



TONNAER

Juridische en beleidsadvisering

Digitale informatie

Planologie en stedenbouw

Functieverruiming Bedrijventerrein De Sleutel - Bladel



Gemeente Bladel

Status: vastgesteld

Datum: juni 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Beoogde bestemmingswijziging	9
2.1	Vigerende bestemmingsplanregeling	9
2.2	Beoogde ontwikkeling en herbestemming	10
Hoofdstuk 3	Beleid	13
3.1	Gemeentelijk beleidskader	13
3.2	Provinciaal beleidskader	14
Hoofdstuk 4	Planologische aspecten	17
4.1	Milieu	17
4.2	Bodem	17
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.4	Waardevol groen	17
4.5	Water	17
4.6	Technische infrastructuur	18
4.7	Externe veiligheid	18
4.8	Overige onderzoeksaspecten	19
Hoofdstuk 5	Haalbaarheid en uitvoerbaarheid	21
5.1	Procedure	21
5.2	Financieel	21
Hoofdstuk 6	Afweging belangen	23
Bijlagen		25
Bijlage 1	Memo wijziging de Sleutel Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	26

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het plangebied bedrijventerrein De Sleutel ligt aan de zuidwestzijde van de kern Bladel en wordt door de Rondweg van het dorp gescheiden. Het bedrijventerrein 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. Het totale bedrijventerrein is ongeveer 75 ha groot.

De bedrijfsomvang van de bedrijven op het bedrijventerrein varieert. Aan de oostkant van het terrein zijn voornamelijk de kleinere bedrijven te vinden en aan de zuid- en westkant de grotere bedrijven. Inmiddels zijn ook een aantal bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd. Naast bedrijfsgebouwen staan er verspreid over het gehele terrein een aantal (bedrijfs-)woningen. De aard van de gevestigde bedrijven verschilt sterk.

De gemeente wenst voor het oostelijk deel van het bedrijventerrein mogelijkheden te bieden voor verdere functiedifferentiatie. Gezien de ligging tegen de bebouwde kom van Bladel is het gewenst hier een 'overloopgebied' te faciliteren, vanuit een woonfunctie (kom Bladel) naar een lichte en vervolgens zwaardere bedrijfsfuncties (westzijde De Sleutel).



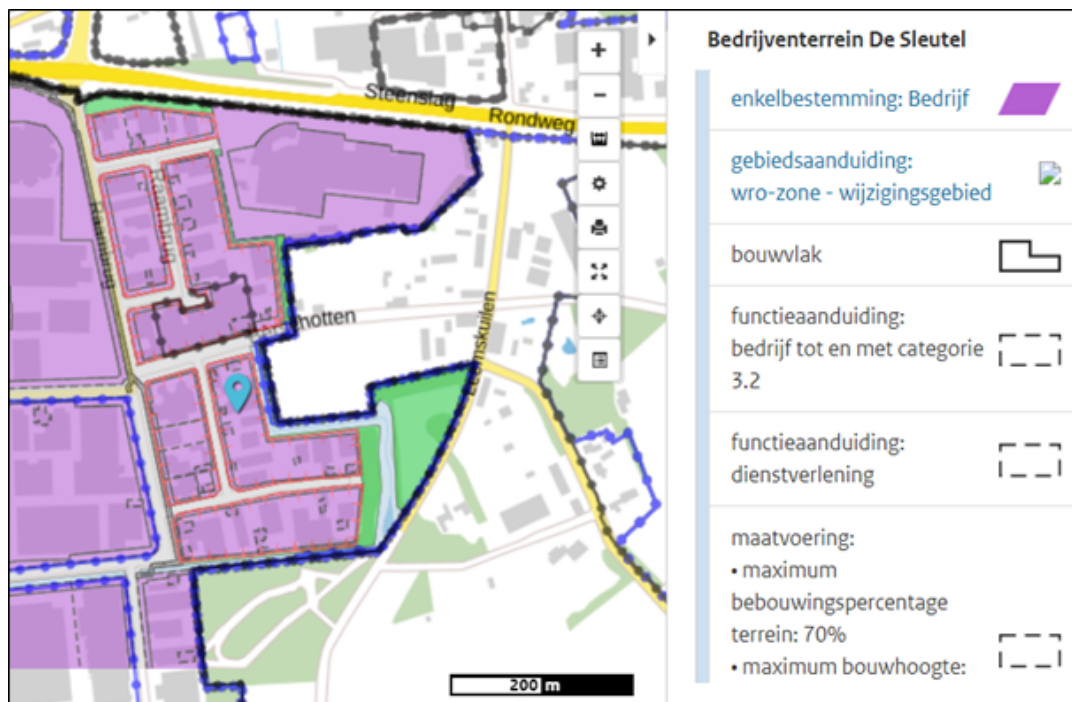
Voor het gehele terrein geldt momenteel het bestemmingsplan 'De Sleutel'. Aan het merendeel van de gronden is de bestemming 'Bedrijf' toegekend, waarbij voor de oostzijde is geregeld dat de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 zijn toegestaan. In een bijlage bij de planregels is vastgelegd welke bedrijven dit betreft.

Beoogd is het toegestane gebruik op de gronden aan de oostzijde te verruimen. Deze wijziging wordt geregeld in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2019'. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de wijziging toegelicht en gemotiveerd. De onderbouwing wordt opgenomen als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2019'. Het planvoornemen uit deze ruimtelijke onderbouwing ziet op de percelen behorende tot het bedrijventerrein De Sleutel, aan de oostzijde van de Raambrug.

Hoofdstuk 2 Beoogde bestemmingswijziging

2.1 Vigerende bestemmingsplanregeling

In het op 17 maart 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Sleutel' zijn de toe te voegen gronden merendeels bestemd als 'Bedrijf'. Daarnaast komen de bestemmingen 'Verkeer', 'Groen' en 'Water' voor. Na de vaststelling is voor het grondgebied van de gemeente Bladel een bestemmingsplanherziening in procedure gebracht, gericht op de regeling voor parkeren. Deze herziening heeft met name een wijziging van de planregels tