groene bermen door het gebied, onder andere de waterschapsbeek Raamloop. Dit komt de uitstraling van het terrein ten goede.



2.2 Functionele structuur

2.2.1 Functies bebouwd gebied

Op het bedrijventerrein De Sleutel zijn zeer verschillende soorten van bedrijvigheid gevestigd. Ook in de bedrijfsomvang is een grote differentiatie te zien.

Op het terrein zijn onder andere te vinden: transport- en distributiebedrijven, hout-, steen- en metaalbewerkingsbedrijven, farmaceutische bedrijven, schildersbedrijven, garages (autoreparatie), groothandelsbedrijven en bedrijfsverzamelgebouwen. Daarnaast is er ook volumineuze detailhandel, dienstverlening, horeca, sport/recreatie en zijn er kantoren gevestigd. Detailhandelsvestigingen zijn met name gesitueerd aan de zijde van de Rondweg. Hier zijn bouwmarkt Fixet en autoshowrooms gevestigd. Aan de Raambrug zijn een sportschool en een kinderdagverblijf gesitueerd. Ook is er een cateringbedrijf met lunchroom op het terrein gevestigd. Aan de Handelsweg staat een zelf-service autowasserij.

Naast bedrijvigheid wordt er ook gewoond op het bedrijventerrein. De woningen horen bij de bedrijfsperven. Op een enkele plaats staat een zelfstandige woning.

2.2.2 Functies onbebouwd gebied

Het onbebouwde gebied binnen het plangebied heeft overwegend een verkeersfunctie, waarbinnen ook parkeerplaatsen zijn opgenomen. Daarnaast maakt het aanwezige groen en water onderdeel uit van het onbebouwd gebied.

Op het bedrijventerrein ligt nog een aantal braakliggende percelen.

Overige niet bebouwde bedrijfsperven worden gebruikt voor opslag. Veelal vindt opslag plaats achter de bedrijfsbebouwing, uit het zicht, maar op een enkele locatie vindt deze opslag ook plaats aan de straatzijde.

De groene omkadering van het bedrijventerrein heeft een belangrijke functie binnen de inpassing in de omgeving.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Het Rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Nota Ruimte. In de Nota Ruimte heeft het kabinet haar voornemen gepresenteerd voor nieuw nationaal ruimtelijk beleid voor de komende 20 jaar. De nota is in mei 2005 definitief vastgesteld. Het is aan provincies en gemeenten om ervoor te zorgen dat het geformuleerde beleid doorwerking vindt op regionaal en lokaal niveau.

De voor dit bestemmingsplan relevante onderdelen van het nationaal ruimtelijk beleid betreffen het streven naar concentratie van verstedelijking en zuinig ruimtegebruik en het nieuwe locatiebeleid.

Concentratie van verstedelijking en zuinig ruimtegebruik

Het Rijk streeft naar vitale en aantrekkelijke steden en een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied. Om dit te bereiken, zet het Rijk in op bundeling en concentratie van bebouwing in alle steden en dorpen. Onder het motto 'zuinig ruimtegebruik' komt het bestaande bebouwde gebied het eerst in aanmerking om te voldoen aan de extra vraag van burgers, bedrijven en ook voor de realisatie van voorzieningen. Deze nieuwe bouwopgave dient zoveel mogelijk gebundeld te worden in de stedelijke netwerken. In het landelijke gebied is op beperkte schaal ruimte voor nieuwe ontwikkeling.

Nieuw locatiebeleid

Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen was tot voor kort vooral gericht op het terugdringen van het autogebruik. In de Nota Ruimte krijgt het locatiebeleid een bredere doelstelling, namelijk een zodanige locatie voor bedrijven en voorzieningen dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit van het stedelijke netwerk en het landelijke gebied. Naast de bereikbaarheid gaat het dan om economische ontwikkelingsmogelijkheden, ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van de leefomgeving.

In het nieuwe locatiebeleid is het voornamelijk een taak van provincies en gemeenten om de afweging te maken tussen economie, bereikbaarheid en leefbaarheid. Voor dit bestemmingsplan zal dan ook vooral het provinciaal beleid bepalend zijn en in mindere mate het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld door Provinciale Staten. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

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

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten staat aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. Voor de gemeente Bladel geldt het gebiedspaspoort Kempen. Kenmerkend voor de Kempen zijn de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgroenen.

Het landschap wordt doorsneden door de beeksystemen van de Dommel, de Grote en Kleine Beerze en de Reusel. Het plangebied zelf is op de kaart gebiedspaspoorten/kenmerken aangewezen als bedrijventerrein.

3.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. Het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 ligt momenteel ter inzage. Inwerkingtreding van deze fase is voorzien met ingang van 1 januari 2011.

In fase 1 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimtevoor-Ruimte. Fase 2 bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en leisure, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. Daarnaast wordt een aantal regels uit fase 1 aangevuld/herzien. Zo bevat fase 2 een regeling met betrekking tot compensatie bij wijzigingen van de EHS-begrenzing en worden een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en investeringsregels voor landschapsontwikkeling geïntroduceerd. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

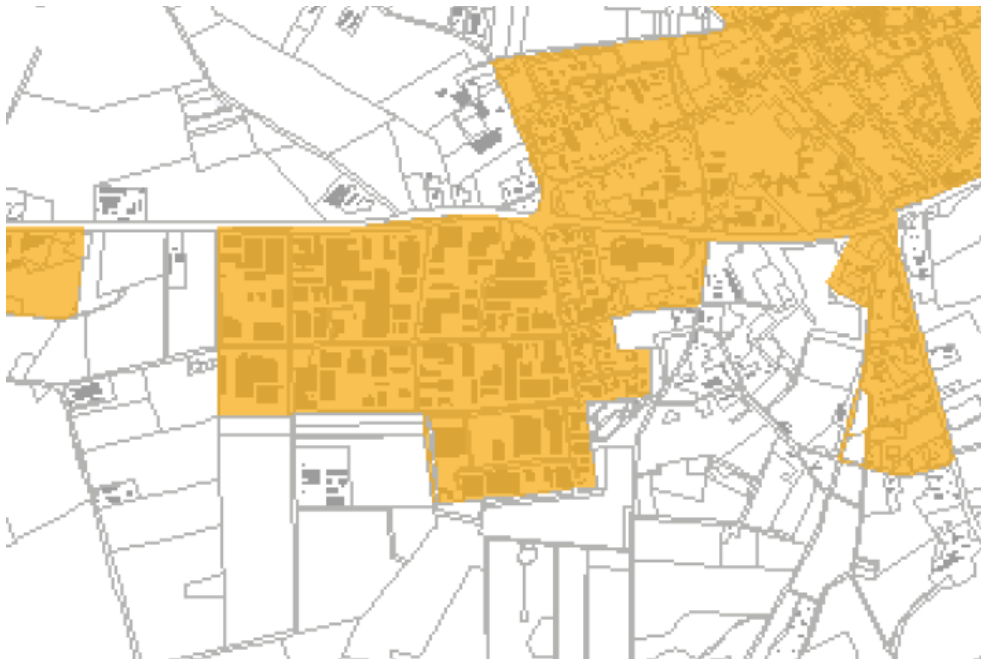
De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt.

In de verordening is ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen vastgelegd dat de toelichting bij de herziening van een bestemmingsplan gelegen in het bestaand stedelijk gebied, waarbij een bestemming voor een bedrijventerrein is aangewezen, een verantwoording bevat over de reële mogelijkheden voor herstructurering, alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd door:

- de wijze waarop de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- regels inzake de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- regels inzake het op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en de aangepaste bouwhoogte;
- regels welke beogen oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegen te gaan.

Daarnaast is in de verordening opgenomen dat bestemmingsplannen die zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied in een landelijke regio, uitsluiten dat bedrijven behorend tot de milieucategorie 2 en hoger een kavelgrootte groter dan 5.000 m² hebben. Dit geldt niet als de bestemming al is verwezenlijkt.



Kaartbeeld Verordening Ruimte fase 1: bestaand stedelijk gebied

3.2.3 Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen

Door middel van de beleidsbrief 'Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen' (vastgesteld 20 juni 2004) heeft de provincie haar locatiebeleid uitgesproken.

Een belangrijk uitgangspunt in de beleidsbrief is het streven naar zuinig ruimtegebruik. Dit streven wordt vertaald door te stellen dat oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen moet worden voorkomen.

Bepaalde activiteiten moeten op bedrijventerreinen worden geweerd, omdat deze goed inpasbaar zijn in een woon- of gemengd milieu. Welke activiteiten dit zijn verschilt tussen landelijke en stedelijke regio's.

Voor landelijke regio's gaat het om:

- bedrijven behorende tot milieucategorie 1 (VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering');
- bedrijfswoningen;
- zelfstandige kantooractiviteiten;
- voorzieningen (inclusief detailhandel), voor zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein.

Naast het weren van bepaalde activiteiten op bedrijventerreinen stelt de provincie in het kader van zuinig ruimtegebruik voorts nog enkele algemeen geldende randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen voor bedrijventerreinen. Dit zijn:

- hanteren van een minimale kavelgrootte ($> 1.000 \text{ m}^2$);
- hanteren van minimale bouwhoogtes;
- hanteren van een minimaal bebouwingspercentage van 50% van de kavel.

Bedrijven met een kavelgrootte groter dan 5.000 m^2 beschouwt de provincie als bedrijven die vanwege hun aard en schaal niet passen in een landelijke regio. Maatwerk is echter mogelijk bij uitbreiding van bestaande bedrijven. Indien na een uitbreiding groter dan 15% van de bedrijfsoppervlakte de bovengrens van 5.000 m^2 wordt overschreden, is in de landelijke regio's een afweging van de ruimtelijke aspecten van de bedrijfsbelangen én regionale afstemming noodzakelijk.

Naast randvoorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke en functionele mogelijkheden op bedrijventerreinen, vraagt de provincie bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen tevens om een op het concrete gebied toegespitste (wettelijk vereiste) economische onderbouwing. Deze onderbouwing kan in algemene zin worden ontleend aan de prognoses uit het Uitwerkingsplan van het Streekplan, maar dient voor de locatie te worden geconcretiseerd. Wanneer van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, dient deze eveneens van een onderbouwing te worden voorzien.

De concretisering van beleidsuitspraken aangaande de situering van nieuwe bedrijventerreinen in Bladel en omliggende gemeenten maakt onderdeel uit van de uitwerkingsopgave van het streekplanbeleid.

Deze exercitie is onderdeel van een uitwerking voor de gehele regio Eindhoven-Helmond. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven.

3.2.4 Regionale Agenda Bedrijventerreinen 2008 Regio Eindhoven; RAB (november 2008)

De gemeenten binnen de regio Eindhoven nemen de Regionale Agenda Bedrijventerreinen (RAB) en subregionale en regionale uitvoeringsagenda's als leidraad voor het gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid.

Doelstelling van de RAB is om op een verantwoorde en duurzame manier de economische groei te faciliteren en daarbij tekorten en overschotten op de bedrijventerreinenmarkt te voorkomen. De RAB kiest hierbij voor het zogenoemde scenario 'Regio Eindhoven op de huidige weg'. Dat betekent dat de regio ruimte blijft geven aan economische dynamiek maar wel via een gedoseerde groei van het ruimtebeslag (door zorgvuldig en samenhangend bedrijventerreinenbeleid).

Met deze RAB kiest de regio voor een subregionale- en regionale insteek en een bottom-up benadering van de problematiek. Iedere subregio is verantwoordelijk voor zijn ruimtebudget, de afstemming tussen de betreffende gemeenten, de beschikbaarheid van voldoende terrein, de ambities met betrekking tot de kwaliteit van terreinen, et cetera. Op deze wijze worden de voorraadsituatie en planontwikkeling van bedrijventerreinen beoordeeld. Waar nodig vindt bijsturing plaats via regionale ambtelijke afstemming in de subregio's en via de bestuurders van de subregio's. Problemen/kansen die de schaal van de subregio's overschrijden of niet op subregionale schaal kunnen worden opgelost, worden op regionaal niveau opgepakt.

Tot en met 2020 wordt een totale behoefte aan bedrijventerrein verwacht van circa 1.000 ha in de regio Eindhoven waarvan 135 ha in de Kempen. Daarbij is rekening gehouden met regiospecifieke omstandigheden, onder andere ruimtewinst door intensief ruimtegebruik, maar ook met extra vraag vanuit de Brainport ambitie. Daadwerkelijke uitgiftes zijn conjunctuur- en trendafhankelijk. De 1.000 ha is daarom een hulpmiddel voor planning (ruimtereservering), fasering en monitoring, maar het vormt geen harde taakstelling. Bestemmingsplannen zullen ook in de toekomst een actuele behoefte onderbouwing nodig blijven hebben.

Het totale oppervlak aan ruimtelijke reserveringen (plankaart 'Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant') is toereikend om bij een voorspoedige economische groei de regionale vraag te kunnen faciliteren. Feit is echter dat het grootste deel van het aanbod nog zacht en onzeker is en dat ervaring leert dat rekening moet worden gehouden met planuitval op langere termijn. Door tijdige afstemming en samenwerking kan voorgesorteerd worden op de gevolgen van planuitval.

In de subregio's is duidelijk hoe groot de herstructureringsopgave exact is en wat de aard van de opgave is. In samenwerking met gemeenten, provincie, SRE en Bom is in 2009 gestart met een stimuleringsplan Zuidoost-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 StructuurvisiePlus 2004

Medio 2004 heeft de gemeenteraad van Bladel de StructuurvisiePlus (Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld en Dorpenplan) vastgesteld. Dit plan is vanaf dat moment het beleidskader geweest voor ruimtelijke planvorming.

Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

De StructuurvisiePlus van de gemeente Bladel brengt de waarden van de gemeente in beeld en geeft de kansen en mogelijkheden aan voor ontwikkelingen. De StructuurvisiePlus omvat tevens het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) voor de gemeente Bladel waarmee een duurzaam perspectief voor de ruimtelijke toekomst wordt vastgelegd.

Strategie in het DRS ten aanzien van de bedrijventerreinen is grootschalige bedrijven waar mogelijk te verplaatsen richting het regionale bedrijventerrein zodat zij weer plaats maken voor (her)vestiging van kleinere bedrijven. Daarbij blijft de ontwikkeling van kleine en middelgrote industriële bedrijvigheid zoveel mogelijk beperkt tot de kernen Bladel en Hapert. Bedrijvigheid binnen of tegen de komgrenzen is beperkt voor kleine lokale bedrijvigheid mits geen aantasting van het dorp plaatsvindt.

Ontwikkeling voor bedrijvigheid in de vorm van oppervlakte uitbreiding is bij de kern Bladel niet aan de orde, bij Hapert is ten noorden van het bedrijventerrein een kleine uitbreiding mogelijk van 3,5 ha. Deze wordt in het kader van deze actualisering niet meegenomen.

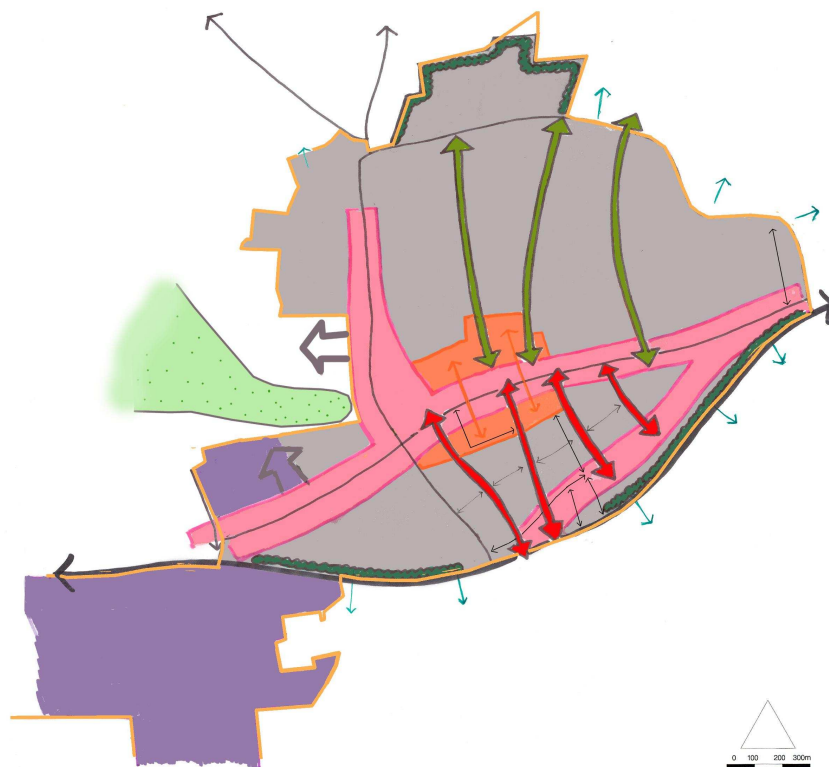
De gemeentelijke beleidskoers ten aanzien van bedrijvigheid is geformuleerd in de 'Strategische profilering' van de gemeente Bladel. Hierin staat vermeld dat de gemeente zich wil inspannen voor behoud en zo mogelijk vergroten van het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente/regio. Daarbij wordt gekozen voor een actieve voorwaarden-scheppende opstelling, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Waar uitbreiding van industriële bedrijvigheid aan de orde is, vindt dit plaats in de twee grootste kernen: Bladel en Hapert. Voor de (her)vestiging van kleine en middelgrote industriële bedrijven (< 5.000 m²) worden nieuwe bedrijfsterreinen in ontwikkeling gebracht of wordt bezien in hoeverre door revitalisering en intensivering van verouderde (delen van) bedrijventerreinen of verplaatsing van grootschalige bedrijven ruimte vrijgemaakt kan worden. Voor grotere bedrijven (> 5.000 m²) is er het Kempisch Bedrijvenpark.

Dorpenplan

Ontwikkelingen in de gemeente Bladel worden uitgewerkt binnen de kaders van het 'Dorpenplan'. In het dorpenplan is de ruimtelijke ontwikkeling van de meeste locaties aangegeven. Voor bedrijventerrein De Sleutel dienen eventuele toekomstige bedrijfsontwikkelingen binnen de huidige grenzen van het bedrijventerrein plaats te vinden, zonder de historische kwaliteiten aan de noordgrens aan te tasten.

3.3.2 Actualisatie StructuurvisiePlus; deel A Ruimtelijk casco

Begin 2008 is gestart met de actualisatie van de StructuurvisiePlus. De wens om te komen tot deze actualisatie is tweeledig. Enerzijds is er behoefte aan vernieuwd beleid op het vlak van ruimtelijke ordening. In 2009 is de pilotstatus 'Bouwen binnen strakke contouren' namelijk afgelopen. De bestaande StructuurvisiePlus is op deze status geënt en geeft daarmee onvoldoende antwoord op 'nieuwe' beleidsvragen. Anderzijds krijgt het instrument Structuurvisie in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) een versterkte status.



Streefbeeld kern Bladel (Bron: Dorpenplan gemeente Bladel, 2004)

De Wro verplicht gemeenten om te beschikken over een gemeentedeekkende Structuurvisie, waarin zij de hoofdlijnen van beleid uiteenzetten. In ruil daarvoor opent de Structuurvisie de weg naar een betere uitvoering van het ruimtelijk beleid door middel van het stellen van locatie-eisen en het kunnen verhalen van bovenplanse kosten op particuliere ontwikkelingen. Grondbeleid en ruimtelijk beleid werken hierdoor beter met elkaar samen.

Deel A Ruimtelijk casco is vastgesteld op 22 mei 2008. Deel B Projectenplan structuurvisie is momenteel in voorbereiding.

Inhoudelijk is de StructuurvisiePlus met betrekking tot bedrijvigheid niet gewijzigd.

3.3.3 Leefomgevingsplan 2005-2030

Het 'Leefomgevingsplan 2005-2030' geeft het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de gemeente. Aan de bedrijventerreinen 'De Sleutel' en 'Hapert' kent het leefomgevingsplan de gebiedsindeling 'industrie' toe. Dit betekent dat het primaat in de gebieden ligt bij bedrijvigheid. Dit houdt in dat er intensief ruimtegebruik, parkmanagement en duurzaamheid moet worden gerealiseerd. Tevens heeft een goed werkklimaat de prioriteit, waarbij wonen niet meer wordt toegestaan in de gebieden. Daarnaast staan veiligheid (groepsrisico) en bereikbaarheid centraal.

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat er geen uitbreiding meer mag plaatsvinden bij de terreinen, maar dat de focus moet liggen op intensief ruimtegebruik. Het is op de terreinen goed mogelijk om tot inbreiding over te gaan. Daarnaast is het ook niet wenselijk om de terreinen uit te breiden ten aanzien van de verkeersbewegingen op de provinciale weg N284 welke op dit moment al aardig vol zit.

Bedrijven met een grootte tot 5.000 m² worden als lokale bedrijvigheid gezien en passen binnen de huidige bedrijventerreinen.

3.3.4 Toekomstvisie Leven in de gemeente Bladel

De gemeenteraad van de gemeente Bladel heeft op 17 december 2009 de Toekomstvisie Leven in de gemeente Bladel 2030 vastgesteld. Deze strategische visie heeft als titel 'Economisch hart van de Kempen'. De visie geeft inzicht in de ontwikkeling die de gemeente moet doormaken om evenwichtig en doordacht besturen mogelijk te maken en borduurt voort op het Leefomgevingsplan. Het is een toetsingskader voor nieuw op te stellen beleid.

In 2030 is de gemeente Bladel het economisch hart van de Kempen. De gemeente zet actief in op het stimuleren van de lokale en regionale economie met als grootste speler de industrie. Met de komst van het KBP in de kern Hapert, vormen de kernen Hapert en Bladel een belangrijke regionale clustering van de industrie langs de provinciale weg. Het Kempisch Bedrijvenpark vormt samen met de bestaande bedrijventerreinen De Sleutel en Hapert de plek voor vestiging van (grootschalige) bedrijvigheid in onze gemeente.

3.3.5 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het bedrijventerrein De Sleutel gelden meerdere bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zijn redelijk gedateerd. Diverse aspecten die in deze tijd van groot belang zijn te regelen, komen niet aan de orde. Ook is een grote diversiteit te zien in regeling van bebouwing en functie.

Voor De Sleutel gelden de volgende plannen:

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Industrieterrein	1959	1960
Industrieterrein, 1 ^e wijziging voorschriften	1973	1974
Industrieterrein, 2 ^e wijziging voorschriften	1988	1989
Bedrijventerrein '87	1988	1989
De Kloet	1995	1996
Raambrug	1979	1980
Raambrug, 1 ^e wijziging voorschriften	1988	1989
Raambrug '90	1990	1991

Daarnaast zijn enkele vrijstellingen verleend op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

3.4 Invloed van Kempisch Bedrijvenpark

De gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden realiseren gezamenlijk het regionaal bedrijventerrein 'Kempisch Bedrijvenpark (KBP)' op de locatie Hapert-Zuid. Dit bedrijvenpark wordt speciaal ontwikkeld voor de verplaatsing van grootschalige bedrijvigheid (> 5.000 m²) uit de genoemde gemeenten.

De Raad van State heeft op 30 juni 2010 uitspraak gedaan in de bodemprocedure die werd gevoerd tegen het bestemmingsplan KBP 2008.

Het bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan zijn vernietigd op formele gronden, maar de rechtsgevolgen blijven in stand. Dit formele punt had te maken met de luchtkwaliteit. De Raad van State constateert dat op het moment van het raadsbesluit in december 2008 het onderzoek naar de luchtkwaliteit niet compleet was en het bestemmingsplan om die reden formeel vernietigd moet worden. Omdat nadien een compleet onderzoek is uitgevoerd met een goed resultaat, blijven de rechtsgevolgen in stand. Met die uitspraak zijn alle belemmeringen voor de aanleg van het KBP weggenomen.

Naast het bestemmingsplan is ook uitspraak gedaan inzake de beroepsschriften tegen de Concrete Beleidsbeslissing van de Provincie voor de aanleg van de provinciale weg N284 en tegen de geluidscontouren voor het nieuwe motorcrossterrein op de grens met de gemeente Eersel. Ook voor de aanleg van de provinciale weg en het motorcrossterrein is nu groen licht gegeven door de Raad van State.

Met de uitspraken van de Raad van State komt er een einde aan een planologische voorbereidingsprocedure en wordt in 2010 gestart met de uitgifte. Door verplaatsing van bedrijvigheid naar het Kempisch Bedrijvenpark ontstaan er op de bestaande terreinen mogelijkheden voor ontwikkeling van achterblijvende locaties.

4 Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten voor het voorliggende bestemmingsplan voor bedrijventerrein De Sleutel geformuleerd. In onderstaande schema's staat per thema beschreven welke uitgangspunten voor het bestemmingsplan gehanteerd zijn. De uitgangspunten zijn vervolgens nader omschreven in de paragraaf 'vertaling uitgangspunten in bestemmingsplan'.

De uitgangspunten zijn ontleend aan de ruimtelijke en functionele inventarisatie die voor het bedrijventerrein is verricht en uit het vigerend beleid. Het gaat hierbij uitsluitend om ruimtelijk relevante uitgangspunten.

4.1 Planuitgangspunten

4.1.1 Functies bebouwd gebied

Thema	Planuitgangspunt
Bedrijven	De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn als zodanig bestemd en gekoppeld aan een Staat van bedrijfsactiviteiten (als bijlage bij de regels). Het terrein is gezoned naar milieucategorieën (volgens VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'). Afwijkingen in de huidige situatie zijn positief bestemd. Het Gasdepot Zuid, een Bevi-inrichting, is specifiek aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-Bevi-inrichting'.
Dienstverlening (kantoren)	Binnen het gebied ten oosten van de Raambrug is naast bedrijvigheid ook dienstverlening (kantoren) rechtstreeks toegestaan. Dit vanwege de reeds aanwezige dienstverlening (kantoren) en het karakter van het gebied. Het betreft hier uitsluitend dienstverlening zonder baliefunctie. Dienstverlening (kantoren) zijn in het overige deel van het bedrijventerrein niet toegestaan.
Bedrijfsverzamelgebouwen	De bestaande bedrijfsverzamelgebouwen zijn positief bestemd. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor nieuwvestiging binnen het gehele plangebied.
Facilitypoints	Door middel van een afwijkingsmogelijkheid van het toegestane gebruik kunnen facilitypoints zich vestigen op het bedrijventerrein.
Volumineuze detailhandel (Fixit en autoshowrooms)	Bestaande volumineuze detailhandel is positief bestemd. Voor de zone aan de Rondweg is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor nieuwvestiging om zo meer ruimte te bieden voor de toevoeging van volumineuze detailhandel. Nieuwvestiging op andere delen van het terrein is niet toegestaan.

Thema	Planuitgangspunt
Sportschool	De aanwezige sportschool is positief bestemd. Nieuwvestiging op andere delen van het terrein is niet toegestaan.
Kinderdagverblijf	Het aanwezige kinderdagverblijf is positief bestemd. Nieuwvestiging op andere delen van het terrein is niet toegestaan.
Horeca	De aanwezige lunchroom bij het cateringbedrijf is positief bestemd. Nieuwvestiging op andere delen van het terrein is niet toegestaan.
(Bedrijfs)woningen	De bestaande legale (bedrijfs)woningen zijn positief bestemd. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor nieuwvestiging aan de Raambrug (even zijde), Berschotten en De Kloet.

4.1.2 Functies onbebouwd gebied

Thema	Planuitgangspunt
Groen	Alleen de grote, voor de structuur van belang zijnde groenelementen zijn bestemd als 'Groen'. Het karakter en uitstraling van het groen dienen behouden te blijven. Het overig groen (bijvoorbeeld in het straatprofiel) valt binnen de bestemming 'Verkeer'.
Water	Alleen de grote, voor de structuur en waterhuishouding van belang zijnde waterlopen en -partijen zijn bestemd als 'Water'. De uitstraling en functie van het water dienen behouden te blijven. Het overig water (bijvoorbeeld in het straatprofiel) valt binnen de bestemming 'Verkeer'.
Verkeer	Alle openbare ruimten die zijn bedoeld voor de afwikkeling van het verkeer zijn bestemd als 'Verkeer'.

4.1.3 Bebouwing

Thema	Planuitgangspunt
Hoogte	Minimaal zijn de huidige toegestane hoogtematen overgenomen. In de toegestane hoogtematen is een differentiatie aangebracht. Deze differentiatie is ingegeven door de relatie met de kern van Bladel en de ligging aan de Rondweg (zichtlocatie).
Bebouwingspercentage	Conform de vigerende bestemmingsplannen is een maximaal bebouwingspercentage van 70% gehanteerd.

Thema	Planuitgangspunt
Kavelgrootte	Conform provinciaal beleid is een minimale kavelgrootte van 1.000 m ² en een maximale kavelgrootte van 5.000 m ² gehanteerd.
Afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen	Bebouwing in het gebied ten oosten van de Raambrug dient minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd (gezien het karakter van dit gebied). Binnen het overige (minder intensief bebouwde) deel van het bedrijventerrein geldt een afstand van minimaal 4 m tussen bebouwing en zijdelingse perceelsgrenzen.

4.1.4 Overig

Thema	Planuitgangspunt
Parkeren	Het parkeren dient zoveel als mogelijk plaats te vinden op eigen terrein. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is dan ook de mogelijkheid tot parkeren opgenomen. Het parkeren kan ook plaatsvinden op het dak van de bebouwing, ondergronds en halfverdiept. Dit in het kader van intensief ruimtegebruik. Binnen de bestemming 'Verkeer' is eveneens parkeren mogelijk.
Opslag	Buitenopslag is uitsluitend achter de bouwgrens toegestaan. Dit in verband met de beeldvorming van het terrein. Bestaande situaties met opslag voor de bouwgrens mogen blijven bestaan (overgangsrecht).
Nutsgebouwen	(Bestaande en nieuwe) nutsgebouwen zijn mogelijk binnen de bestemming 'Bedrijf'. De locatie is vrij. Er zijn wel voorwaarden voor maatvoering opgenomen in de regels.
Splitsing bedrijfspanden	Splitsing van bestaande bedrijfspanden is mogelijk zolang wordt voldaan aan het principe van de minimale kaveloppervlakte van 1.000 m ² en de overige bepalingen in de regels.
Ondergronds bouwen	Ondergronds bouwen is in zijn algemeenheid toegestaan. Dit mag plaatsvinden binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken.
Onderwijs	Aan het bedrijf gerelateerd onderwijs is in zijn algemeenheid toegestaan.

4.2 Vertaling uitgangspunten in bestemmingsplan

4.2.1 Functies

Het bestemmingsplan vormt de representatie en respecteert de huidige ruimtelijke en functionele opzet van het bedrijventerrein De Sleutel. Deze opzet is beschreven in hoofdstuk 2. De bebouwde ruimten zijn bestemd conform het huidige gebruik. In voorliggend geval betreft het bedrijfspercelen die de bestemming 'Bedrijf' hebben gekregen. Andere functies zoals volumineuze detailhandel zijn conform de huidige situatie positief benaderd door deze op de verbeelding te voorzien van een aanduiding. Een nadere uitleg hiervan wordt hierna gegeven.

De functie van de openbare, niet bebouwde ruimte is drieledig. Er is ruimte voor verkeersdoeleinden, groen en water. De structuur van het terrein wordt hierdoor mede bepaald en daarom zijn deze functies ook als bestemming opgenomen in het bestemmingsplan.

Bedrijven

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn bestemd als 'Bedrijf'. Deze bestemming is gekoppeld aan milieucategorieën (volgens VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering') en een 'Staat van bedrijfsactiviteiten' waarin de toegestane bedrijven zijn opgenomen.

De milieucategorieën zijn gebaseerd op een zonering van het bedrijventerrein; aan te houden afstanden van bedrijven tot gevoelige functies (zoals wonen). Hier wordt verderop in deze toelichting nader op ingegaan.

Binnen het plangebied zijn bedrijven in de categorieën 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 toegestaan op de daarvoor aangeduide gebieden. Over deze gebieden ligt de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie x', waarbij de 'x' voor de categorieën 2 tot en met 4.1 staat. Bedrijven die in de huidige situatie binnen een hogere milieucategorie vallen dan in het betreffende gebied is toegestaan, zijn positief bestemd door middel van de aanduiding 'bedrijf van categorie x' waarbij voor de 'x' de betreffende milieucategorie is ingevuld.

Het Gasdepot Zuid, een Bevi-inrichting, is aangeduid met de aanduiding 'risicovolle inrichting'. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om nieuwe risicovolle inrichtingen onder bepaalde voorwaarden toe te staan.

De bedrijven op De Sleutel hebben de maximale ruimte en de oorspronkelijke menging van wonen en werken wordt losgelaten. Dit geldt niet voor het gebied ten oosten van de Raambrug. Hier blijft de menging van wonen en werken behouden.

Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om facilitypoints toe te staan op het bedrijventerrein.

Een facilitypoint is een voorziening die qua functie en schaal uitdrukkelijk is gerelateerd aan de bedrijven die zich kunnen vestigen op het bedrijventerrein en die diensten aanbiedt die door de bedrijven op het bedrijventerrein kunnen worden afgenomen.

In het facilitypoint kunnen zich bedrijven vestigen die onder meer diensten aanbieden op administratief, financieel-zakelijk, bedrijfskundig, juridisch en arbeidsbemiddelend gebied, alsmede bedrijven die voorzien in restauratieve voorzieningen, overnachtings-faciliteiten, sportfaciliteiten en centrale beveiligingsfuncties.

Dienstverlening (kantoren)

(Nieuwvestiging van) zelfstandige kantoren en dienstverlening zijn niet toegelaten, met uitzondering van het gebied ten oosten van de Raambrug. Hier komen in de huidige situatie naast bedrijvigheid al dienstverlening en kantoren voor. Dit past bij het karakter van dit gebied en wordt daarom positief bestemd.

In het gebied ten oosten van de Raambrug is daarom over de bedrijfsbestemming de aanduiding 'dienstverlening' gelegd. Dit houdt in dat hier naast bedrijvigheid ook dienstverlening (kantoren) rechtstreeks is toegestaan.

Overigens betreft het hier dienstverlening zonder baliefunctie.

Bedrijfsverzamelgebouwen

Door het minimaal toegestane perceelsoppervlak van 1.000 m² (provinciaal beleid) zijn bedrijfsverzamelgebouwen in beginsel niet mogelijk op bedrijventerrein De Sleutel.

Omdat het SRE aangeeft dat bedrijfsverzamelgebouwen tot de mogelijkheid moeten behoren, zijn de bestaande bedrijfsverzamelgebouwen positief bestemd door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' binnen de bedrijfsbestemming.

Wanneer het bedrijfsverzamelgebouw verdwijnt, kan hiervoor een ander bedrijfsverzamelgebouw of een bedrijf in de plaats komen.

Vanwege het SRE-beleid is tevens een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de nieuwvestiging van bedrijfsverzamelgebouwen binnen het gehele plangebied. Voorwaarde is dat het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

Volumineuze detailhandel (Fixit en autoshowrooms)

Aan de Rondweg staan verschillende detailhandelsvestigingen in de volumineuze sector. Deze locatie is hiervoor uitermate geschikt vanwege de zichtlocatie aan de Rondweg. Op deze plek kan zich detailhandel vestigen die zodanige bijzondere vestigingseisen kent in verband met de aard en de omvang van de goederen (bijvoorbeeld een groot oppervlakte van minimaal 1.000 m² verkoopvloeroppervlak per detailhandelsvestiging) dat deze zich niet altijd in winkelconcentratiegebieden kan vestigen of niet meer gevestigd kan blijven. Het gaat dan om detailhandelsvestigingen waarvan de hoofdactiviteit zich in één van de onderstaande branches bevindt:

- detailhandel in auto's;
- detailhandel in boten;
- detailhandel in caravans en tenten;
- detailhandel in grove bouwmaterialen;
- detailhandel in keukens, badkamers en sanitair;
- bouwmarkten;
- detailhandel in woninginrichting waaronder meubelen.

Door middel van concentratie van de volumineuze detailhandel binnen deze zone kan een kwalitatieve versterking van het aanbod plaatsvinden.

De bestaande volumineuze detailhandelsvestigingen zijn als aanduiding 'detailhandel volumineus' opgenomen binnen de bedrijfsbestemming. Wanneer detailhandel verdwijnt, kan hiervoor een andere detailhandelsvestiging of een bedrijf in de plaats komen.

Voor de zone aan de Rondweg is tevens een afwijkmogelijkheid opgenomen voor nieuwvestiging om zo meer ruimte te bieden voor de toevoeging van volumineuze detailhandel en tegemoet te komen aan eerder genoemde vestigingsvoorwaarden voor volumineuze detailhandel.

Nieuwvestiging op andere delen van het terrein is niet toegestaan.

Sportschool

De aanwezige sportschool aan de Raambrug dient in de huidige vorm voortgezet te kunnen worden. Dit is mogelijk gemaakt door de aanduiding 'sportcentrum' binnen de bedrijfsbestemming op te nemen.

Wanneer de sportschool verdwijnt, kan hiervoor een andere sportschool of een bedrijf in de plaats komen.

Nieuwvestiging op andere delen van het terrein is niet toegestaan.

Kinderdagverblijf

Het kinderdagverblijf aan de Raambrug is met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-kinderdagverblijf' opgenomen binnen de bedrijfsbestemming. Zodoende kan het huidige gebruik worden voortgezet.

Wanneer het kinderdagverblijf verdwijnt, kan hiervoor een ander kinderdagverblijf of een bedrijf in de plaats komen.

Nieuwvestiging op andere delen van het terrein is niet toegestaan.

Horeca

Ook de aanwezige lunchroom bij het cateringbedrijf is door middel van de aanduiding 'horeca' positief bestemd binnen de bedrijfsbestemming.

Wanneer het cateringbedrijf met lunchroom verdwijnt, kan hiervoor een andere horecavestiging of bedrijf in de plaats komen.

Nieuwvestiging op andere delen van het terrein is niet toegestaan.

(Bedrijfs)woningen

In beginsel is het gewenst om de functies werken en wonen van elkaar te scheiden. Op bedrijventerrein De Sleutel zijn daarom de bestaande legale bedrijfswoningen in het plangebied door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning' positief bestemd.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor nieuwe (bedrijfs)woningen aan de even zijde van de Raambrug, de Berschotten en De Kloet. Nieuwe bedrijfswoningen zijn in het overige deel van het plangebied niet toegestaan.

Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan als deze in het kader van de bedrijfsvoering noodzakelijk zijn. Bij een verzoek om wijziging voor een bedrijfswoning moet middels een bedrijfsplan dan ook aangetoond worden dat het bedrijf niet kan functioneren zonder de aanwezigheid van deze woning. De bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn voor het houden van toezicht en voor een doelmatige bedrijfsvoering. Daarbij wordt getoetst aan de volgende criteria:

- 1 Volwaardig bedrijf: hieronder wordt verstaan dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse structureel gedurende het gehele jaar plaatsvinden. Tevens dient er bedrijfseconomisch sprake te zijn van een bestaand zelfstandig bedrijf, waarbij het hoofdinkomen van de bewoner van de bedrijfswoning afkomstig is van het bedrijf en van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Dit dient aangetoond te worden middels een bedrijfsplan waarbij zowel inhoudelijk als financieel de volwaardigheid wordt aangetoond en als uitgangspunt wordt genomen dat het bedrijf minimaal één jaar als volwaardig bedrijf bestaat.
- 2 Continuïteit: uit een bedrijfsplan moet blijken dat de continuïteit, in de zin van het ook op langere termijn kunnen voortbestaan van een bedrijf, is gewaarborgd.
- 3 Zelfstandige eenheid: de bedrijfsactiviteiten ter plaatse dienen de woning te rechtvaardigen. Hierbij worden geen activiteiten van elders betrokken.
- 4 Blijvende relatie tussen bedrijf en bedrijfswoning: de noodzaak van een bedrijfswoning mag niet van tijdelijke aard zijn. Indien voorzienbaar is dat deze relatie slechts tijdelijk is, is er geen sprake van een noodzaak die wonen rechtvaardigt. Immers, bedrijf en bedrijfswoning zijn onlosmakelijk gekoppeld. Dit houdt ook in dat als een bedrijf om wat voor reden verplaatst ook de woning ontruimd dient te worden en er slechts een bedrijf terug mag komen dat een bedrijfswoning rechtvaardigt.
- 5 Vestiging op een bedrijventerrein is noodzakelijk: aard, schaal en omvang van het bedrijf maken vestiging op een bedrijventerrein noodzakelijk.
- 6 Verhouding bedrijf/bedrijfswoning: vanwege duurzaam ruimtegebruik moet voorkomen worden dat het bedrijf een ondergeschikt gebruik van het perceel uitmaakt. Wonen is ondergeschikt aan het bedrijf. Voor het bouwen van bedrijfswoningen zijn hiervoor bouwregels opgenomen.

Groen

Alleen de grote, voor de structuur van belang zijnde groenelementen zijn bestemd als 'Groen'. Hier mogen geen andere functies voorkomen die de uitstraling van het groen kunnen beperken. Het overig groen (bijvoorbeeld in het straatprofiel) valt binnen de bestemming 'Verkeer'.

Water

Alleen de grote, voor de structuur en waterhuishouding van belang zijnde waterlopen en -partijen zijn bestemd als 'Water'.

Hier mogen geen andere functies voorkomen die de uitstraling en functie van het water kunnen beperken. Het overig water (bijvoorbeeld in het straatprofiel) valt binnen de overige bestemmingen zoals 'Verkeer'.

Verkeer

Alle openbare ruimten die zijn bedoeld voor de afwikkeling van het verkeer zijn bestemd als 'Verkeer'. Naast de verkeersfunctie is binnen deze functie ook groen en water mogelijk (ter begeleiding van de verkeersroutes).

Het parkeren dient zoveel als mogelijk plaats te vinden op eigen terrein. In de huidige situatie komt ook parkeren voor in het openbaar gebied. Binnen de bestemming 'Verkeer' is daarom eveneens parkeren mogelijk. De groene uitstraling van het openbaar gebied dient behouden te blijven. Wanneer extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden aangelegd, dient dit te worden gecompenseerd door groen in het openbaar gebied of op eigen terrein.

4.2.2 Milieuzonering

Voor een nadere uitleg van de milieuzonering op het terrein van De Sleutel wordt verwezen naar paragraaf 5.2 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.2.3 Kavelgrootte en bebouwing**Kavelgrootte**

Conform provinciaal beleid is een minimale kavelgrootte van 1.000 m² en een maximale kavelgrootte van 5.000 m² gehanteerd.

Percelen die nu al kleiner dan wel groter zijn, worden gerespecteerd.

Bebouwing**Bebouwingspercentage**

De 'footprint' van een bedrijfspand dient maximaal 70% van het totale kaveloppervlak te zijn, conform het bepaalde in de vigerende bestemmingsplannen. Hiermee wordt onder andere het parkeren op eigen terrein gestimuleerd. Indien het bebouwingspercentage in de huidige situatie meer is, dan geldt dit percentage als maximum.

Er is geen minimum bebouwingspercentage opgenomen, omdat het voor de bedrijfsvoering van diverse bedrijven, zoals transport- en opslagbedrijven, wenselijk is dat een groot deel van het kaveloppervlak onbebouwd blijft. Het opnemen van een minimum bebouwingspercentage maakt het daarnaast voor bedrijven vaak moeilijk om gefaseerd te bouwen, terwijl de gemeente dit wel wil toestaan.

Ligging ten opzichte van openbaar gebied

Aan de voorzijde van de bedrijfspercelen dient een ruimte vrij gehouden te worden om op het voorterrein parkeren op eigen terrein te realiseren.

Deze ruimte is bepaald door de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. De begrenzing van de bouwvlakken is bepaald door de ligging van de bestaande bebouwing. Daarbij is gezocht naar een bepaalde vaste maat voorruimte per straat.

Afstanden tot de (zijdelingse) perceelsgrenzen

Bij nieuwvestiging en/of uitbreiding of verbouw van bedrijven dienen de gebouwen in verband met de beeldkwaliteit en brandveiligheid op minimaal 4 m uit de perceelsgrens te liggen. Door deze ruime maat wordt de visuele individualiteit van de verschillende bedrijfsgebouwen benadrukt.

Bebouwing in het gebied ten oosten van de Raambrug dient minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd (gezien het karakter van dit gebied).

Indien de afstand in de huidige situatie kleiner is, dan geldt deze afstand als minimale afstand.

Maatvoering

Minimaal zijn de huidige toegestane hoogtematen overgenomen. In de toegestane hoogtematen is een zonering aangebracht. Deze zonering is ingegeven door de relatie met de kern van Bladel en de Rondweg (zichtlocatie). De bebouwing ten oosten van de Raambrug mag een maximale goothoogte van 7,5 m en een maximale bouwhoogte van 9 m hebben. De goot- en bouwhoogte van de bebouwing aan de Rondweg mag maximaal 8 m bedragen. De bebouwing bij de entree van het bedrijventerrein (accent) en in het overig deel van De Sleutel mag maximaal 10 m bedragen.

Indien de goot- en/of bouwhoogte in de huidige situatie meer is, dan gelden deze hoogtematen.

4.2.4 Beeldkwaliteit

Hoewel voorliggend bestemmingsplan een bestaande situatie betreft, is het niettemin gewenst om bij nieuwvestiging en/of uitbreiding of verbouw van bedrijven een representatieve beeldkwaliteit voor de bedrijven en de openbare ruimte na te streven. Een groot deel van de representatie van het bedrijventerrein is vastgelegd binnen de regels van het bestemmingsplan door middel van bijvoorbeeld het uitsluiten van buitenopslag voor de bouwgrens en maatvoeringseisen. Bij de nieuwvestiging en/of uitbreiding of verbouw van bedrijven dient hieraan te worden voldaan.

De beeldkwaliteit van de zone aan de Rondweg verdient speciale aandacht vanwege de zichtlocatie en het representatieve karakter van bedrijventerrein De Sleutel naar deze weg. Bij de architectonische uitwerking van de nieuwe bebouwing en/of uitbreiding en verbouw van bestaande gebouwen dient de beeldkwaliteit van deze zone van het bedrijventerrein bijzondere aandacht te krijgen. De betreffende zone dient hiermee een eigen identiteit te krijgen. De panden op bedrijventerrein De Sleutel, die in de zone de Rondweg liggen, zijn veelal gesitueerd aan de Industrierweg. Deze weg maakt onderdeel uit van de zone van de Rondweg.

Een bestemmingsplan regelt het gebruik van gronden en biedt regels voor het bouwen (hoogte, rooilijnen). Over materiaalgebruik, sfeer en uitstraling van de bebouwde en onbebouwde omgeving kan in het bestemmingsplan niets worden vastgelegd.

Het beeldkwaliteitplan is een instrument om de uitstraling, sfeer en wijze van de inrichting van het (on)bebouwde te regelen. Een beeldkwaliteitplan is een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied.

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld voor verscheidende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp. Een beeldkwaliteitplan vormt daarmee een aanvulling op het bestemmingsplan.

Voor de zone aan de Rondweg is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze doorloopt een eigen procedure waarbij het uiteindelijk wordt gekoppeld aan de Welstandsnota. Doel van de Welstandsnota is het, door middel van transparante, objectieve en begrijpelijke criteria, vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving en het openbaar gebied in stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht.

4.3 Terrein Van Ham

Tentenbedrijf Van Ham aan het Rootven 30 is voornemens de bedrijfsactiviteiten uit te breiden in de groensingel aan de zuidzijde van het bedrijventerrein. Voor dit initiatief wordt, vooruitlopend op voorliggend bestemmingsplan, een projectbesluit genomen.

Vooralsnog heeft de initiatiefnemer geen bouwbehoefte en het perceel zal in eerste instantie voornamelijk worden gebruikt als rangeerruimte. In de toekomst kan het zijn dat er gebouwd gaat worden. Deze bouwmogelijkheden worden mogelijk gemaakt door middel van het projectbesluit. Hierbij moet rekening worden gehouden met een maximale bouwhoogte van 10 m, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 4 m moet bedragen. Tevens wordt, in aansluiting op de rest van het bedrijventerrein, een bebouwingspercentage gehanteerd van 70% van het bouwperceel.

De locatie sluit aan op het bestaande bedrijventerrein en maakt, na realisatie, in ruimtelijk en functioneel opzicht onderdeel uit van bedrijventerrein De Sleutel.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, zal een gedeelte van de groensingel worden verwijderd. Aangezien het gebied onderdeel is van de provinciale Groene Hoofdstructuur (GHS) is compensatie noodzakelijk. Deze compensatiemaatregel is beoogd in een gebied aan de Wagenbroeken te Casteren. Een gedeelte van de groensingel zal echter onaangetast blijven, waardoor de gewenste buffer tussen het bedrijventerrein en het landschap behouden blijft. Er blijft een groene buffer over van circa 25 m. Een goede landschappelijke inpassing blijft gegarandeerd. De uitbreiding betreft dan ook een geringe aantasting van de GHS. Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat geen bijzondere natuurwaarden verloren gaan. De provincie heeft dan ook reeds ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling en de voorgestelde compensatiemaatregel.

De genoemde uitgangspunten voor de bouwmogelijkheden sluiten aan bij de regels van dit bestemmingsplan. De locatie Van Ham is integraal overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

5 Planologische en milieuhygiënische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuplanologische aspecten. Met name wanneer door middel van een bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn diverse milieutechnische onderzoeken noodzakelijk. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Sleutel' is een beheersplan met een conserverend karakter. Aangezien in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, hoeft voor de meeste milieutechnische aspecten geen specifiek onderzoek te worden verricht.

5.1 Bodem

In het geval van nieuwe ontwikkelingen dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan 5 jaar oud zijn. Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

In voorliggend bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bestaande functies zijn positief bestemd. Aangezien geen functiewijziging mogelijk wordt gemaakt, hoeft geen onderzoek naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater plaats te vinden.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

5.2.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Bladel de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2007. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 m voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 m en de richtafstand van 100 m voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 m. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

Nevenstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

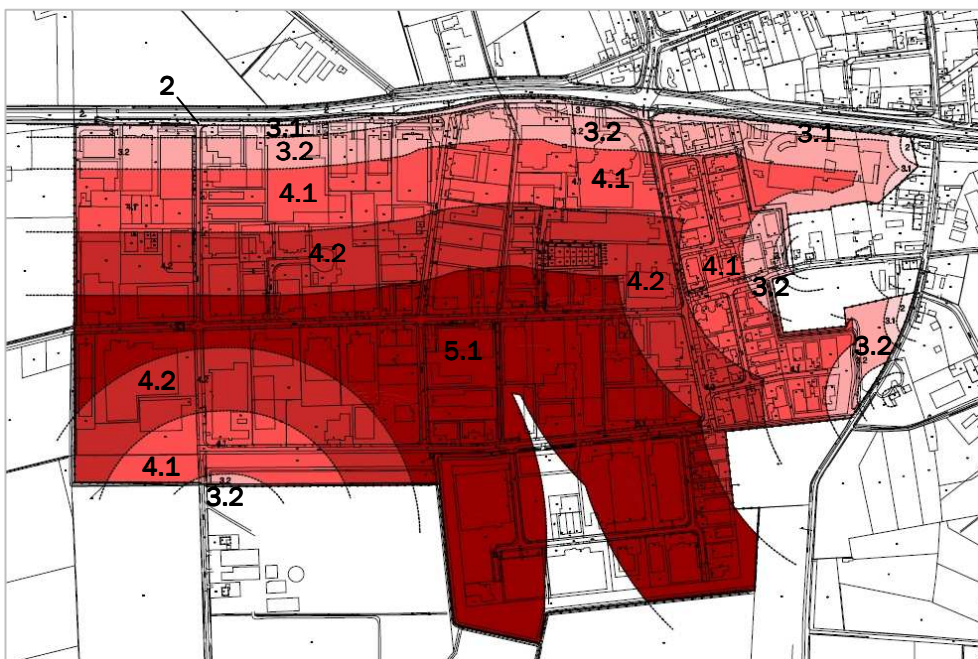
Richtafstanden conform VNG-brochure (bron: VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', 2007)

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

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied. Binnen gebieden met functiemenging zijn er milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Voor dergelijke gebieden is in de VNG-brochure een specifieke bedrijvenlijst opgenomen.

5.2.2 Milieuzonering De Sleutel

In voorliggend bestemmingsplan is een zonering opgenomen. Het plangebied grenst aan alle zijden aan het omgevingstype 'gemengd gebied'. Op onderstaande afbeelding zijn vanuit deze woningen afstanden van 10, 30, 50, 100, 200 en 300 m uitgezet.



Indicatieve afstanden tot woningen buiten het plangebied

Uit het kaartbeeld kan worden afgeleid dat op bedrijventerrein De Sleutel bedrijven in de milieucategorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 en 5.1 in principe rechtstreeks kunnen worden toegestaan.

Op basis van onder meer de gemeentelijke uitgangspunten en het provinciale beleid is bepaald dat bedrijven in de categorieën 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 rechtstreeks toelaatbaar zijn in (delen van) het plangebied, voor zover deze bedrijven voorkomen op de bij de regels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. Het beleid met betrekking tot categorie 1-bedrijven is erop gericht om deze bedrijvigheid niet toe te staan op bedrijventerreinen. Dergelijke lichte bedrijvigheid is immers, gezien de beperkte hinder, goed inpasbaar in gebieden met functiemenging of woongebieden en past minder goed op bedrijventerreinen zoals De Sleutel.

Op het bedrijventerrein zelf bevindt zich een aantal bedrijfswoningen. Voor deze woningen kan worden uitgegaan van een hogere toegestane milieubelasting dan voor reguliere woningen, maar het is niet in alle gevallen realistisch om (zeer) zware bedrijven op korte afstand van bedrijfswoningen te vestigen.

Het globale kaartbeeld met indicatieve afstanden is op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan vertaald in een concrete zonering, die is gebaseerd op de kadastrale perceelsgrenzen.

De zonering komt terug in drie aanduidingen ('Bedrijf tot en met categorie 3.2', 'Bedrijf tot en met categorie 4.1' en 'Bedrijf tot en met categorie 4.2'). Binnen de gebieden met deze aanduidingen is bedrijvigheid toegestaan:

- bedrijf tot en met categorie 3.2: bedrijvigheid in milieucategorie 2 tot en met 3.2 (indicatieve afstand 100 m);
- bedrijf tot en met categorie 4.1: bedrijvigheid in milieucategorie 2 tot en met 4.1 (indicatieve afstand 200 m);
- bedrijf tot en met categorie 4.2: bedrijvigheid in milieucategorie 2 tot en met 4.2 (indicatieve afstand 300 m).

5.2.3 Bestaande bedrijven

In de huidige situatie komt een aantal bedrijven voor die formeel niet passen binnen de nieuwe bestemming, hetzij omdat ze niet in de goede milieucategorie vallen, hetzij omdat ze niet op de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen. Op een aantal locaties is bedrijvigheid gevestigd die formeel een te hoge milieucategorie heeft. Deze bedrijven zijn echter door middel van de milieuregelgeving en/of omgevingsvergunning voor een inrichting zodanig in hun activiteiten beperkt, dat hinder naar de omliggende woningen wordt voorkomen.

Uitgangspunt is dat alle bestaande bedrijven positief zijn bestemd. De bedrijven die niet passen binnen de bestemming waarbinnen ze zijn opgenomen, zijn daarom voorzien van een specifieke aanduiding. Op eenzelfde manier zijn ook niet-bedrijfsfuncties (bedrijfswoningen, kantoren) die eigenlijk in het kader van het provinciaal en gemeentelijk beleid niet langer gewenst zijn op het bedrijventerrein, positief bestemd.

5.2.4 Staat van bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels is een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Als een bedrijf zich op een bepaalde locatie in het plangebied wil vestigen, wordt getoetst of het bedrijf in de toegestane milieucategorie valt.

Daarnaast wordt getoetst of het type bedrijf is opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Bedrijvigheid welke niet voorkomt in de Staten van bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is slechts toelaatbaar door middel van het gebruiken van de afwijkingsbevoegdheid.

De Staat van bedrijfsactiviteiten bestaat uit een selectie uit de VNG-bedrijvenlijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en de gewenste invulling en de beoogde beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Uitgesloten van vestiging zijn (op enkele uitzonderingen na) activiteiten als landbouw, grond- en delfstoffenwinning, energieproductie, detailhandel, kantoren en sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen. Daarnaast zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijsten verwijderd.

5.3 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderij in werking getreden. Deze wet is het nieuwe toetsingskader bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor een inrichting van veehouderijen. De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De wet biedt de gemeenten de mogelijkheid een eigen geurbeleid te gaan voeren en daarmee af te wijken van de wettelijke normen (binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte). Daarvoor moet op gebiedsniveau worden gezocht naar normen die passen bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De gevonden normen moeten in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd. De verordening wordt onderbouwd met een gebiedsvisie.

In 2008 is in dit kader een gebiedsvisie en verordening opgesteld voor de gemeente Bladel. De verordening geurhinder en veehouderij stelt andere normen voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten dan wettelijk vereist. De andere norm, 2 ouE/m^3 geldt voor delen van de woonkernen Bladel, Hapert en Netersel. Deze norm is onderbouwd in de gebiedsvisie. Voor het overig deel van Bladel gelden de wettelijke standaardnormen.

Uit de gebiedsvisie blijkt dat er op het bedrijventerrein geen hindercontouren van agrarische bedrijven liggen.

5.4 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van verschillende verkeerswegen.

In voorliggend bestemmingsplan worden middels een wijzigingsbevoegdheid nieuwe bedrijfswoningen mogelijk gemaakt aan de Raambrug (even zijde), Berschotten en aan de Kloet.

Voor bedrijfswoningen kan de richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied, zoals in de tabel 'Richtafstanden conform VNG-brochure aangegeven' worden aangehouden. Dit betekent dat op 30 m afstand van een bedrijf met milieucategorie 3.1 op een aangrenzend perceel in principe een bedrijfswoning gerealiseerd kan worden. Bij de wijzigingsprocedure dient te worden aangetoond dat de nieuwe bedrijfswoning geen belemmering vormt voor bedrijfsactiviteiten op aangrenzende percelen, en andersom dat de activiteiten op aangrenzende percelen geen belemmering vormen voor de oprichting van de nieuwe bedrijfswoning. Afhankelijk van de bedrijfsactiviteit kan dat te zijner tijd betekenen dat een akoestisch onderzoek naar bedrijfslawaai nodig is om dit aan te tonen.

De locaties waar bedrijfswoningen mogelijk worden gemaakt, liggen binnen de zone van wegen. In het kader van het bestemmingsplan is door SRE een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai waarbij de geluidbelasting getoetst is aan de voorkeursgrenswaarde (Akoestisch Onderzoek, bestemmingsplan bedrijventerrein De Sleutel, juli 2010). Het rapport is opgenomen als bijlage.

De exacte situering van de nieuwe bedrijfswoningen is nog niet bekend, daarom zijn de geluidcontouren per wegvak berekend voor de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde. In het rapport van SRE is aangegeven op welke locaties wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, hier is woningbouw, akoestisch gezien zondermeer mogelijk. In de gebieden langs de Rondweg, de Raambrug en de Berschotten kan een bedrijfswoning alleen met een ontheffing tot een hogere waarde worden gebouwd. In eerste instantie dienen maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren te worden onderzocht. Wanneer deze niet reëel zijn, dient getoetst te worden aan de subcriteria van het ontheffingenbeleid. Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient door het college van B&W een ontheffing te worden verleend.

5.5 Luchtkwaliteit

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn sinds november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer (in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen). De Wet milieubeheer kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. Bij overschrijding van de plandrempeel moet een plan worden opgesteld ter verbetering van de luchtkwaliteit. De plandrempeel ligt boven het niveau van de grenswaarde en wordt jaarlijks aangescherpt tot de grenswaarde. In 2010 zijn de plandrempels gelijk aan de grenswaarden. De wet heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer.

Indien het uitoefenen van bevoegdheden (zoals het vaststellen van bestemmingsplannen en het nemen van projectbesluiten) gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat sprake is van één van onderstaande gevallen (artikel 5.16 Wm):

- a Het bestemmingsplan c.q. het projectbesluit leidt niet tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden.
- b De luchtkwaliteit verbetert per saldo als gevolg van het bestemmingsplan c.q. het projectbesluit of blijft ten minste gelijk.
- c Het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Bij ministeriële regeling (de Regeling niet in betekenende mate bijdragen) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin het vaststellen van een bestemmingsplan c.q. het nemen van een projectbesluit in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. Voor onder meer woningbouwlocaties en kantoorlocaties zijn categorieën van gevallen aangewezen. Bedrijventerreinen zijn niet opgenomen in een categorieaanwijzing.

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard: het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Dit betekent dat de luchtkwaliteit niet zal verslechteren ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan. Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer is in dat geval geen onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist. Er wordt immers voldaan aan het gestelde in artikel 5.16 lid b: de luchtkwaliteit blijft ten minste gelijk ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Algemeen

Milieuhygiëne is inmiddels bij het ontwikkelen van bedrijventerreinen gemeengoed. Dit geldt nog niet voor het veiligheidsdenken. In het licht van recente catastrofale gebeurtenissen is het wenselijk geacht aan het aspect veiligheid aandacht te besteden.

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als lpg-tankstations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevarenbron aangemerkt.

De gemeente Bladel heeft zelf beleid ontwikkeld met betrekking tot externe veiligheid.

5.6.2 Fysieke en externe veiligheid

Veiligheidsdenken is denken in een veiligheidsketen. Deze keten omvat de schakels: pro actie, preventie, repressie en nazorg. Pro actie is gericht op het borgen van veiligheid bij de planvorming door in deze fase structureel aandacht te besteden aan (integrale) veiligheid. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen fysieke en externe veiligheid.

Onder fysieke veiligheid wordt begrepen de bescherming van mens, dier en milieu tegen daadwerkelijke ongelukken. In verband hiermee dient in onderhavig geval vooral te worden gedacht aan zowel verkeersveiligheid als brandveiligheid, in casu brandpreventie, bereikbaarheid en aanwezigheid en opvang van bluswater.

Externe veiligheid richt zich vooral op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, waaronder milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij productie, vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen. Op het beperken van dergelijke risico's is de milieuwetgeving mede gericht via het voorschrijven van minimale afstanden (milieuzonering) tot 'gevoelige' objecten. In aanvulling hierop kan de externe veiligheid door andere maatregelen worden geborgd, zoals beperking van de bebouwingsdichtheid, preventieve maatregelen, verhoging van zelfredzaamheid en verbetering van de hulpverlening. Via analyse van risico's kan met behulp van scenario's vooraf worden bepaald op welke wijze en met welke middelen het meest effectief tegen een calamiteit kan worden opgetreden. In onderhavig geval zijn voor wat betreft externe veiligheid vooral van belang het individueel- en groepsrisico én de effectbenadering.

5.6.3 Aandachtspunten veiligheid

De aandacht die in het kader van een pro actieve benadering van integrale veiligheid aan planvorming dient te worden besteed, is afhankelijk van de te kiezen planfiguur. In onderhavig geval is sprake van een beheersplan, waarin de bestaande situatie uitgangspunt is voor de wijze van bestemmen. Er is een vrij gedetailleerde bestemmingsplansystematiek toegepast. In verband hiermee verdienen de volgende uitgangspunten aandacht:

- categorisering van het terrein;
- toelatingsregime bedrijven (toepassen van positieve versus negatieve bedrijvenlijst);
- bevoegdheden om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels;
- benadering externe veiligheid (bron- versus effectmaatregelen);
- bereikbaarheid en ontsluiting;
- vervoer gevaarlijke stoffen.

Daarnaast zal veiligheid een rol spelen bij de (technische) uitwerking van plannen. Gedacht moet worden aan de lay-out en detaillering van infrastructuur waarmee onder meer de basis wordt gelegd voor de toegankelijkheid van het bedrijventerrein voor hulpdiensten.

Aandacht voor de integrale veiligheidsaspecten wordt gewaarborgd door middel van overleg in alle planfasen met lokale en regionale vertegenwoordigers van de hulpdiensten, waarbij de Veiligheids Effect Rapportage (VER) methodiek uitgangspunt is.

5.6.4 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Algemeen

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand aan te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven.

Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het Bevi het plaatsgebonden risico vast en geeft het een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterreinen zijn niet toegestaan binnen de 10^{-6} -contour.

In het geval er zich binnen de 10^{-5} -contour bestaande kwetsbare objecten bevinden, dan zouden deze situaties voor oktober 2007 moeten zijn gesaneerd. Beperkt kwetsbare objecten zoals grotere winkels, restaurants, sporthallen, grote gebouwen en speeltuinen zijn in principe niet toegestaan binnen de 10^{-6} -contour. Voor bestaande beperkt kwetsbare objecten binnen die contour zijn geen normen of saneringstermijnen opgenomen.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een Bevi-bedrijf geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van gevoelige functies.

Beleidsvisie gemeente

In de beleidsvisie is het bedrijventerrein aangemerkt als gebiedstype 'Industrie'. De gebiedskwaliteit is 'intensief'.

Deze gebieden zijn binnen de gemeente Bladel aangewezen voor de vestiging van risicovolle bedrijven.

Hier bevinden zich vaak al inrichtingen die werken met gevaarlijke stoffen. Clustering van risicobedrijven ligt daarom voor de hand. Via het vergunningstelsel worden de plaatsgebonden risicocontouren beperkt en vervolgens vastgelegd om de ruimte op de industrieterreinen zo goed mogelijk te kunnen benutten. In overleg met de brandweer wordt bepaald welke maatregelen en gunstige invloed hebben op de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid.

Indien nodig wordt rond industriegebieden een veiligheidscontour aangewezen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen rond een industriegebied met risicovolle inrichtingen een dam opwerpen voor toekomstige ontwikkelingen in het industriegebied.

Het ambitieniveau met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor het bedrijventerrein is dat beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, binnen de PR10⁻⁶-contour van een bedrijf of transportader mogen liggen, mits hiervoor gewichtige redenen zijn.

De oriënterende waarde van het GR is slechts richtinggevend. De gemeente kan hier gemotiveerd van afwijken. Ten aanzien van de verantwoording wordt enkel invulling gegeven aan de diepgang die volgens het Bevi noodzakelijk is. Een toename van het groepsrisico wordt, mits verantwoord, geaccepteerd.

5.6.5 Leidingen

Binnen de gemeente Bladel ligt één ondergrondse buisleiding, een hoge druk aardgasleiding. De bebouwing op het bedrijventerrein ligt echter niet binnen de invloedzone van deze leiding. Met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is externe veiligheid met betrekking tot buisleidingen niet aan de orde.

5.6.6 Transport gevaarlijke stoffen

Op basis van de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen is bepaald dat de meest relevante wegen in Bladel de rijksweg A67 en de provinciale weg N284 (Randweg) zijn. De invloed van de A67 reikt niet tot het plangebied. De normstellende PR10⁻⁶/jaarcontour van de N284 ligt op de weg zelf. Het groepsrisico levert ook geen probleem op. Bij nieuwe ontwikkelingen in het invloedsgebied van beide wegen moet aandacht worden besteed aan de verantwoording van het groepsrisico.

De gemeente wil nog een basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen vaststellen.

5.6.7 Onderzoek externe veiligheid (inrichtingen)

In de Beleidsvisie Externe Veiligheid zijn alle risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen in de gemeente geïnventariseerd. Binnen het plangebied is één risicovolle inrichting aanwezig: het Gasdepot Zuid-Bladel aan de Ambachtsweg. Buiten de plangrenzen is aan de Bleijenhoek een lpg-verkooppunt gevestigd.

Het Gasdepot Zuid-Bladel is als risicovolle inrichting op de verbeelding van dit bestemmingsplan aangeduid. Overige risicovolle inrichtingen kunnen middels een afwijkingbevoegdheid mogelijk gemaakt.

Uit het onderzoek naar externe veiligheid is gebleken dat er geen knelpunten aanwezig zijn, omdat er zich geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen het grenswaardegebied bevinden. Binnen het plangebied van De Sleutel zijn geen risicobronnen aanwezig met een PR10⁻⁶-contour buiten de inrichtingsgrenzen.

Er vinden geen ontwikkelingen plaats in het plangebied die het groepsrisico beïnvloeden. Het groepsrisico voor het plangebied als gevolg van het Gasdepot Zuid ligt onder de oriëntatiewaarde.

5.6.8 Concrete uitgangspunten veiligheid

Vanuit veiligheidsoptiek gelden de volgende eisen voor voorliggend bestemmingsplan:

- Er dient een ruimtelijke scheiding te zijn in gebruik van de grond voor risicobedrijven en voor arbeidsintensieve en publieksaantrekkende bedrijven. Bijvoorbeeld door het expliciet uitsluiten van risicobedrijven en aanwezige risicobedrijven aan te duiden. Dit is in voorliggend plan gedaan.
- Er dient aandacht te worden besteed aan de beheersbaarheid van een incident en aan de zelfredzaamheid van aanwezigen.
- Er is een aansluiting op de Rondweg.
- Activiteiten met wederzijds domino effect dienen niet in elkaars buurt plaats te vinden.
- In verband met onder andere bereikbaarheid van hulpdiensten dient een bedrijf altijd een minimale afstand aan te houden tot de erfscheiding van 3 tot 4 m. Dit is in de regels behorende bij het bestemmingsplan vastgelegd.
- Infrastructuur: de gemeente zorgt voor voldoende bluswater voorziening (conform CCRB richtlijnen), centrale opvangplaats bluswater (bufferput), bereikbaarheid en ontsluiting terrein.

5.6.9 Luchtvaart

In de nabijheid van de gemeente Bladel bevindt zich het vliegveld Eindhoven. Bij de externe veiligheid van de luchtvaart gaat het niet zozeer om het vervoer van gevaarlijke stoffen door de lucht, maar wel om de vliegbewegingen. Er bestaat namelijk een risico dat omwonenden van het vliegveld worden getroffen door (brokstukken van) een neerstortend vliegtuig.

Op dit moment wordt nog niet voorzien in een wettelijke regeling voor de omgang met risico's als gevolg van de regionale luchtvaartactiviteiten. Op korte termijn wordt wel het RBML van kracht. Tot deze tijd wordt er planologisch interimbeleid voor het vliegveld gevoerd. Hierin wordt geadviseerd om de risicocontouren te hanteren, zoals ze in de MER 'Militair luchtvaartterrein Eindhoven' voor militair en burgermedegebruik (2005/2006 planalternatief 2) zijn gepubliceerd.

In de gemeente Bladel zijn geen plaatsgebonden risicocontouren aanwezig; wel ligt een gedeelte van het invloedsgebied binnen de gemeentegrenzen. Indien binnen deze zone nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, is het wenselijk invulling te geven aan de verantwoording van het groepsrisico. Het bedrijventerrein De Sleutel ligt niet binnen het invloedsgebied van het vliegveld. Luchtvaart speelt daarom geen rol in het kader van voorliggend bestemmingsplan.

5.7 Waterhuishouding

5.7.1 Beleid van Waterschap De Dommel

Waterbeheerplan III

Het Waterschap De Dommel heeft onlangs het Waterbeheerplan 'Krachtig Water', ofwel het Waterbeheerplan III vastgesteld. Dit Waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Waterschap De Dommel op 16 december 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 22 december 2009. Dit Waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd:

- Droge voeten.
- Voldoende water.
- Natuurlijk water.
- Schoon water.
- Schone waterbodem.
- Mooi water.

Droge voeten

Voor het thema Droge voeten legt het waterschap gestuurde waterbergingsgebieden aan, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast.

Voldoende water

Voor Voldoende water worden de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vastgesteld. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) gaat het waterschap aan de slag.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt het waterschap zich op de inrichting en het beheer van watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Deze maatregelen worden zoveel mogelijk uitgevoerd per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit.

Schoon water

Voor Schoon water zet het waterschap het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen door. Gezamenlijk worden optimalisatiestudies uitgevoerd en worden afspraken vastgelegd in afvalwaterakkoorden.

Verder wil het waterschap een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeteren om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Bron- en effectgerichte maatregelen worden genomen om kwetsbare gebieden te beschermen.

Schone waterbodems

Bij het thema Schone waterbodems pakt het waterschap vervuilde waterbodems aan in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging gaat het waterschap saneren, beheren of accepteren.

Mooi water

Voor Mooi water wordt bij inrichtingsprojecten de waarde van water voor de mens vergroot. Dit kan door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Binnen de kerntaken van het waterschap, kiest Waterschap De Dommel ervoor om twee onderwerpen met hoge prioriteit aan te pakken:

- 1 het voorkomen van wateroverlast;
- 2 het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

Waterneutraal ontwikkelen

In het watertoetsproces is 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' een belangrijk kwantitatief beleidsuitgangspunt. In de praktijk bleken de kaders onvoldoende en op onderdelen onduidelijk te zijn. Waterschap De Dommel heeft, samen met Waterschap Aa en Maas, een traject doorlopen om duidelijkheid te krijgen over het begrip 'hydrologisch neutraal bouwen'. Dit heeft geleid tot de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' die op 14 november 2007 bestuurlijk is vastgesteld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

5.7.2 Gemeentelijk beleid

In het kader van het waterbeleid is door de gemeente Bladel het Stedelijk waterplan Bladel opgesteld. Het waterplan bevat een streefbeeld dat zich richt op het watersysteem (de soorten water) en de waterketen (het gebruik van dat water) in 2015.

Het streefbeeld luidt: watersysteem en waterketen zijn in het stedelijk gebied van Bladel in 2015 dusdanig ingericht dat in een optimaal gesloten waterbalans met een minimale verontreinigingsgraad met maximale mogelijkheden voor natuur een zuinig en efficiënt gebruik van het beschikbare water plaatsvindt.

Voor de waterketen en de organisatie van het waterbeheer; factoren die vrijwel onafhankelijk zijn van gebiedskenmerken, gelden de volgende uitgangspunten:

- De waterketen kenmerkt zich allereerst door een 100% aansluitgraad op het drinkwaternet.
- Het aantal privéonttrekkingen (eigen waterwinning) is toenemend, maar dit vindt vooral plaats in het niet-stedelijke gebied. Hergebruik van water komt nauwelijks voor. Inzameling en transport van afvalwater vindt plaats met een voor verbetering vatbaar rioolstelsel.
- De organisatie van het waterbeheer kan worden verbeterd, speciaal de afstemming van de visies van gemeente en waterschap, de communicatie onderling tussen die instanties, en de communicatie naar burgers toe.

Voor het stedelijk gebied van Bladel is het streefbeeld geconfronteerd met de (bodem)kenmerken van het plangebied, watersysteem en waterketen, en aspecten van de organisatie van het waterbeheer. Deze confrontatie heeft geleid tot een lijst van knelpunten c.q. verbeterpunten.

Oude en nieuwe maatregelen zijn gegroepeerd naar 6 thema's die kunnen worden gezien als integrale aandachtsgebieden in de planperiode tot 2015.

Thema 1: Vasthouden (hemel)water.

Thema 2: Brongerichte aanpak.

Thema 3: Kwaliteit water.

Thema 4: Wateroverlast en -risico.

Thema 5: Natuur en recreatie.

Thema 6: Organisatie waterbeheer.

Het voornaamste streven van de gemeente is afkoppeling van het regenwater door middel van infiltratie. Mocht infiltratie niet haalbaar zijn, bijvoorbeeld in dicht bebouwd gebied, dan wordt gestreefd naar een gescheiden rioolstelsel. Bij nieuwbouw dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met dit streven.

Voor de hele gemeente is een Waterkansenkaart opgesteld waarop de mogelijkheden voor afkoppeling van het hemelwater binnen het stedelijk gebied worden aangegeven. Bij grote ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied dienen deze kansen als uitgangspunt. Bedrijventerrein De Sleutel is aangegeven als een gebied met een verbeterd gescheiden stelsel.

Verder vormen de bestaande regelgeving van provincie en waterschap, zoals vigerende water- en milieuverordeningen, de keur(en), de legger en evt. peilbesluit(en) een separaat toetsingskader.

De Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel bevat onder andere bepalingen ten behoeve van de bescherming en het beheer en onderhoud van watergangen en oppervlaktewater. Verboden zijn handelingen die het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kunnen belemmeren zonder een ontheffing van Waterschap De Dommel. Een ontheffing is nodig voor het plaatsen van een obstakel binnen 4 m uit de insteek van watergangen welke in beheer en onderhoud zijn van Waterschap De Dommel en 1 m voor overige watergangen.

5.7.3 Watertoets

De watertoets is ingesteld om het aspect water in een vroeg stadium mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is wettelijk verplicht en heeft als doel om gezamenlijk met de waterbeheerders de waterhuishoudkundige doelstellingen in een zo vroeg mogelijk stadium in ruimtelijke ontwikkelingen op te nemen. De gemaakte afspraken worden in de waterparagraaf van het bestemmingsplan opgenomen.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Sleutel' is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven de beleidsvisie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' terug te willen zien in paragraaf 5.7.1. De beleidsvisie is opgenomen in deze paragraaf. Het waterschap heeft tevens aangegeven dat het gewenst is om de frase 'toetsen aan hydrologisch neutraal ontwikkelen' toe te voegen aan artikel 8 van de regels en de omgevingsvergunning voor watergangen uit dit artikel te verwijderen.

Artikel 8 van de regels is opgenomen ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden in het plangebied. De gemeente heeft nog geen gemeentelijk beleid voor archeologie. Tot die tijd is een omgevingsvergunning verplicht voor iedereen die groundbewerkingen uit wil voeren dieper dan 0,4 m onder maaiveld. Aangezien dit artikel ten behoeve van archeologische waarden is opgenomen, is toevoeging van de frase 'toetsen aan hydrologisch neutraal ontwikkelen', niet van toepassing.

5.8 Natuurwaarden

5.8.1 Algemeen

Bescherming van natuurwaarden vindt plaats via de Flora- en faunawet, de Habitat- en Vogelrichtlijn, de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de provinciale richtlijn voor Bos- en natuurcompensatie.

Soortbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet is iedere handeling verboden die schade kan toebrengen aan de op grond van de wet beschermde planten en dieren en/of hun leefgebied.

Op grond van artikel 75 van de wet kan ontheffing van het verbod worden verleend en op grond van de ex artikel 75 vastgestelde AMvB gelden enkele ontheffingen van het verbod. Het systeem werkt als volgt:

Algemene soorten

Voor de (met name genoemde) algemene soorten geldt (onder andere) voor activiteiten die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing van het verbod.

Overige soorten

Voor de overige (met name genoemde) soorten geldt (onder andere) voor activiteiten die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing van het verbod, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode.

Wanneer er geen (goedgekeurde) gedragscode is, is voor die soorten een ontheffing nodig; de ontheffingsaanvraag wordt voor deze soorten getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort'.

Soorten bijlage IV Habitatrichtlijn/bijlage 1 AMvB

Voor de soorten die zijn genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en bijlage 1 van de AMvB artikel 75 is voor activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing nodig. De ontheffingsaanvraag wordt getoetst aan drie criteria:

- 1 er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang (daaronder valt de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling), en
- 2 er is geen alternatief; en
- 3 doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort.

Voor vogelsoorten bestaat geen ontheffingsmogelijkheid.

Gebiedsbescherming

Naast de hiervoor beschreven soortbescherming kan ook een gebiedsbescherming gelden op grond van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Aangezien het plangebied niet ligt in een gebied waarvoor zo'n gebiedsbescherming geldt en ook niet in de invloedssfeer van zo'n gebied, wordt daarop niet verder ingegaan.

5.8.2 Natuurwaarden plangebied

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name met de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Derhalve is een globale beoordeling van dit aspect opgenomen.

Voor beheergerichte bestemmingsplannen, zoals voor het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Sleutel, kan in het algemeen worden gesteld dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

De groenzones aan de west- en zuidzijde van het plangebied zijn aangewezen als ecologische verbindingzones. Deze hebben binnen voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Groen' gekregen. Hiermee zijn de waarden voldoende gewaarborgd.

5.9 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan liggen gas-, water- en rioolleidingen en diverse kabels van onder andere elektriciteits-, telefoon- en internetaanbieders. De distributieleidingen zijn allen gelegen in het openbaar gebied. Huisaansluitingen op privéterrein.

De hogedrukgasleiding van het NRE is opgenomen op de verbeelding met een beschermingszone van 2 m aan weersijden van de leiding. Ook de rioolpersleiding, die in het plangebied gelegen is, is op de verbeelding vastgelegd. Deze heeft een beschermingszone van 2,5 m. Er zijn tevens regels opgenomen ter bescherming van deze leidingen.

De overige kabels en leidingen behoeven geen nadere bescherming in het bestemmingsplan en zijn daarom niet op de verbeelding aangegeven. Er zijn ook geen regels opgenomen ter bescherming.

5.10 Cultuurhistorie

De Rondweg is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant aangeduid als een historisch geografische lijn met redelijk hoge waarde. Bij ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met deze waarde. Voorliggend bestemmingsplan betreft een beheerssituatie. Bij beperkte ontwikkelingen op de percelen aan de Rondweg dient evengoed rekening te worden gehouden met de historische waarde van de Rondweg.

Het pand aan de Industrieweg 3, de voormalige melkfabriek inclusief de losstaande fabrieksschoorsteen, is aangemerkt als gemeentelijk monument en als zodanig beschermd.

5.11 Archeologie

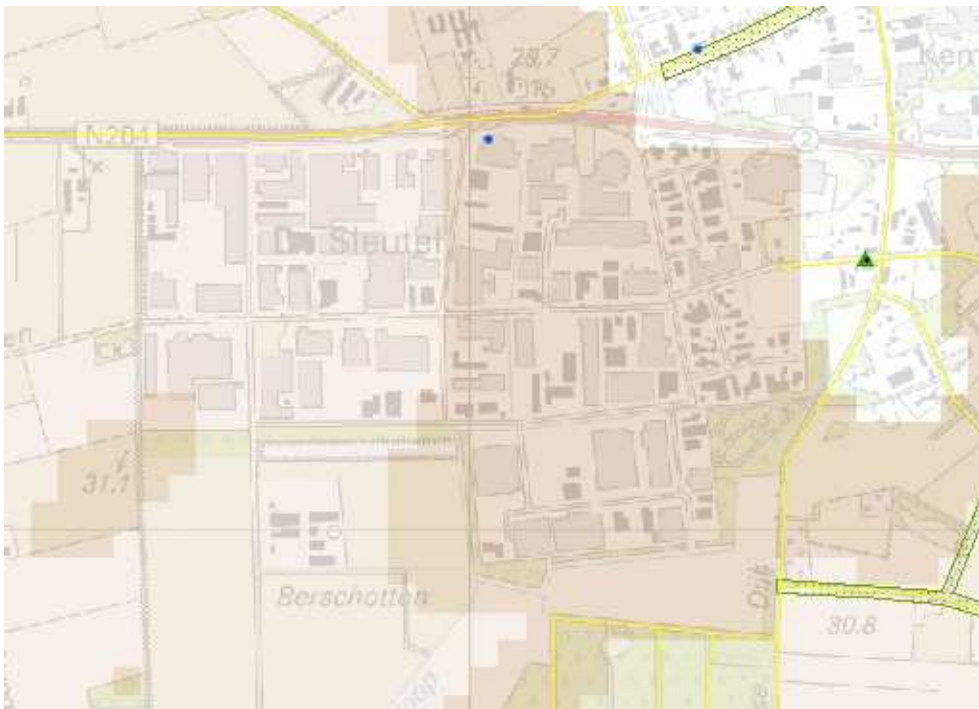
Op 17 maart 2009 heeft de Stuurgroep Kempengemeenten (wethouders van de vijf Kempengemeenten) besloten, dat er gezamenlijk een archeologische beleidskaart en een archeologisch beleidsplan wordt opgesteld. Voor de gemeente Bladel is het de bedoeling dat eind 2010 een archeologische beleidskaart beschikbaar is met daarop aangegeven de aanwezige archeologische waarden en verwachtingswaarden.

Op basis van deze kaart zal vervolgens in 2011 aan de gemeenteraad worden voorgesteld beleidskeuzes te maken, op welke locaties wat moet worden beschermd en op welke locaties in welke mate bij ruimtelijke ontwikkelingen archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Op basis van die keuzes zullen er gebieden bekend worden waar geen archeologisch onderzoek meer nodig zal zijn en waar mogelijk intensief onderzoek nodig zal zijn.

Tot die tijd worden de regels uit de Monumentenwet aangehouden. Voor alle bouwlocaties die groter zijn dan 100 m² dient door de initiatiefnemer een archeologisch onderzoek te worden overlegd.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het oostelijk deel van bedrijventerrein De Sleutel aangegeven als een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde, het westelijk deel heeft een lage archeologische verwachting.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan, waarbij geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Wel is in het bestemmingsplan opgenomen voor welke gebieden bij toekomstige ontwikkelingen een archeologisch onderzoek dient te worden verricht.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Bron: Provincie Noord-Brabant, 2005)

Het archeologisch beleid van de gemeente Bladel is opgenomen op de archeologische beleidsadvieskaart. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld. Op de archeologische beleidsadvieskaart worden aan de verschillende categorieën verwachting- en waardevolle archeologische gebieden beschermingsmaatregelen gekoppeld. Voor elk van deze eenheden gelden verschillende kenmerken met betrekking tot de verwachte of vastgestelde archeologische waarden.

Hoe hoger de archeologische verwachting, des te groter is de kans dat deze bij bodemingrepen aangetroffen worden. In gebieden met een lage verwachting bestaat er alleen bij grootschalige ingrepen een gerede kans op het aantreffen en verstoren van archeologische resten.

Voor de verschillende gebiedscategorieën gelden verschillende randvoorwaarden die aangeven in welk geval een archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning en in welk geval er geen archeologisch onderzoek nodig is.

5.12 Energie en duurzaamheid

Energie en duurzaamheid zijn gedurende de afgelopen jaren belangrijke thema's geworden in het dagelijks leven. Ook bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen deze onderwerpen een belangrijke rol. Afhankelijk van de wensen van de initiatiefnemer is het mogelijk om bij ruimtelijke ontwikkelingen een grote energiebesparing- en duurzaamheidswinst te boeken. Dit kan niet alleen door het gebruik van milieuvriendelijke materialen of waterbesparende maatregelen, maar bijvoorbeeld ook door rekening te houden met de oriëntatie van de bebouwing (opvang zonlicht en zonnewarmte e.d.). Door de (rijks)overheid wordt aandacht voor energie en duurzaamheid sterk gestimuleerd.

Nieuwe ontwikkelingen

Het streven van de gemeente Bladel is om nieuwe gebouwen te laten voldoen aan de uitgangspunten zoals die binnen het lokale klimaatbeleid zijn geformuleerd. De gemeente Bladel heeft haar lokale klimaatbeleid neergelegd in de projecten zoals die binnen de SLOK 2008-2012 (Stimulering Lokaal Klimaatbeleid) zijn geformuleerd. Concreet betekent dit dat de gebouwen zullen worden getoetst aan GPR-bouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn). In dit programma wordt de kwaliteit het gebouw op 5 thema's getoetst. De 5 thema's betreffen; energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De gemeentelijk doelstelling is om binnen deze kwaliteitscriteria minimaal het niveau 7 te behalen.

Het systeem GPR-bouw is eind 2009 door de gemeente in een regionaal project beproefd. Begin 2010 heeft de gemeente zich via een convenantverklaring geconformeerd aan de systematiek van GPR-bouw.

6 Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan biedt kleine uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijfsbebouwing. Het karakter van het bestemmingsplan is overwegend beheersend. De in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakte, beperkte uitbreidingsmogelijkheden zullen geen negatieve financiële gevolgen hebben voor de gemeente Bladel. Het betreft uitsluitend uitbreidingsmogelijkheden die op particulier terrein door de eigenaren/gebruikers zelf zullen worden gerealiseerd.

Artikel 6.4a van Wet ruimtelijke ordening biedt de gemeente de mogelijkheid om aan het uitoefenen van een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid de voorwaarde te verbinden dat de daaruit eventueel voortvloeiende indirecte planschade voor derden, door de initiatiefnemer op zich wordt genomen.

7 Bestemmingen

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie in het plangebied beschreven en in hoofdstuk 3 het relevante beleid. Hoofdstuk 4 bevat de planuitgangspunten en hoofdstuk 5 een toelichting op de milieutechnische en planologische aspecten. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In de inleiding wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 7.2 wordt een toelichting gegeven op de regels, waarbij de hoofdstukindeling van de regels wordt gevolgd. In paragraaf 7.3 tenslotte wordt de verbeelding beschreven.

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Sleutel is een beheersplan, waarin de bestaande situatie uitgangspunt is voor de wijze van bestemmen. Dit maakt het mogelijk om een vrij gedetailleerde bestemmingsplansystematiek toe te passen. De verschillende functies zijn daarbij op perceelsniveau voorzien van een passende bestemming. Hierbij is ernaar gestreefd om het aantal bestemmingen beperkt te houden. Zo is voorzien in slechts één bedrijfsbestemming, waarbinnen aanduidingen zijn opgenomen om bijvoorbeeld zelfstandige kantoren of bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk te maken.

Er is, waar mogelijk, gestreefd naar een uniforme manier van bestemmen, zodat in vergelijkbare situaties zoveel mogelijk vergelijkbare planologische mogelijkheden bestaan. Tegelijkertijd is gestreefd naar een bepaalde flexibiliteit binnen de verschillende bestemmingen. Het groen binnen de wegprofielen is bijvoorbeeld niet opgenomen binnen de bestemming 'Groen', maar is mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Verkeer'. Hierdoor wordt voorkomen dat voor elke beperkte wijziging een planologische procedure moet worden gevolgd.

Voor de regels is gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De aanlegvergunning is gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

7.2 De regels

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. In de inleidende regels worden de gehanteerde begrippen gedefinieerd en is de wijze van meten bepaald.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin worden per bestemming regels gegeven voor gebruik en bebouwing van de grond. Deze bestemmingsregelingen worden hierna besproken.

Bedrijf

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijfsactiviteiten van de categorieën 2 tot en met 4.2 van de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. De locatie van de toegestane milieucategorieën is aangeduid.

Kantoren zonder baliefunctie, volumineuze detailhandel, bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfswoningen, een sportcentrum, een kinderdagverblijf en daghoreca zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding. Daarnaast mag de bestemming worden gebruikt voor onder andere parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

De maatvoering van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen (en bijbehorende bijgebouwen) en bouwwerken geen gebouwen zijnde is vastgelegd. In elk geval dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Er zijn afwijkmogelijkheden opgenomen voor onder andere de vestiging van facilitypoints en bedrijfsverzamelgebouwen op het gehele terrein en voor volumineuze detailhandel aan de Rondweg. Er is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor bedrijfswoningen aan de Raambrug (even zijde), Berschotten en De Kloet.

Groen

Op de gronden met de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten en nutsvoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend nutsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Verkeer

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen uitsluitend nutsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Water

Op de gronden met de bestemming 'Water' zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer (zoals watertangen, waterlopen en waterpartijen), groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf waaronder duikers en gelijksoortige voorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Leiding - Gas

Ter bescherming van een binnen het plangebied gesitueerde gasleiding, zijn de betreffende gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. De gronden zijn dan ook bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de gasleiding.

Binnen deze bestemming mogen in principe geen bouwwerken ten behoeve van de andere daar geldende bestemmingen worden gebouwd. Onder bepaalde voorwaarden kan met een omgevingsvergunning hiervan afgeweken worden voor het bouwen conform de andere op die gronden geldende bestemmingen.

Verder is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden om te voorkomen dat op de betreffende gronden werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden plaatsvinden, die de continuïteit van de gasvoorziening kunnen verstoren.

Leiding - Riool

Ter bescherming van een binnen het plangebied gesitueerde rioolleiding, zijn de betreffende gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. De gronden zijn dan ook bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de rioolleiding.

Binnen deze bestemming mogen in principe geen bouwwerken ten behoeve van de andere daar geldende bestemmingen worden gebouwd. Onder bepaalde voorwaarden kan met een omgevingsvergunning hiervan afgeweken worden voor het bouwen conform de andere op die gronden geldende bestemmingen.

Verder is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden om te voorkomen dat op de betreffende gronden werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden plaats vinden, die de continuïteit van de afvalwatervoorziening kunnen verstoren.

7.2.3 Algemene regels en overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn regels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik en de titel van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 is een algemene bepaling opgenomen omtrent archeologische waarden. Voor het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 100 m² dient vooraf archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Ook is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van genoemde werken en werkzaamheden.

7.3 De verbeelding

De analoge verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan bestaat uit 2 kaartbeelden, schaal 1:1.000.

8 Procedures

8.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Sleutel' heeft van 8 juni 2009 tot en met 6 juli 2009 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld in te spreken op het bestemmingsplan. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, in vooroverleg naar de belanghebbende organisaties en de provincie gestuurd. Deze inspraak- en vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de bij dit ontwerpbestemmingsplan behorende inspraaknota.

8.2 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Sleutel' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan van 22 november 2010 tot en met 3 januari 2011 ter visie gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid werd gesteld een zienswijze in te dienen. Gedurende deze periode zijn 9 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen.

Als gevolg van de zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen is het voorliggende bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd. Het bestemmingsplan is op 17 maart 2011 gewijzigd vastgesteld door de raad van gemeente Bladel. Het raadsbesluit is als bijlage opgenomen.

9 Bronnen

9.1 Boeken/Notities

- Gemeente Bladel (2007). *Actualisering Bestemmingsplannen Bedrijventerreinen Gemeente Bladel, onderzoeksrapport.*
- Gemeente Bladel (2007). *Startnotitie Actualisering Bestemmingsplannen Bedrijventerreinen Gemeente Bladel.*
- Gemeente Bladel (2007). *Beleidsnotitie Actualisering Bestemmingsplannen Bedrijventerreinen Gemeente Bladel.*
- Gemeente Bladel (2007). *Plan van Aanpak Actualisering Bestemmingsplannen Bedrijventerreinen Gemeente Bladel.*
- Gemeente Bladel (2007). *Programma van Eisen Actualisering Bestemmingsplannen Bedrijventerreinen Gemeente Bladel.*
- Rijksoverheid (2005). *Nota Ruimte.*
- Provincie Noord-Brabant en Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (2005). *Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant.*
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Interimstructuurvisie en Paraplunota.*
- Provincie Noord-Brabant (2004). *Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen.*
- Provincie Noord-Brabant (november 2008). *Regionale Agenda Bedrijventerreinen 2008 Regio Eindhoven/RAB.*
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Sociaal-Economisch Beleidsplan regio Eindhoven 2008-2013.*
- Gemeente Bladel (2005). *Leefomgevingsplan 2005-2030.*
- Gemeente Bladel/Croonen Adviseurs (2004). *StructuurvisiePlus gemeente Bladel.*
- Gemeente Bladel/Croonen Adviseurs (2004). *Dorpenplan gemeente Bladel.*
- Gemeente Bladel/Croonen Adviseurs (2008). *StructuurvisiePlus, deel A Ruimtelijk Casco.*
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (2009). *Beleidsvisie Externe Veiligheid.*
- SRE Milieudienst (2008). *Wet geurhinder en veehouderij, Gebiedsvisie en verordening voor de gemeente Bladel.*
- Waterschap De Dommel (2000). *Tweede Waterbeheerplan.*
- Gemeente Bladel – Waterschap De Dommel/Oranjewoud (2000). *Samenvatting Stedelijk waterplan Bladel; Op weg naar een duurzaam watersysteem in 2015.*

9.2 Websites

- Microsoft Virtual Earth (2009).
- Provincie Noord-Brabant (2005). *Cultuurhistorische Waardenkaart.*

9.3 Foto's

De foto's in dit plan zijn genomen in september 2008 (Croonen Adviseurs).

Bijlage 1

Verslag inspraak- en vooroverleg-
reacties voorontwerpbestemmings-
plan Bedrijventerrein De Sleutel



Verslag inspraak-/vooroverlegreacties voorontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein De Sleutel

Van 8 juni tot en met 6 juli 2009 heeft het voorontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein De Sleutel ter inzage gelegen bij de centrale balie van het gemeentehuis in Bladel. Daarnaast is op dinsdag 23 juni 2009 een inloopmiddag georganiseerd bij The Fax in Bladel. Belangstellenden konden zich daar op de hoogte stellen van het voorontwerp bestemmingsplan. In totaal hebben ongeveer tien mensen de inloopmiddag bezocht. Daarnaast heeft in bovengenoemde periode een ieder schriftelijk zijn of haar inspraakreactie kunnen indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van Bladel. In dit verslag wordt inhoudelijk op deze reacties ingegaan. In totaal zijn er 8 officiële inspraak- en vooroverlegreacties ingediend. Alle insprekers ontvangen een exemplaar van dit verslag.

LEESWIJZER

In onderdeel A geeft het college in algemene bewoordingen weer wat het met de actualisering van het bestemmingsplan bedrijventerrein De Sleutel voorstaat. In onderdeel B gaat het college in op de individuele inspraak- en vooroverlegreacties. Van alle inspraak- en vooroverlegreacties is een korte samenvatting weergegeven. Het college geeft op iedere inspraak- en vooroverlegreactie een officiële reactie terug. Een aantal inspraak- en vooroverlegreacties raakt of overlapt elkaar. Dat is ook uit de reactie van B&W op te maken. Daarom is het goed om het hele verslag door te nemen.

In verband met de verplichting tot anonimiseren van de Nota Zienswijzen op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsnamen niet vermeld, met uitzondering van de overlegpartners van de gemeente.

A. ALGEMENE BEOORDELING

Op dit moment gelden op bedrijventerrein De Sleutel meerdere plannen, die bovendien sterk verouderd zijn. De huidige plannen bieden onvoldoende uniformiteit en helderheid, waardoor interpretatieproblemen, rechtsonzekerheid en juridische problemen kunnen ontstaan. Met de opstelling van een nieuw bestemmingsplan wordt het grote aantal bestemmingsplannen teruggebracht tot één overkoepelend plan, met één eenduidige juridische regeling. Dat is voor alle partijen duidelijker, overzichtelijker en gemakkelijker. Bovendien geldt vanaf 1 januari 2010 een digitaliseringsplicht voor alle gemeenten. Die heeft tot gevolg dat vanaf die datum alle nieuw vastgestelde bestemmingsplannen voor iedereen via internet toegankelijk moeten zijn.

B. BEOORDELING PER REACTIE

Reactie 1

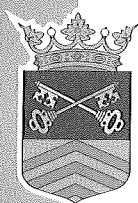
Inspreker heeft een bouw aanvraag ingediend voor de bouw van een bedrijfswoning op Industrieweg 8 Bladel. Inspreker wil graag dat deze bedrijfswoning wordt opgenomen op de plankaart.

Reactie college B&W

Het bouwvoornemen van inspreker is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel II, lid I, onder 2 van het geldende bestemmingsplan mag per bedrijf één dienstwoning worden opgericht, indien ten genoegen van Burgemeester en Wethouders kan worden aangetoond dat de aanwezigheid van de toekomstige bewoner van deze woning op het bedrijf of opslagterrein ook buiten de gewone arbeidsuren noodzakelijk is. Inspreker heeft dit onvoldoende aangetoond. Het bestemmingsplan biedt geen ontheffingsmogelijkheden. Evenmin kan buitenplannen ontheffing worden verleend, omdat het bouwplan in strijd is met artikel 4.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en met provinciaal en gemeentelijk beleid, dat stelt dat bedrijfswoningen op bedrijventerreinen geveerd moeten worden.

Reactie 2

Inspreker geeft aan dat het bouwvlak zoals dat is opgenomen op de plankaart, niet overeenstemt met de onlangs afgegeven bouwvergunning voor Raambrug 26. Eveneens ontbreekt de aanduiding bedrijfswoning op de kaart. Verder stelt inspreker zijn laad- en losprobleem aan de kaak, sa-



men met zijn parkeerprobleem. Verder wijst inspreker op het ontbreken van de aanduiding 'bedrijfswoning' op Raambrug 4.

Reactie college B&W

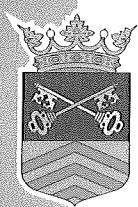
Het klopt dat het bouwvlak zoals het nu is opgenomen in de plankaart, niet overeenstemt met de onlangs afgegeven bouwvergunning voor Raambrug 26. Eveneens ontbreekt inderdaad de aanduiding bedrijfswoning. Dit zal worden aangepast. Het probleem van laden en lossen staat buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Wel staat Gemeente Bladel open voor een verkeerskundige aanpassing, als dat de verkeersveiligheid ten goede komt. Hetzelfde geldt voor het parkeerprobleem. Inspreker kan op eigen initiatief hiervoor een plan indienen bij de afdeling Openbare Werken van de gemeente. Uitgangspunten zijn dat rangeren op eigen terrein gebeurt, groen gehandhaafd blijft en dat alle kosten voor rekening van inspreker komen. Tot slot zal de aanduiding 'bedrijfswoning' worden opgenomen in de plankaart voor Raambrug 4.

Reactie 3

Inspreker wil het expliciete verzoek indienen om de bestaande bedrijfswoningen, gelegen aan de Ambachtsweg, 'weg te bestemmen' c.q. bij afbraak/sanering van de woningen direct de bestemming 'bedrijfswoning' in te trekken. Verder wil inspreker dat de verplichting om een archeologisch rapport te overleggen bij bouwactiviteiten groter dan 100 m² danwel aanlegvergunningsplichtige ingrepen (dieper dan 0,30 m onder maaiveld) wordt geschrapd uit artikel 8.1.1. en 8.1.2. van het bestemmingsplan. Ook wordt verzocht om de hersteltermijn van teniet gegane bouwwerken te verruimen van twee naar drie jaar. Een ander punt van inspreker is dat het college volgens hem heeft nagelaten om in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder risicocategorie een R te plaatsen. Verder bevreemdt het hem dat het college de milieuzonering deels baseert op de bedrijfswoning (boerderij) die zich ten zuiden van het plangebied bevindt. Volgens inspreker dient zijn hele perceel te worden aangemerkt als 5.1 categorie. Een ander punt waar hij op wijst is de in zijn ogen onjuiste stellingname dat er geen risicobronnen zijn met een PR 10⁻⁶ contour buiten de inrichtingsgrenzen. Volgens hem is dit wel het geval. Tot slot wijst inspreker op een in zijn ogen bestaande tegenstrijdigheid tussen het voorontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein De Sleutel en de Beleidsvisie Externe Veiligheid. Hij vraagt zich af of nieuwe Bevi-/risicovolle inrichtingen nu wel of niet zijn toegestaan op het bedrijventerrein? Zo niet, dan wil hij deze bepaling uit het bestemmingsplan weggenomen zien.

Reactie college B&W

Het college van B&W van Bladel begrijpt de wens van inspreker om de bedrijfswoningen aan de Ambachtsweg 'weg te bestemmen' c.q. bij afbraak/sanering van de woningen de bestemming in te trekken, omdat de woningen een belemmerend object zijn, afgezet tegen de bedrijfsvoering van inspreker. Dat is precies de reden waarom in het nieuwe bestemmingsplan bedrijfswoningen niet meer worden toegestaan, met uitzondering van het gebied ten oosten van de Raambrug (enkel met ontheffing). Het college heeft echter geen bevoegdheden c.q. middelen om legale, bestaande bedrijfswoningen tegen te gaan. Aangezien de woningen aan de Ambachtsweg zijn gebouwd met bouwvergunning, is sprake van een legale situatie en zullen de bedrijfswoningen als zodanig moeten worden opgenomen in de plankaart. Uitgangspunt is immers dat alle bestaande rechten worden gerespecteerd. Inspreker kan natuurlijk wel op eigen titel de woningen saneren, door zelf middelen beschikbaar te stellen. Over het overleggen van een archeologisch rapport wil het college kwijt dat een algemene regeling is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, omdat er nog geen gemeentelijk beleid is. Tot die tijd is een archeologisch rapport verplicht bij iedere bouwactiviteit groter dan 100 m² en bij aanlegvergunningsplichtige ingrepen (dieper dan 0,30 m onder maaiveld). Wel is het zo dat de verwachtingswaarde van het gebied de noodzakelijkheid van een archeologisch rapport beïnvloedt. Mocht blijken dat de verwachtingswaarde laag is, dan kan de bepaling eruit. Dit wordt nog onderzocht. Over het punt hersteltermijn van teniet gegane bouwwerken kan het college zeggen dat een hersteltermijn van 2 jaar gebruikelijk is. Het college wil aan deze termijn vasthouden, omdat dit artikel betrekking heeft op strijdig gebruik. Verder valt inspreker niet meer onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer, aangezien dit besluit op 13 februari 2009 is gewijzigd. Inspreker is dus niet meer Bevi-plichtig. Hiervan heeft hij onlangs een separaat schrijven gehad. Het college kan de lijst 'Staat van bedrijfsactiviteiten' niet aanpassen, zoals inspreker wil, omdat het gaat om een standaard lijst uit de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Omdat inspreker niet meer Bevi-plichtig is, is aanvulling c.q. aanpassing van de lijst ook niet meer aan de orde, zoals inspreker aangeeft. Verder heeft het college het plangebied ter



plaatse van de boerderij aangeduid als agrarisch gebied; het gaat over lintbebouwing in het buitengebied. Met het intekenen van de milieuzonering is terecht rekening gehouden met deze woningen. Aanmerking van het perceel van inspreker als 5.1 categorie is niet aan de orde, omdat de Gemeente Bladel op haar grondgebied geen inrichtingen uit die categorie toestaat. Milieucategorie 4.2 is maximaal. Of dat voor het perceel van inspreker aan de orde is, zal nog worden onderzocht. De opmerking van inspreker over het bestaan van een risicobron met een PR 10^{-6} contour kan het college buiten beschouwing laten, nu inspreker niet meer Bevi-plichtig is. De opmerking over de strijdigheid tussen voorontwerp bestemmingsplan De Sleutel en de Beleidsvisie externe veiligheid snijdt wél hout, in die zin dat Bevi-inrichtingen zijn toegestaan, zij het enkel met ontheffing. Dit zal worden aangepast.

Reactie 4

Inspreker dient een inspraakreactie in, waarin hij vraagt om de maximaal toegestane bouwhoogte op Hallenstraat 10 te verhogen van 10 naar 11 m. Ook vraagt hij of het mogelijk is om op de linker en achterste perceelsgrens een loods te mogen bouwen, of dat de reeds bestaande open loods hier naartoe mag worden verplaatst.

Reactie college B&W

De maximaal toegestane bouwhoogte van 10 m is al een verruiming t.o.v. de regeling in het huidige bestemmingsplan. Een verdere verruiming wil het college niet toestaan. Zowel op industrieterrein De Sleutel als industrieterrein Hapert willen we maat houden. Een bouwhoogte van 11 m willen we daarom niet toestaan. Bedrijven van deze orde van grootte horen naar onze mening thuis op het Kempisch Bedrijvenpark (KBP). Daar is bebouwing tot 16 m mogelijk. Over het andere punt van inspreker wil het college kwijt dat bouwen tot op de perceelsgrens niet mogelijk is. Alleen overkappingen (driezijdig open) worden tot op de perceelsgrens toegelaten. Bouwen tot op de perceelsgrens betekent in de ogen van het college een te zere verdichting en verrommeling. In ieder geval komt het de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede. Een bijkomende factor is dat gebouwen op de perceelsgrens de doorgang voor hulpdiensten belemmeren.

Reactie 5 (vooroverleg): de heer Driessen, Regionale Brandweer, Deken van Somerenstraat 2, Eindhoven

Inspreker duidt op de strijdigheid tussen voorontwerp bestemmingsplan De Sleutel en de Beleidsvisie externe veiligheid. Verder adviseert inspreker om eenduidigheid te verkrijgen over welke bedrijven bevi-inrichtingen zijn. Daarnaast adviseert inspreker de aanbevelingen uit hoofdstuk 5 van het onderzoeksrapport van de SRE Milieudienst over te nemen. Een ander punt dat inspreker inbrengt is de vestiging van een kinderdagverblijf op het bedrijventerrein. Het bevreemdt hem dat er een kinderdagverblijf in het plangebied is gevestigd, aangezien kinderen en baby's niet zelfredzaam zijn i.g.v. een calamiteit. Hij stelt dat het nieuwe bestemmingsplan het mogelijk maakt om na de beëindiging van het kinderdagverblijf een nieuw kinderdagverblijf op te richten.

Reactie college B&W

Het punt over de strijdigheid tussen voorontwerp bestemmingsplan De Sleutel en de Beleidsvisie externe veiligheid snijdt hout, in die zin dat Bevi-inrichtingen wél zijn toegestaan, zij het enkel met ontheffing. Dit zal worden aangepast. Over de eenduidigheid in bevi-inrichtingen kan het college zeggen dat op dit moment alleen Gasdepot Zuid onder het Bevi valt. Verder stellen de aanbevelingen uit hoofdstuk 5 van het onderzoeksrapport van de SRE Milieudienst dat het belangrijk is om in het op te stellen bestemmingsplan een ruimtelijke scheiding aan te brengen in het gebruik van gronden voor risicobedrijven en voor arbeidsintensieve en publieksaantrekkende bedrijven. Om die reden staan we nieuwe risicobedrijven alleen toe met ontheffing, om zo de hand te houden in deze ontwikkeling. De lokalisering van arbeidsintensieve en publieksaantrekkende bedrijven is niet in een bestemmingsplan te regelen. Wél komt de bedrijfsfunctie ter sprake bij de toetsing van een aanvraag milieuvergunning. Al gemeld is dat Eurovet B.V. niet meer Bevi-plichtig is. Over de vestiging van het kinderdagverblijf is te zeggen dat die situatie één van de redenen is om het bestemmingsplan te actualiseren. Waar het oude plan in veel gevallen nog ruimte biedt voor de vestiging van publieksaantrekkende bedrijven, is het nieuwe plan hier veel stringenter in, juist om deze ontwikkeling tegen te gaan. Verder nemen we in het bestemmingsplan voor bijzondere bestemmingen als een kinderdagverblijf een aparte regeling op, in die zin dat de bijzondere bestemming vervalt als binnen een jaar na beëindiging geen nieuw gelijksoortig bedrijf mag worden opgericht (uitsterfconstructie). De bestemming valt dan terug op 'Bedrijf'.



Reactie 6 (vooroverleg): de heer Van der Schoot, Waterschap De Dommel

Inspreker geeft aan dat het Waterschap graag de beleidsvisie 'Ontwikkelen met Duurzaam Wateroogmerk' terugziet in paragraaf 5.7.1. Verder wil het graag de frase 'toetsen aan hydrologisch neutraal ontwikkelen' toegevoegd hebben aan artikel 8, paragraaf 8.1.1. En uit artikel 8, paragraaf 8.1.2., wil het Waterschap graag de aanlegvergunning voor watergangen verwijderd zien.

Reactie college B&W

Het college van B&W van Bladel zal rekening houden met de opmerkingen van het Waterschap en zowel de beleidsvisie 'Ontwikkelen met Duurzaam Wateroogmerk' als 'toetsen aan hydrologisch neutraal ontwikkelen' verwerken in de toelichting. Over de aanlegvergunning voor watergangen is te zeggen dat een algemene regeling is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, omdat er nog geen gemeentelijk beleid is. Tot die tijd is een aanlegvergunning verplicht voor iedereen die grondbewerkingen wil uitvoeren dieper dan 0,30 m onder maaiveld. Wel is het zo dat de archeologische verwachtingswaarde van het gebied de noodzakelijkheid voor een aanlegvergunning beïnvloedt. Is deze verwachtingswaarde laag, dan kan de bepaling eruit. Dit wordt nog nader bezien.

Reactie 7 (vooroverleg): de heer Zimmermann, Provincie Noord-Brabant

Inspreker wil namens de Provincie graag een opmerking plaatsen over het generiek toestaan van detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen. Ook wil de Provincie de ontheffing voor facilitypoints limiteren. En waar detailhandel in volumineuze goederen kan worden toegestaan, zou voor de Provincie expliciet moeten worden gemaakt met een aanduiding op de verbeelding.

Reactie college B&W

Het college van B&W van Bladel vindt de opmerking van de Provincie over het generiek toestaan van detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen zinnig. Het college wil graag de hand houden in deze vorm van detailhandel, door alleen onder strikte voorwaarden ontheffing te verlenen voor dit soort activiteiten. Het college zal deze bepaling in het voorontwerp bestemmingsplan nader definiëren. Voor het aantal facilitypoints wil het college geen limiet stellen; het wil de markt zijn werk laten doen. Daarbij kan een facilitypoint zich enkel vestigen met ontheffing, waarmee we de hand houden in deze ontwikkeling. Hetzelfde geldt voor volumineuze detailhandel. Het idee is om detailhandel in volumineuze goederen alleen op zichtlocaties toe te laten (enkel met ontheffing). In de bepalingen is aangegeven aan welke voorwaarden detailhandel in volumineuze goederen moet voldoen.

Reactie 8 (vooroverleg): mevrouw Robberse, VROM-inspectie

Inspreker laat namens de VROM-inspectie weten dat voorontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein De Sleutel geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie college B&W

Het college van B&W van Bladel neemt de reactie van de VROM-inspectie voor kennisgeving aan.

Bladel, 2 februari 2010

Burgemeester en wethouders van Bladel,
de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage 2

Akoestisch onderzoek

Bestemmingsplan
Bedrijventerrein De Sleutel

SRE

Akoestisch Onderzoek

Bestemmingsplan Bedrijventerrein De Sleutel

Gemeente Bladel



AKOESTISCH ONDERZOEK

**BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN DE SLEUTEL
GEMEENTE BLADEL**

In opdracht van	Gemeente Bladel
Opgesteld door	SRE Milieudienst Keizer Karel V Singel 8 Postbus 435 5600 AK Eindhoven 040 2594438
Auteur	G.H.L.J.Gijsbers
CT-toets	P.L.J. van Eeghem
Projectnummer	489307
Datum	14 juli 2010
Bestandsnaam	BedrijventerreinDeSleutelBladel-BP-VL.docx
Status	Definitief

Akoestisch onderzoek
Bestemmingsplan Bedrijventerrein De Sleutel
Gemeente Bladel

Inhoud

1.	INLEIDING	1
2.	NORMSTELLING	1
3.	SITUERING EN ZONERING VAN HET ONDERZOEKSGBIED	1
4.	INVOERGEGEVENS	2
5.	REKENMODEL	2
6.	REKENRESULTATEN	2
7.	TOETSING	3
8.	VOORZIENINGEN	3
9.	CONCLUSIE	4

Bijlagen

1. Situering en zonering onderzoeksgebied
2. Plot rekenmodel
3. Verkeersintensiteiten wegen
4. Invoergegevens rekenmodel
5. Geluidcontouren L_{den} per wegvak
6. Geluidcontouren L_{den} bouwmogelijkheden

1. INLEIDING

De gemeente Bladel heeft het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein De Sleutel met ingang van 8 juni 2010 ter inzage gelegd. In dit voorontwerp zijn in beginsel geen nieuwe bedrijfswoningen toegelaten. Op een gedeelte van het industrieterrein, ten oosten van de Raambrug, wil de gemeente Bladel echter wel nieuwe bedrijfswoningen toelaten middels een binnenplanse vrijstelling.

Omdat deze bedrijfswoningen geluidgevoelige bestemmingen zijn en deze zijn gelegen binnen zones van wegen dient een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van deze woningen plaats te vinden. Deze geluidbelasting dient getoetst te worden aan de voorkeursgrenswaarde.

De exacte situering van deze nieuwe bedrijfswoningen is op dit moment nog niet bekend. Daarom zijn de geluidcontouren per wegvak berekend voor de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde.

2. NORMSTELLING

De voorkeursgrenswaarde aan de geluidbelaste gevel van een nieuw te bouwen woning bedraagt volgens de Wet geluidhinder 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Voor andere geluidgevoelige bebouwing kunnen andere grenswaarden gelden. In het "Besluit geluidhinder" (Stbl. 532 d.d. 20-10-2006), staan deze opgesomd.

Wanneer, ook door het treffen van (afschermende) maatregelen, niet aan de grenswaarde kan worden voldaan, ofwel tegen het treffen van deze maatregelen bezwaren bestaan van stedenbouwkundige-, verkeerskundige-, landschappelijke of financiële aard, kunnen Burgemeester en Wethouders of Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde vaststellen, voor woningen in stedelijk gebied tot maximaal 63 dB; in buitenstedelijk gebied tot 53 dB. Onder stedelijke situaties wordt verstaan het gebied binnen de bebouwde kom uitgezonderd het gebied gelegen binnen zones van autowegen of autosnelwegen. Onder buitenstedelijke situaties wordt verstaan het gebied buiten de bebouwde kom en gebieden binnen de bebouwde kom die binnen zones van autowegen of autosnelwegen zijn gelegen.

Bij gevelbelastingen hoger dan de voorkeursgrenswaarden blijft, ook indien geen ontheffing tot een hogere waarde behoeft te worden verkregen, voor de te realiseren bestemming als vaste eis, dat de maximaal toelaatbare waarden in de verblijfsgebieden niet worden overschreden, een en ander conform het Bouwbesluit. Extra geluidwerende voorzieningen aan de uitwendige scheidingsconstructies en zelfs een aangepaste indeling van de bestemming kunnen noodzakelijk zijn.

In verband met de verwachting dat op middellange termijn de motorvoertuigen stiller zullen worden staat de Wet geluidhinder, krachtens art. 110g toe, dat op de berekende geluidniveaus een correctie wordt toegepast.

Artikel 3.6 van het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006" bepaalt dat de berekende geluidniveaus met 2 dB worden verminderd voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt, en met 5 dB voor de overige wegen, echter uitsluitend ten behoeve van toetsing aan de (gevel)grenswaarden.

3. SITUERING EN ZONERING VAN HET ONDERZOEKSGBIED

Bedrijventerrein De Sleutel ligt ten zuidwesten van de kern Bladel. Het gedeelte waar nieuwe bedrijfswoningen worden toegelaten ligt ten oosten van de Raambrug.

Omdat Raambrug, De Kloet en Berschotten binnen de bebouwde kom zijn gelegen hebben zij elk een zone van 200 m breed aan weerszijden van de weg. De Provincialeweg die in buitenstedelijk gebied is gelegen heeft een zone van 250 m.

De Kloet en een gedeelte van de Raambrug vormen alleen een erftoegangsweg voor een beperkt aantal bedrijven die aan deze wegvakken zijn gelegen. De verkeersintensiteit is dermate gering dat deze wegen voor onderhavig onderzoek niet relevant zijn.

In bijlage 1 staat de situering en zonering van het onderzoeksgebied weergegeven.

Aangezien de snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt op de Provincialeweg geldt daar een aftrek van 2 dB. Voor de overige wegen geldt een aftrek van 5 dB.

4. INVOERGEGEVENS

Voor het akoestisch onderzoek zijn de volgende invoergegevens gebruikt:

- Plankaart Voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein De Sleutel Bladel
- Luchtfoto van onderzoeksgebied
- Lijst van bedrijven momenteel gevestigd in het onderzoeksgebied.
- GBKN voor het onderzoeksgebied beschikbaar gesteld door de gemeente Bladel d.d. 7-7-2010
- De etmaalintensiteiten van de Provincialeweg en Raambrug en de verdeling daarvan naar perioden en voertuigcategorieën voor het jaar 2020 afkomstig uit de Regionale Verkeersmilieukaart van het SRE.
- Een schatting van de verkeersintensiteit van de Berschotten aan de hand van de functie van de weg en het aantal bedrijven en woningen dat daar op ontsloten wordt.
- De wegdektypen van bovengenoemde wegen en de daar geldende maximumsnelheden verstrekt door de gemeente Bladel d.d. 24-6-2010.
- Meerjarenprogramma infrastructuur en transport 2008-2014, Provincie Noord-Brabant waarin staat vermeld dat de N284 van een dunne deklaag wordt voorzien.

In 2011 zal de Provincialeweg (N284) van een stille deklaag worden voorzien. Er is nog niet precies bekend welk wegdektype zal worden aangebracht. Waarschijnlijk zal de reductie 1 à 2 dB ten opzichte van het referentiewegdek bedragen. Daarom is voor de Provincialeweg een referentiewegdek ingevoerd en is een groepsreductie voor die weg toegepast van 1 dB.

5. REKENMODEL

Voor het opstellen van een rekenmodel is gebruik gemaakt van het programma Geomilieu versie 1.50 van DGMR. Dit programma rekent volgens de Standaardreken- en meetmethode 2 van het Besluit geluidhinder Bijlage 2.

Voor de geometrie van de objecten zoals gebouwen en harde bodemvlakken is gebruik gemaakt van de GBKN. De bodemfactor van wegen, fietspaden en wateroppervlakken bedraagt 0,0 (reflecterend). Voor het bedrijventerrein is uitgegaan van een bodemfactor 0,5. Het overige gebied heeft een bodemfactor van 1,0 (absorberend).

De wegen zijn door middel van één rijlijn per wegvak ingevoerd. De verkeersintensiteiten staan vermeld in bijlage 3 evenals de wegdektypen en de geldende maximumsnelheden.

Om de geluidcontouren te kunnen berekenen is een raster aangebracht met een maaswijdte van 10 m en een waarneemhoogte van 4,5 m zijnde de verdiepingshoogte van een woning.

In bijlage 2 staat een plot van het rekenmodel. In bijlage 4 staan de invoergegevens weergegeven.

6. REKENRESULTATEN

De geluidbelasting ten gevolge van de wegen is berekend op de rasterpunten met een waarneemhoogte van 4,5 m binnen het onderzoeksgebied.

De geluidbelasting is ten gevolge van elke weg afzonderlijk berekend omdat de Wet geluidhinder voorschrijft dat er per wegvak getoetst dient te worden.

Ten behoeve van de toetsing van de berekende geluidsbelastingen vanwege wegverkeerslawaai aan de gevelgrenswaarden mag een aftrek conform art 110g van de Wet geluidhinder, juncto artikel 3.6 van het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006", worden toegepast.

Aangezien de snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt op de Provincialeweg geldt daar een aftrek van 2 dB. Voor de overige wegen geldt een aftrek van 5 dB.

Op de resultaten van de rasterberekening voor de Provincialeweg is daarom een groepsreductie van 2 dB toegepast en op de overige resultaten een reductie van 5 dB.

Op basis van deze gecorrigeerde resultaten zijn de geluidcontouren bepaald voor de diverse wegen.

Op de eerste plaats is de geluidcontour bepaald voor de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bovendien is de geluidcontour weergegeven voor de maximale ontheffingswaarde die geldt voor het bedrijventerrein (stedelijk gebied) zijnde 63 dB. In bijlage 4 t/m 7 staan deze contouren weergegeven.

7. TOETSING

Meestal worden de geluidbelastingen van de gevels van de nieuw te bouwen woning berekend om die vervolgens te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting wordt berekend exclusief de gevelreflectie van de achterliggende gevel.

Wanneer de geluidbelasting berekend is op een vrij liggend rasterpunt op een plek waar in de toekomst een woning gebouwd zal worden en het punt komt op de voorgevel te liggen dan zal de geluidbelasting hetzelfde zijn.

Voor een punt op de zij- of achtergevel zal dat anders zijn. Immers de nieuwe woning schermst het geluid afkomstig van de weg ook gedeeltelijk af waardoor de geluidbelasting na het bouwen van de woning lager zal zijn. Een rasterberekening zal in dit geval dus altijd hogere waarden geven. Kortom een rasterberekening geeft altijd een ongunstige situatie.

Het is daarom gerechtvaardigd om bij de bepalen van de geluidbelasting van een nieuw te bouwen woning uit te gaan van de contouren verkregen door een rasterberekening.

De berekende contouren voor 48 dB en 63 dB staan in de bijlagen 5.1 t/m 5.4 weergegeven. In bijlage 6 zijn deze samengevat. Hierdoor ontstaat een gebied waarin aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elke weg wordt voldaan (gebied 1).

In het gebied tussen de 48 dB en de 63 dB contour heerst een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. In dit gebied kunnen woningen gebouwd worden wanneer door het college van burgemeester en wethouders daarvoor ontheffing wordt verleend.

Per gebied staat in bijlage 6 aangegeven voor welke wegvakken ontheffing verleend dient te worden om woningbouw mogelijk te maken. Bij de gebieden 2 t/m 6 staat ook aangegeven voor welk wegvak(ken) ontheffing verleend moet worden.

8. VOORZIENINGEN

Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevel van een woning (dus in de gebieden 2 t/m 6) dient onderzocht te worden of door middel van bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer de geluidbelasting teruggebracht kan worden.

Het is wel duidelijk dat dit pas berekend kan worden wanneer de exacte bouwlocatie bekend is.

Dan kan ook bepaald worden of een voorziening wel doelmatig en reëel is. Wanneer er bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard zijn tegen het aanbrengen van voorzieningen kunnen burgemeester en wethouders een ontheffing tot een hogere waarde verlenen.

Daarbij dient getoetst te worden aan de subcriteria zoals die vast liggen in het ontheffingenbeleid van de gemeente Bladel.

In deze situatie zou als ontheffingscriterium kunnen gelden: het door de gekozen situering opvullen van een open plaats tussen aanwezige bebouwing. Bovendien kan als motivatie worden aangevoerd dat het referentieniveau van het omgevingsgeluid op een industrieterrein relatief hoog zal zijn.

Daar waar de toetswaarde hoger is dan 53 dB dient de woning te beschikken over een geluidluwe gevel (gevelbelasting inclusief aftrek <48 dB) waaraan een zo groot mogelijk deel van het verblijfsgebied moet worden gesitueerd.

In deze gevel moet zich ook een te openen geveldeel bevinden.

In het kader van de bouwvergunningaanvraag zal de karakteristieke geluidwering van de gevels van de woningen moeten voldoen aan de eisen in het Bouwbesluit 2003 (art. 3.2), waarbij een minimum gevelwering van 20 dB geldt.

Dit houdt in dat voor alle woningen waar de geluidbelasting (excl. aftrek art. 110g) meer dan 53 dB bedraagt de minimale karakteristieke geluidwering dient te worden berekend.

9. CONCLUSIE

Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein De Sleutel te Bladel is een akoestisch onderzoek ingesteld voor een gebied op het bedrijventerrein waar woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Het onderzoeksgebied is gelegen binnen de zones van de Rondweg, Raambrug en Berschotten.

De geluidsbelastingen zijn berekend tengevolge van deze wegen middels een rasterberekening.

In bijlage 6 staat aangegeven waar aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï in dit plangebied ter plaatse van de nieuwe woonbestemming wordt voldaan.

In het gebied tussen de 48 dB en 63 dB contour kan slechts met ontheffing tot een hogere waarde gebouwd worden.

In eerste instantie dienen maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren te worden onderzocht. Wanneer deze niet reëel zijn dient getoetst te worden aan de subcriteria van het ontheffingenbeleid.

Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient door het college van B&W een ontheffing te worden verleend.





SRE MILIEUDIENST

INVOERGEGEVENS WEGVERKEER

wegvak: [Rondweg - N284, ten westen van Raambrug](#)
gemeente: [Bladel](#)
jaar v. d. gegevens: [2020](#)
verkeersintensiteit: [17.486](#) mvt/etm



maatgevend jaar: [2020](#)
maatg. intensiteit: [17.486](#) mvt/etm
jaarlijkse toename: [1,5](#) %

VERDELING IN PERCENTAGES

daguurintensiteit:	6,61 %	avonduurintensiteit:	3,45 %	nachtuurintensiteit:	0,86 %
motorrijwielen:	0,00 %	motorrijwielen:	0,00 %	motorrijwielen:	0,00 %
lichte mvt.:	91,95 %	lichte mvt.:	96,02 %	lichte mvt.:	91,57 %
middelzw. mvt.:	4,62 %	middelzw. mvt.:	2,47 %	middelzw. mvt.:	4,47 %
zware mvt.:	3,44 %	zware mvt.:	1,51 %	zware mvt.:	3,96 %

VERDELING IN MVT/U PER RIJLIJN

DAG

motorrijwielen: [0,0](#) mvt/u
lichte mvt.: [1062,8](#) mvt/u
middelzw. mvt.: [53,4](#) mvt/u
zware mvt.: [39,8](#) mvt/u

AVOND

motorrijwielen: [0,0](#) mvt/u
lichte mvt.: [579,3](#) mvt/u
middelzw. mvt.: [14,9](#) mvt/u
zware mvt.: [9,1](#) mvt/u

NACHT

motorrijwielen: [0,0](#) mvt/u
lichte mvt.: [137,7](#) mvt/u
middelzw. mvt.: [6,7](#) mvt/u
zware mvt.: [6,0](#) mvt/u

VERHARDING

[Stille deklaag](#)
[\(1 dB reductie t.o.v.](#)
[referentiewegdek\)](#)

SNELHEDEN

motorrijwielen: [80](#) km/u
lichte mvt.: [80](#) km/u
middelzw. mvt.: [80](#) km/u
zware mvt.: [80](#) km/u

Bron verkeersgegevens: [Regionale Verkeersmilieukaart model Bladel 2020](#)

SRE MILIEUDIENST

INVOERGEGEVENS WEGVERKEER

wegvak: [Rondweg - N284, ten oosten van Raambrug](#)
gemeente: [Bladel](#)
jaar v. d. gegevens: [2020](#)
verkeersintensiteit: [14.095](#) mvt/etm



maatgevend jaar: [2020](#)
maatg. intensiteit: [14.095](#) mvt/etm
jaarlijkse toename: [1,5](#) %

VERDELING IN PERCENTAGES

daguurintensiteit:	6,77 %	avonduurintensiteit:	3,19 %	nachtuurintensiteit:	0,75 %
motorrijwielen:	0,00 %	motorrijwielen:	0,00 %	motorrijwielen:	0,00 %
lichte mvt.:	87,65 %	lichte mvt.:	93,83 %	lichte mvt.:	87,62 %
middelzw. mvt.:	6,37 %	middelzw. mvt.:	3,32 %	middelzw. mvt.:	6,14 %
zware mvt.:	5,97 %	zware mvt.:	2,85 %	zware mvt.:	6,24 %

VERDELING IN MVT/U PER RIJLIJN

DAG

motorrijwielen: [0,0](#) mvt/u
lichte mvt.: [836,4](#) mvt/u
middelzw. mvt.: [60,8](#) mvt/u
zware mvt.: [57,0](#) mvt/u

AVOND

motorrijwielen: [0,0](#) mvt/u
lichte mvt.: [421,9](#) mvt/u
middelzw. mvt.: [14,9](#) mvt/u
zware mvt.: [12,8](#) mvt/u

NACHT

motorrijwielen: [0,0](#) mvt/u
lichte mvt.: [92,6](#) mvt/u
middelzw. mvt.: [6,5](#) mvt/u
zware mvt.: [6,6](#) mvt/u

VERHARDING

[Stille deklaag](#)
[\(1 dB reductie t.o.v.](#)
[referentiewegdek\)](#)

SNELHEDEN

motorrijwielen: [80](#) km/u
lichte mvt.: [80](#) km/u
middelzw. mvt.: [80](#) km/u
zware mvt.: [80](#) km/u

Bron verkeersgegevens: [Regionale Verkeersmilieukaart model Bladel 2020](#)

SRE MILIEUDIENST

milieu - ruimtelijke ontwikkeling - bouwen - archeologie



INVOERGEGEVENS WEGVERKEER

wegvak: **Raambrug**
 gemeente: **Bladel**
 jaar v. d. gegevens: **2020**
 verkeersintensiteit: **2.671** mvt/etm

maatgevend jaar: **2020**
 maatg. intensiteit: **2.671** mvt/etm
 jaarlijkse toename: **1,5** %

VERDELING IN PERCENTAGES

daguurintensiteit:	6,57 %	avonduurintensiteit:	3,73 %	nachtuurintensiteit:	0,78 %
motorrijwielen:	0,00 %	motorrijwielen:	0,00 %	motorrijwielen:	0,00 %
lichte mvt.:	81,32 %	lichte mvt.:	89,03 %	lichte mvt.:	79,26 %
middelzw. mvt.:	9,14 %	middelzw. mvt.:	6,00 %	middelzw. mvt.:	9,91 %
zware mvt.:	9,55 %	zware mvt.:	4,97 %	zware mvt.:	10,84 %

VERDELING IN MVT/U PER RIJLIJN

DAG		AVOND		NACHT	
motorrijwielen:	0,0 mvt/u	motorrijwielen:	0,0 mvt/u	motorrijwielen:	0,0 mvt/u
lichte mvt.:	142,7 mvt/u	lichte mvt.:	88,7 mvt/u	lichte mvt.:	16,5 mvt/u
middelzw. mvt.:	16,0 mvt/u	middelzw. mvt.:	6,0 mvt/u	middelzw. mvt.:	2,1 mvt/u
zware mvt.:	16,8 mvt/u	zware mvt.:	5,0 mvt/u	zware mvt.:	2,3 mvt/u

VERHARDING

DAB Referentiewegdek
(asfalt)

SNELHEDEN

motorrijwielen: **50** km/u
 lichte mvt.: **50** km/u
 middelzw. mvt.: **50** km/u
 zware mvt.: **50** km/u

Bron verkeersgegevens: **Regionale Verkeersmilieukaart model Bladel 2020**

SRE MILIEUDIENST

milieu - ruimtelijke ontwikkeling - bouwen - archeologie



INVOERGEGEVENS WEGVERKEER

wegvak: **Berschotten**
 gemeente: **Bladel**
 jaar v. d. gegevens: **2020**
 verkeersintensiteit: **200** mvt/etm

maatgevend jaar: **2020**
 maatg. intensiteit: **200** mvt/etm
 jaarlijkse toename: **1,5** %

VERDELING IN PERCENTAGES

daguurintensiteit:	6,59 %	avonduurintensiteit:	3,65 %	nachtuurintensiteit:	0,79 %
motorrijwielen:	0,00 %	motorrijwielen:	0,00 %	motorrijwielen:	0,00 %
lichte mvt.:	77,08 %	lichte mvt.:	86,28 %	lichte mvt.:	74,71 %
middelzw. mvt.:	11,05 %	middelzw. mvt.:	7,41 %	middelzw. mvt.:	11,91 %
zware mvt.:	11,86 %	zware mvt.:	6,31 %	zware mvt.:	13,38 %

VERDELING IN MVT/U PER RIJLIJN

DAG		AVOND		NACHT	
motorrijwielen:	0,0 mvt/u	motorrijwielen:	0,0 mvt/u	motorrijwielen:	0,0 mvt/u
lichte mvt.:	10,2 mvt/u	lichte mvt.:	6,3 mvt/u	lichte mvt.:	1,2 mvt/u
middelzw. mvt.:	1,5 mvt/u	middelzw. mvt.:	0,5 mvt/u	middelzw. mvt.:	0,2 mvt/u
zware mvt.:	1,6 mvt/u	zware mvt.:	0,5 mvt/u	zware mvt.:	0,2 mvt/u

VERHARDING

Elementverharding
(klinkers)

SNELHEDEN

motorrijwielen: **50** km/u
 lichte mvt.: **50** km/u
 middelzw. mvt.: **50** km/u
 zware mvt.: **50** km/u

Bron verkeersgegevens: **Regionale verkeersmilieukaart model Bladel 2010**
Gelijk aan Hallenstraat (overeenkomstige verkeersfunctie)

Model: Bedrijventerrein De Sleutel
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Hoogte	Rel.H	Maaiveld	HDef.	Cp	Zwevend	Refl. 1k
1	gebouw	142350,42	374699,29	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
2	gebouw	142370,60	374663,94	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
3	gebouw	142406,92	374679,02	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
4	gebouw	142425,40	374675,46	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
5	gebouw	142500,55	374669,30	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
6	gebouw	142568,52	374592,45	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
7	gebouw	142472,27	374649,62	3,00	3,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
8	gebouw	142475,71	374631,43	3,00	3,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
9	gebouw	142448,90	374658,33	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
10	gebouw	142374,22	374620,18	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
11	gebouw	142384,11	374616,15	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
12	gebouw	142385,68	374596,12	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
13	gebouw	142383,00	374573,81	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
14	gebouw	142371,05	374517,93	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
15	gebouw	142385,74	374493,43	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
16	gebouw	142404,54	374448,23	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
17	gebouw	142393,29	374383,39	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
18	gebouw	142418,14	374369,72	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
19	gebouw	142404,52	374317,87	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
20	gebouw	142419,16	374295,19	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
21	gebouw	142435,74	374310,46	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
22	gebouw	142417,55	374251,60	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
23	gebouw	142430,17	374231,72	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
24	gebouw	142428,88	374242,88	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
25	gebouw	142465,75	374283,37	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
26	gebouw	142472,88	374275,99	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
27	woning De Kloet 12A	142512,93	374238,41	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
28	gebouw	142502,29	374286,72	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
29	gebouw	142537,64	374285,86	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
30	woning De Koet 10k	142565,96	374278,18	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
31	woning De Kloet 10H	142584,69	374288,98	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
32	woning De Koet 10E	142602,85	374321,87	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
33	gebouw	142605,21	374341,23	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
34	gebouw	142577,26	374360,34	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
35	woning	142554,12	374330,70	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
36	gebouw	142512,44	374312,85	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
37	gebouw	142484,73	374326,39	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
38	gebouw	142483,60	374345,99	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
39	woning De Kloet 4	142473,82	374363,09	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
40	gebouw	142485,59	374368,38	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
41	gebouw	142436,02	374345,57	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
42	gebouw	142460,90	374381,69	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
43	gebouw	142475,30	374405,37	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
44	gebouw	142468,53	374428,42	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
45	gebouw	142493,65	374507,08	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
46	gebouw	142510,55	374494,82	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
47	gebouw	142540,61	374492,43	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
48	gebouw	142558,96	374489,76	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
48	gebouw	142262,37	374691,43	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
49	gebouw	142283,94	374568,69	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
50	gebouw	142235,48	374614,01	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
51	gebouw	142318,76	374546,21	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
52	gebouw	142326,21	374522,96	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
53	gebouw	142309,28	374543,57	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
54	gebouw	142348,99	374431,13	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
55	gebouw	142359,01	374321,28	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
56	gebouw	142377,00	374250,09	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
57	gebouw	142386,01	374195,15	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
58	gebouw	142349,10	374201,34	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
59	gebouw	142516,79	374530,10	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
60	gebouw	142471,63	374525,74	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
61	gebouw	142455,43	374558,25	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
62	gebouw	142459,18	374586,03	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
63	gebouw	142363,85	374797,42	3,00	3,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
64	gebouw	142378,97	374805,84	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80

Model: Bedrijventerrein De Sleutel
 Groep: {hoofdgroep}
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Hoogte	Rel.H	Maaiveld	HDef.	Cp	Zwevend	Refl. 1k
65	gebouw	142288,74	374786,27	3,00	3,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
66	gebouw	142282,47	374801,21	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
67	woning De Kloet 8	142471,76	374322,90	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
68	woning De Kloet 10c	142575,49	374333,65	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80
69	woning Raambrug 10	142408,46	374645,92	6,00	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80

Model: Bedrijventerrein De Sleutel
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006

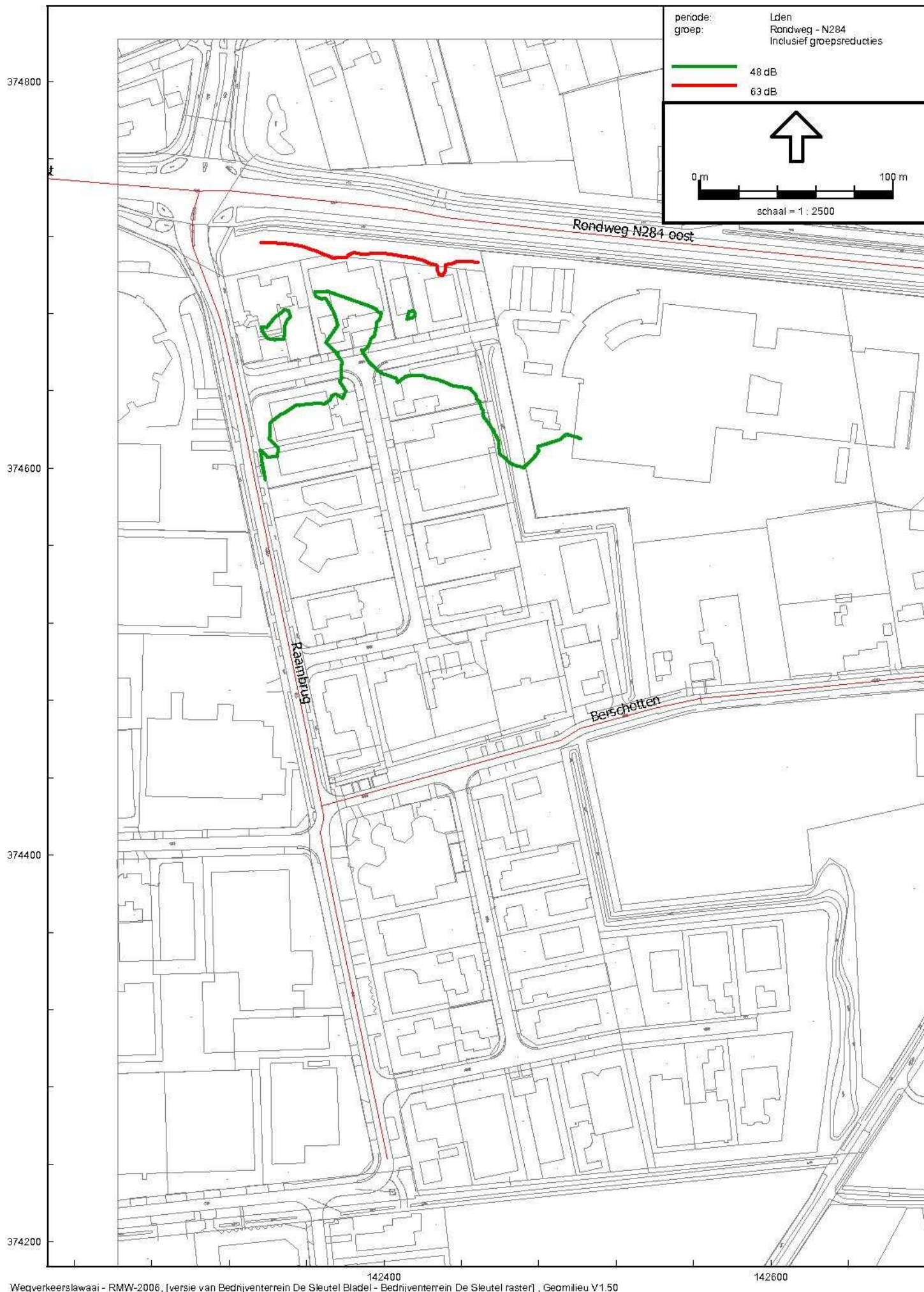
Naam	Omschr.	Bf
1	Rondweg wegverharding	0,00
2	Ventweg Rondweg wegverharding	0,00
3	Raambrug wegverharding	0,00
4	Raambrug wegverharding	0,00
5	Raambrug wegverharding	0,00
6	Raambrug wegverharding	0,00
7	Berschotten wegverharding	0,00
8	De Kloet wegverharding	0,00

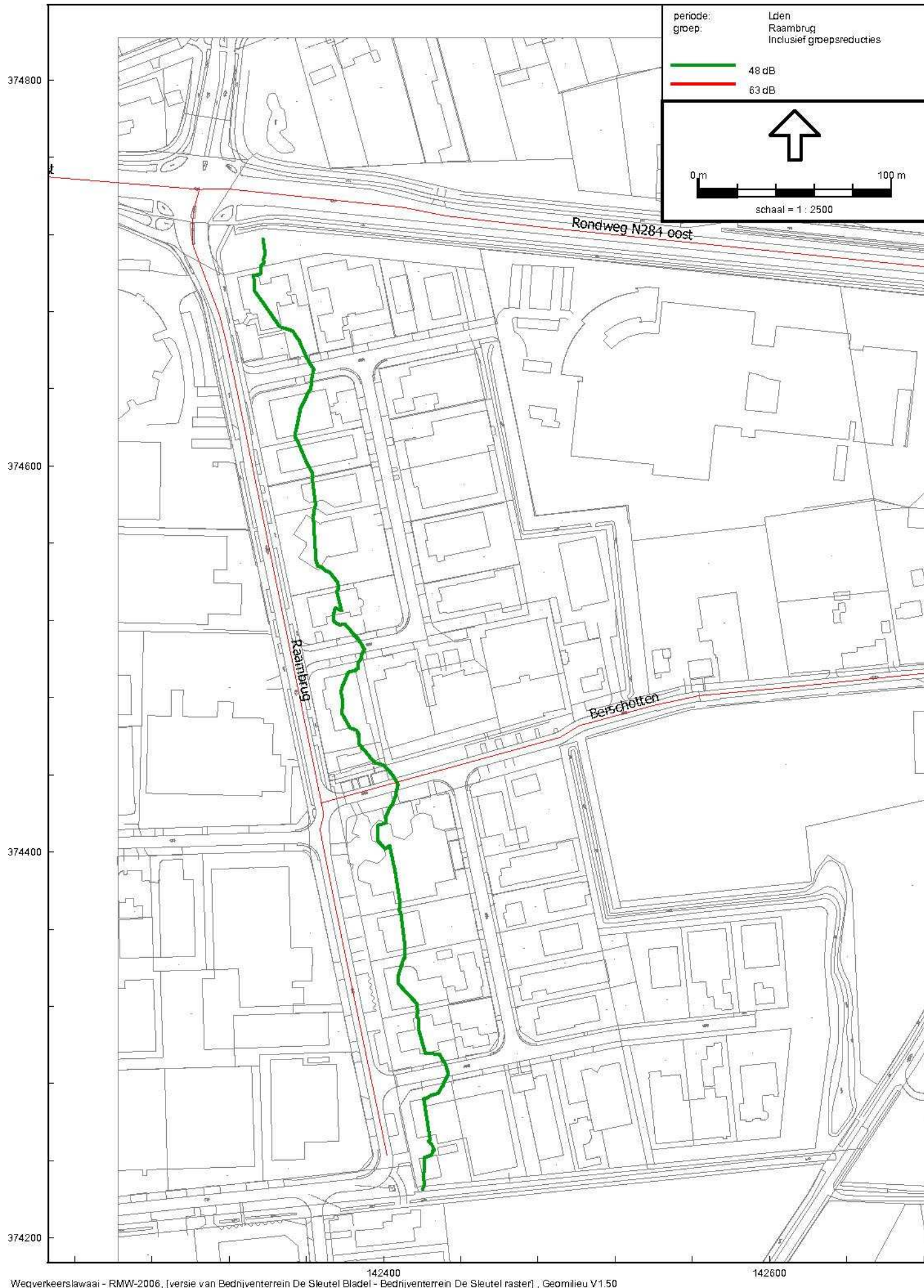
Model: Bedrijventerrein De Sleutel
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	H-1	M-1	HDef.	Invoertype	Hbron	Helling	Wegdek	Wegdek	V(MR)	V(LV)	V(MV)	V(ZV)
1	Rondweg N284 west	142089,19	374754,81	0,00	0,00	Relatief	Intensiteit	0,75	0	W0	referentiewegdek	80	80	80	80
2	Rondweg N284 oost	142304,83	374743,22	0,00	0,00	Relatief	Intensiteit	0,75	0	W0	referentiewegdek	80	80	80	80
3	Raambrug	142304,40	374742,37	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	referentiewegdek	50	50	50	50
4	Berschotten	142367,55	374425,32	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W9	gewone elementenverharding	50	50	50	50

Model: Bedrijventerrein De Sleutel
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006

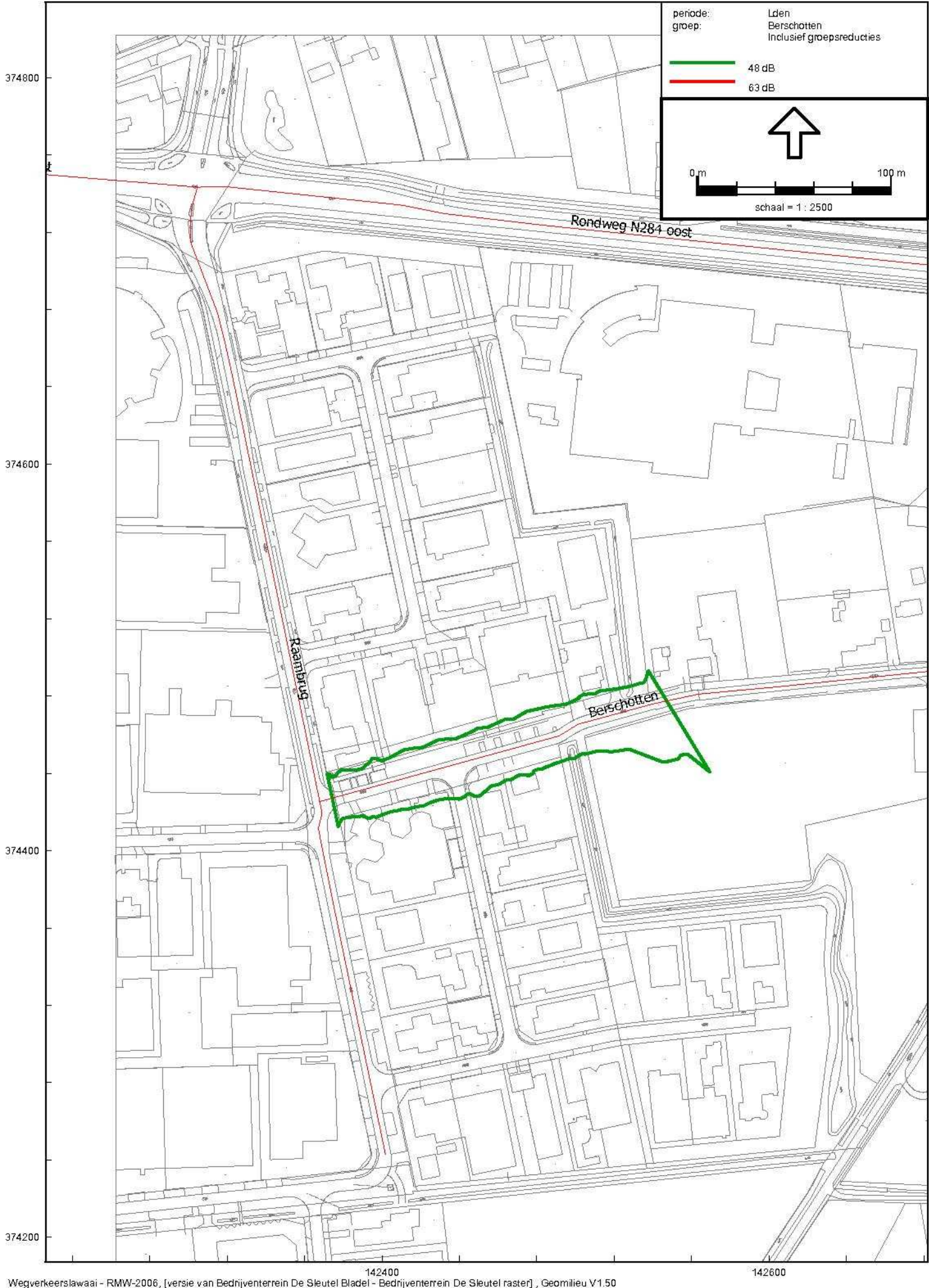
Naam	Totaal aantal	%Int.(D)	%Int.(A)	%Int.(N)	%MR (D)	%MR (A)	%MR (N)	%LV (D)	%LV (A)	%LV (N)	%MV (D)	%MV (A)	%MV (N)	%ZV (D)	%ZV (A)	%ZV (N)
1	17486,00	6,61	3,45	0,86	--	--	--	91,95	96,02	91,57	4,62	2,47	4,47	3,44	1,51	3,96
2	14095,00	6,77	3,19	0,75	--	--	--	87,65	93,83	87,62	6,37	3,32	6,14	5,97	2,85	6,24
3	2671,00	6,57	3,73	0,78	--	--	--	81,32	89,03	79,26	9,14	6,00	9,91	9,55	4,97	10,84
4	200,00	6,59	3,65	0,79	--	--	--	77,08	86,28	74,71	11,05	7,41	11,91	11,86	6,31	13,38





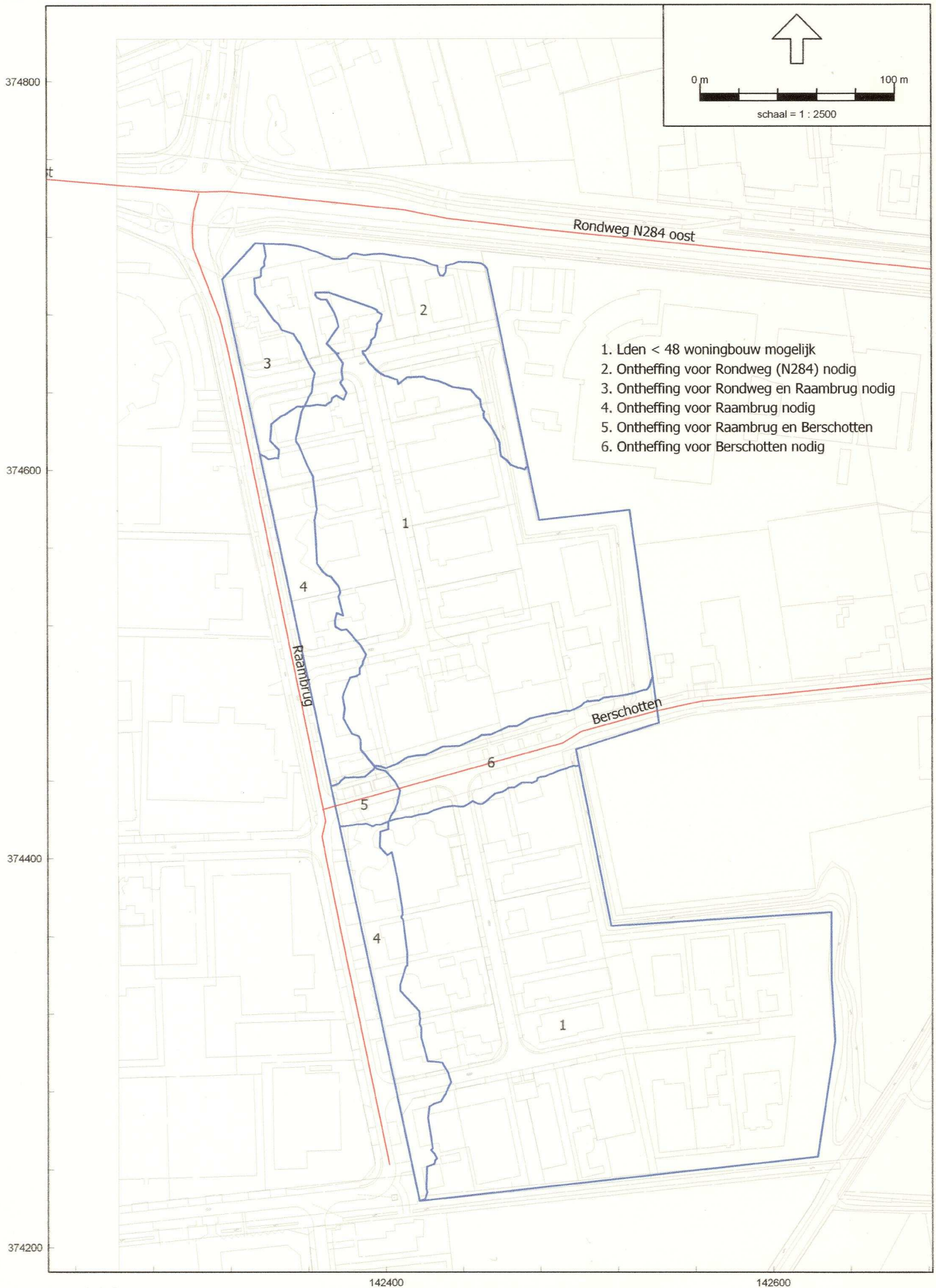
Wegverkeerslawaai - RMW-2006, [versie van Bedrijventerrein De Sleutel Bladel - Bedrijventerrein De Sleutel raster], Geomilieu V1.50

Contouren Raambrug, voorkeursgrenswaarde 48 dB, max. ontheffingswaarde 63 dB, incl. aftrek art. 110 Wgh



Wegverkeerslawaai - RMW-2006, [versie van Bedrijventerrein De Sleutel Bladel - Bedrijventerrein De Sleutel raster] , Geomilieu V1.50

Contouren Berschotten, voorkeursgrenswaarde 48 dB, max. ontheffingswaarde 63 dB, incl. aftrek art. 110 Wgh



Bijlage 3

Raadsbesluit



Raadsbesluit

R2011.016y

De raad van de gemeente Bladel;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein De Sleutel gedurende 6 weken op de wettelijk voorgeschreven wijze ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging van dit plan 9 zienswijzen zijn binnengekomen;

dat de raad kan instemmen met de behandelingsnota betreffende de ingediende zienswijzen;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. in te stemmen met de concept Nota van zienswijzen;
2. in te stemmen met de concept Nota ambtshalve wijzigingen;
3. het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein De Sleutel vast te stellen;
4. het bijbehorende ontwerp Beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
5. in te stemmen met de verantwoording groepsrisico;
6. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten -voor zover mogelijk- anderszins is geregeld.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 17 maart 2011.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

BEHANDELINGSNOTITIE ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “BEDRIJVENTERREIN DE SLEUTEL”

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 22 november 2010 tot en met 3 januari 2011 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 9 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig binnengekomen. Er is dus sprake van ontvankelijke zienswijzen. Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijzen weergegeven met een beoordeling.

Aanleiding voorgenomen planwijziging

Alvorens tot een inhoudelijke beoordeling van de ingediende zienswijzen te komen is het goed aan te geven wat de aanleiding vormt voor de herziening van dit bestemmingsplan. Voordat het ontwerp bestemmingsplan ter visie ging, golden op Bedrijventerrein De Sleutel meerdere plannen, die bovendien sterk verouderd waren. De oude plannen boden onvoldoende uniformiteit en helderheid, met het risico op interpretatieverschillen, rechtsonzekerheid en juridische problemen. Met de opstelling van één nieuw bestemmingsplan is het grote aantal bestemmingsplannen teruggebracht tot één overkoepelend plan, met één eenduidige juridische regeling. Dat is voor alle partijen duidelijker, overzichtelijker en gemakkelijker. Bovendien geldt vanaf 1 januari 2010 de digitaliseringsplicht voor bestemmingsplannen. Die heeft tot gevolg dat bestemmingsplannen die na die datum worden vastgesteld via internet toegankelijk moeten zijn volgens de SVBP2008 standaard. Voorliggend ontwerpplan voldoet daaraan.

ZIENSWIJZEN EN BEOORDELING

1. Zienswijze mr. M.T.C.A. Smets van Keizers Advocaten namens Van de Brande Onroerend Goed b.v., Nijverheidsstraat 1, 5531 AA Bladel en de heer A.J.M.M. van de Brande, Postelsedijk 1a, 5541 NM Reusel

Indiener geeft aan dat voor de percelen kadastraal bekend gemeente Bladel, sectie D, nummers 2874, 2876 en 2868 (Nijverheidsstraat 1 en 1A) geen aanduiding ‘Bedrijfswoning’ is opgenomen. Indiener stelt dat hij over een rechtsgeldige bouwvergunning beschikt en dat daarmee op genoemd adres rechtens een bedrijfswoning aanwezig is. Hij wil graag dat de aanduiding ‘bedrijfswoning’ alsnog wordt opgenomen in de verbeelding en dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld.

Beoordeling zienswijze 1

De genoemde bouwvergunning was bij het ter visie gaan van dit plan nog niet onherroepelijk. Inmiddels is dat wel het geval. Er dus sprake van een rechtsgeldige bouwvergunning. De bedrijfswoning zal als zodanig op de verbeelding worden aangeduid. Het ontwerp plan zal op dit punt worden aangepast.

Conclusie: aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

2. Zienswijze de heer P.C. van der Ham, Het Look 5, 5531 CG Bladel

Indiener grijpt de tervisielegging aan om een verzoek in te dienen om zijn kantoorpand aan de Ambachtsweg 2 Bladel te verbouwen tot verblijfsruimte voor ‘Nederlandse en buitenlandse werknemers’. Indiener stelt dat ‘het huidige bestemmingsplan voorziet dat bewoning nog steeds een onderdeel daarvan is’. Indiener verzoekt de gemeenteraad hierover een principiële uitspraak te doen.

Beoordeling zienswijze 2

Bestemmingsplan ‘Industrieterrein Bladel, eerste en tweede herziening’ laat de oprichting van een bedrijfswoning toe, ‘indien ten genoegen van Burgemeester en Wethouders kan worden aangetoond dat de aanwezigheid van de toekomstige bewoner van deze woning op het bedrijf of opslagterrein ook buiten de gewone arbeidsuren noodzakelijk is’. Een belangrijke aanleiding voor de actualisatie van dit bestemmingsplan is inconsistentie met vaststaand beleid. Zo schrijven zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid voor dat wonen op bedrijventerreinen zo veel mogelijk moet worden tegengegaan. De reden hiervoor is dat in woonwijken naar een optimaal leefklimaat wordt gestreefd, terwijl op bedrijventerreinen juist ruimte moet zijn voor bedrijvigheid. Zo staan de belangen van bewoners vaak haaks op de belangen van bedrijven. Denk bijvoorbeeld aan milieunormen (geluidhinder). Iedere bewoner is daarmee een potentiële bezwaarmaker, wat de expansie en ontwikkeling van een bedrijventerrein in de weg staat. In die zin is het goed uit te leggen dat wonen en bedrijvigheid binnen de ruimtelijke ordening waar nodig van elkaar worden gescheiden. Voorliggend ontwerp bestemmingsplan

anticipeert op deze werkwijze, door nieuwe bedrijfswoningen uit te sluiten. Een uitzondering hierop is het gebied ten oosten van de Raambrug. Omdat daar al veel bedrijfswoningen zijn gerealiseerd en eventuele nieuwe bedrijfswoningen daar geen extra belemmering vormen voor de reeds gevestigde bedrijven, is voor dat gebied via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opengelaten voor de oprichting van nieuwe bedrijfswoningen. Deze wijzigingsbevoegdheid heeft wel een groot aantal voorwaarden in zich. Het is dus niet zo dat nieuwe bedrijfswoningen op die locatie zonder meer worden toegelaten. Daarbij bepaalt de begripsomschrijving uit het ontwerp bestemmingsplan dat een bedrijfswoning 'kennelijk is bedoeld voor (het huishouden van) één persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is'. Dus los van het feit dat nieuwe bedrijfswoningen op de Ambachtsweg niet meer worden toegelaten, zou indiener deze panden nooit voor de huisvesting van zijn 'Nederlandse en buitenlandse werknemers' kunnen gebruiken, wegens strijd met het bestemmingsplan.

Conclusie: aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3. Zienswijze de heer B.J.W. van der Heijden, Hoogcasteren 1, 5528 NN Hoogeloon

Indiener merkt op dat in het ontwerp bestemmingsplan voor zijn perceel, kadastraal bekend gemeente Bladel sectie D nummer 2879 (Raambrug 1 tot en met 1D en Fabrieksweg 5) de functie-aanduiding 'Bedrijf tot en met milieucategorie 3.2' is opgenomen, terwijl volgens hem het vorige bestemmingsplan op zijn perceel een maximale milieucategorie 4.2 toeliet. Indiener verzoekt het ontwerp bestemmingsplan zodanig aan te passen dat ook onder vigeur van het nieuwe bestemmingsplan op zijn perceel een milieucategorie 4.2 is toegestaan.

Beoordeling zienswijze 3

Het huidige bestemmingsplan 'Industrieterrein Bladel, eerste en tweede herziening' kent geen milieuzonering. Dat is mede een belangrijke aanleiding geweest voor de actualisatie van dit bestemmingsplan. In het voorliggend ontwerpplan is deze zonering wél ingebracht. Onder milieuzonering wordt verstaan: het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De opgelegde milieuzonering heeft tot gevolg dat aan het perceel van indiener een maximale milieucategorie 3.2 is toegekend. De huidige bedrijfsactiviteit van indiener valt hierbinnen. Het specifiek aanduiden van een hogere milieucategorie is daarmee voor dit perceel niet nodig; het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.

Conclusie: aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4. Zienswijze mr. T.I.P. Jeltema van TRC Advocaten namens de heer H. Jacobs, wonende te Bladel

Indiener verzoekt om de bouw- en gebruiksmogelijkheden zodanig te verruimen dat deze tenminste gelijk liggen met die uit het bestemmingsplan Bedrijventerrein 1987. Indiener heeft ook bezwaar tegen artikel 3.2.3. jo. artikel 1 waarin volgens hem wordt gesteld dat de realisatie van een bedrijfswoning alleen mogelijk is als 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld is voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is'. Indiener geeft aan dat voor hem niet duidelijk is wat met de noodzakelijkheidseis wordt bedoeld. Indiener is van mening dat de noodzakelijkheidseis dient te worden geschrapt. Voorts maakt indiener bezwaar tegen de bebouwingsvoorschriften als bedoeld in artikel 3, voor zover deze bebouwingsvoorschriften een beperking opleveren ten opzichte van 'het thans vigerende bestemmingsplan'. Met name lijkt dat voor indiener het geval te zijn voor de zijdelingse perceelsgrens nu 'in het vigerende bestemmingsplan de zijdelingse perceelsgrens minder mag zijn dan 4 meter'. Ook maakt indiener bezwaar tegen de gebruiksvoorschriften voor zover deze een beperking opleveren t.o.v. het 'thans vigerende bestemmingsplan'. Indiener verzoekt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoordeling zienswijze 4

Het is niet zo dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het nieuwe plan in alle gevallen een beperking vormen ten opzichte van de regeling uit het oude bestemmingsplan. Zo laat op veel plaatsen het nieuwe plan een grotere bouwhoogte toe. Hetzelfde geldt voor het bebouwingspercentage. Dit is gedaan met het oog op zuinig ruimtegebruik. Verder liggen gewijzigd beleid en aangescherpte regelgeving ten grondslag aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor zover deze wél een beperking vormen ten opzichte van de regeling uit het oude bestemmingsplan. Zo schrijft het nieuwe plan voor een

strook aan één zijde van de bebouwing vrij te laten van bebouwing met het oog op een betere bereikbaarheid voor hulpdiensten i.g.v. calamiteiten. Hetzelfde geldt voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 4 meter. Hieraan liggen stedenbouwkundige motieven ten grondslag (grotere bouwhoogte, dan ook meer 'lucht' tussen de gebouwen), maar ook veiligheidsmotieven (voorkoming doorslag bij brand). Verder haalt indiener de noodzakelijkheidseis aan, voor de nieuwvestiging van bedrijfswoningen. Deze bepaling is te vinden in artikel 3.6 lid b onder 1 (Wijzigingsbevoegdheid) van de regels. Een nadere omschrijving staat in paragraaf 4.2.1. van de toelichting. De 6 criteria waaraan een aanvraag zal worden getoetst staan uitgebreid omschreven.

Conclusie: aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

5. Zienswijze A.A.M. van der Aa van Juridisch Adviesbureau Van der Aa b.v. namens Van Kaathoven Beheer, Eversestraat 11, 5491 SR Sint-Oedenrode

Indiener geeft aan dat op zijn perceel Rootven 34/36 bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4.2 is toegestaan en dat zijn bedrijfsactiviteit volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten valt onder de categorie 4.1. Verder geeft indiener aan dat de maximaal toegestane bouwhoogte 10 meter is, terwijl de werkelijke hoogte van de bebouwing 12 meter is. Indiener acht het van belang dat het bestemmingsplan op deze punten wordt aangepast. Ook verzoekt indiener in het bestemmingsplan op te nemen dat een schoorsteen met een hoogte van 22 meter is toegestaan. Voor Nijverheidsstraat 9 geeft indiener aan dat de bedrijfsactiviteit de exploitatie van een milieustraat is. Deze bedrijfsactiviteit wordt niet als zodanig in het ontwerp bestemmingsplan genoemd. Indiener verzoekt om deze bedrijfsactiviteit expliciet in het bestemmingsplan op te nemen. Verder wordt aangegeven dat één van de bedrijfsactiviteiten het produceren van kattenbakkorrels is, die ter plaatse worden verkocht aan particulieren. Indiener wil graag dat het ontwerp bestemmingsplan wordt aangepast, mocht dit productiegebonden detailhandel niet toestaan.

Beoordeling zienswijze 5

Indiener geeft aan dat zijn bedrijf is aangeduid als categorie 4.1-bedrijf. Hiermee valt het binnen de 4.2 zone en is er dus geen conflict. Over de bouwhoogte valt te zeggen dat in artikel 3.2.2 aanhef en onder c bij rechte is vastgelegd dat indien ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan een grote goot- en/of bouwhoogte aanwezig was (vergund) dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven, die goot- en/of bouwhoogte mag worden gehandhaafd. Het ontwerp bestemmingsplan hoeft op dit punt dus niet te worden aangepast. Om de bouw van een schoorsteen van 22 meter mogelijk te maken, zal aan artikel 3.3 (Afwijken van de bouwregels) een tweede lid (b) worden toegevoegd. Met deze regel kan het bevoegd gezag (college) een Omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels, met dien verstande dat de bouwhoogte van het bouwwerk niet meer mag bedragen dan 22 meter, het vergroten van de bouwhoogte noodzakelijk is in verband met wettelijke vereisten in het kader van milieuwetgeving en dat (de uitstoot van) het bouwwerk geen milieuhygiënische belemmering vormt voor omliggende bedrijven. Over de bedrijfsactiviteit valt te zeggen dat een bedrijf wordt ingedeeld op basis van de milieuvergunning. Het bedrijf van indiener is gelabeld als Composteerbedrijf belucht v.c. > 20.000 ton/jr (milieucategorie 4.1). Daarbij is de activiteitenlijst uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een standaardlijst. Er kunnen dus geen activiteiten aan worden toegevoegd, zoals indiener aangeeft. Tot slot laat het ontwerp bestemmingsplan productiegebonden detailhandel toe (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen). De verkoop van kattenbakkorrels aan particulieren ter plaatse levert dus geen strijdigheid met het bestemmingsplan op.

Conclusie: aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen. Aan artikel 3.3 (Afwijken van de bouwregels) wordt een tweede lid (b) toegevoegd.

b van het bepaalde in 3.2.5 lid e ten behoeve van een hogere bouwhoogte dan is toegestaan, met dien verstande dat:

- 1 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 22 m;
- 2 het vergroten van de bouwhoogte noodzakelijk is in verband met wettelijke vereisten in het kader van milieuwetgeving;
- 3 (de uitstoot van) het bouwwerk geen milieuhygiënische belemmering vormt voor omliggende bedrijven.

6. Zienswijze de heer R. Swaanen, Braak 7, 5512 CC Vessem (namens E. Coppens van Coppens Staalbedrijf)

Indiener merkt op dat in het ontwerp bestemmingsplan voor zijn percelen (Fabrieksweg 7 en 9) de functieaanduiding 'Bedrijf tot en met milieucategorie 3.2' is opgenomen, terwijl volgens hem het vorige bestemmingsplan op zijn perceel een maximale milieucategorie 4.2 toeliet. Indiener verzoekt het ontwerp bestemmingsplan zodanig aan te passen dat ook onder vigeur van het nieuwe bestemmingsplan op zijn perceel een milieucategorie 4.2 is toegestaan.

Beoordeling zienswijze 6

Het huidige bestemmingsplan 'Industrieterrein Bladel, eerste en tweede herziening' kent geen milieuzonering. Dat is mede een belangrijke aanleiding geweest voor de actualisatie van dit bestemmingsplan. In het voorliggend ontwerpplan is deze zonering wél ingebracht. Onder milieuzonering wordt verstaan: het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De opgelegde milieuzonering heeft tot gevolg dat aan het perceel van indiener een maximale milieucategorie 3.2 is toegekend. De huidige bedrijfsactiviteit van indiener valt hierbinnen. Het specifiek aanduiden van een hogere milieucategorie is daarmee voor dit perceel niet nodig; het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.

Conclusie: aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

7. Zienswijze de heer R. Swaanen, Braak 7, 5512 CC Vessem (namens G. Visser, Fabrieksweg 8)

Indiener merkt op dat in het ontwerp bestemmingsplan voor zijn percelen (Fabrieksweg 6 en 8, Nijverheidsstraat 4) de functieaanduiding 'Bedrijf tot en met milieucategorie 3.2' is opgenomen, terwijl volgens hem het vorige bestemmingsplan op zijn perceel een maximale milieucategorie 4.2 toeliet. Indiener verzoekt het ontwerp bestemmingsplan zodanig aan te passen dat ook onder vigeur van het nieuwe bestemmingsplan op zijn perceel een milieucategorie 4.2 is toegestaan.

Beoordeling zienswijze 7

Het huidige bestemmingsplan 'Industrieterrein Bladel, eerste en tweede herziening' kent geen milieuzonering. Dat is mede een belangrijke aanleiding geweest voor de actualisatie van dit bestemmingsplan. In het voorliggend ontwerpplan is deze zonering wél ingebracht. Onder milieuzonering wordt verstaan: het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De opgelegde milieuzonering heeft tot gevolg dat aan het perceel van indiener een maximale milieucategorie 3.2 is toegekend. De huidige bedrijfsactiviteit van indiener valt hierbinnen. Het specifiek aanduiden van een hogere milieucategorie is daarmee voor dit perceel niet nodig; het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.

Conclusie: aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

8. Zienswijze mevrouw M. Wouters, Veilig Oord 31, 5531 XB Bladel

Indiener merkt op dat 'de bedrijfswoning die aan de voorzijde van De Kloet 18 is ingetekend niet in overeenstemming met de verleende vergunning is'. Volgens indiener hoort deze bedrijfswoning aan de voorzijde van De Kloet 16 te worden aangeduid. Indiener verzoekt om dit aan te passen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoordeling zienswijze 8

Het klopt dat voor De Kloet 18 geen bedrijfswoning is vergund en voor De Kloet 16 wel. Dit zal in het ontwerp bestemmingsplan worden aangepast.

Conclusie: aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

9. Zienswijze de heer E. van der Schoot namens Waterschap De Dommel, Bosscheweg 56, 5283 WB Boxtel

Het Waterschap laat weten in te stemmen met het plan. Volledigheidshalve wordt gevraagd het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' in de begrippenlijst op te nemen.

Beoordeling zienswijze 9

Het gemeentebestuur is blij met de instemming van het Waterschap. Verder zal in de begrippenlijst voor 'water' de definitie 'de oppervlakte aan water zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen' worden opgenomen en voor 'waterhuishoudkundige voorzieningen' de omschrijving 'voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater'.

Conclusie: aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

10. Zienswijze drs. G.H. Zimmermann namens de Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch

Indiener geeft aan dat in artikel 3.8 van de Verordening Ruimte regels zijn opgenomen voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied. Hierin wordt o.a. aangesloten bij het bepaalde in artikel 3.6 lid 3 VR: zorgvuldig ruimtegebruik. Hieronder wordt mede verstaan: het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik. Voor (middel)zware bedrijventerreinen – indiener kwalificeert een bedrijventerrein met ruimte voor bedrijven tot en met categorie 4.2 als een (middel)zwaar bedrijventerrein – geldt dat bedrijfswoningen door indiener als oneigenlijk ruimtegebruik worden beschouwd. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw van woningen is volgens indiener dan ook in strijd met artikel 3.8 Verordening Ruimte. Daarnaast merkt indiener op dat de opgenomen wijzigingsbevoegdheid niet overeenstemt met de gemaakte afspraken in de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren', zoals verwoord in het einddocument dat in juni 2009 aan de gemeente is verstuurd. Indiener dringt erop aan het bestemmingsplan op genoemde punten aan te passen en het gewijzigd vast te stellen.

Beoordeling zienswijze 10

Zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid schrijven voor dat wonen op bedrijventerreinen zo veel mogelijk moet worden tegengegaan. De reden hiervoor is dat in woonwijken naar een optimaal leefklimaat wordt gestreefd, terwijl op bedrijventerreinen juist ruimte moet zijn voor bedrijvigheid. Dit beleidsuitgangspunt is mede ook aanleiding geweest voor de actualisatie van dit plan. De mogelijkheid voor het oprichten van bedrijfswoningen is dan ook uit het bestemmingsplan geschrapt. Een uitzondering hierop is het gebied ten oosten van de Raambrug. Omdat daar al veel bedrijfswoningen zijn gerealiseerd en eventuele nieuwe bedrijfswoningen daar geen extra belemmering vormen voor de reeds gevestigde bedrijven, is voor dat gebied via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opengelet voor de oprichting van nieuwe bedrijfswoningen. Deze wijzigingsbevoegdheid heeft wel een groot aantal voorwaarden in zich. Het is dus niet zo dat nieuwe bedrijfswoningen op die locatie zonder meer worden toegelaten. Het gebied is destijds beoogd als kleinschalig bedrijventerrein met wonen en als zodanig ook goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Op basis daarvan hebben de bewoners / gebruikers van dat gebied ook een bepaalde grondprijs betaald. Uit het oogpunt van behoorlijk bestuur vindt het gemeentebestuur van Bladel het daarom niet verdedigbaar om ook hier de bouwmogelijkheid voor (nieuwe) bedrijfswoningen volledig te schrappen. Enerzijds wordt de provinciale lijn begrepen en geaccepteerd en ook vertaald in eigen (gemeentelijk) beleid, anderzijds is sprake van een bestaande (woon)situatie. Bij een nieuw uit te geven bedrijventerrein was dat anders geweest. Aanvullend daarop is de bouwmogelijkheid voor nieuwe bedrijfswoningen opgenomen via een Wijzigingsbevoegdheid, waarmee het gemeentebestuur de maximale hand heeft in deze ontwikkeling. Van geval tot geval zal worden bekeken of een aanvraag moet worden gehonoreerd of niet. Daarbij wordt van gemeentewege in de woningbouwplanning ter dege rekening gehouden met een minimale uitbreiding op de bedrijventerreinen en als zodanig via de gebruikelijke kanalen afgestemd met de provincie.

Conclusie: aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Eindconclusie

Het ontwerp bestemmingsplan zal op genoemde punten worden aangepast en als zodanig gewijzigd worden vastgesteld.

Bladel,

De raad van de gemeente Bladel

AMBTSHALVE NOTA VAN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN “BEDRIJVENTERREIN DE SLEUTEL”

In het bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Sleutel” worden de volgende ambtshalve wijzigingen opgenomen:

Verbeelding 1

- Ambachtsweg 2-4: specifieke aanduiding dienstverlening (dv)
- Fabrieksweg 6a: aanduiding bedrijfswoning

Verbeelding 2

- Berschotten 13: aanduiding bedrijfswoning
- De Kloet 10g/h: aanduiding bedrijfswoning
- Raambrug 13a: aanduiding bedrijfswoning

Bladel,

Burgemeester en wethouders van Bladel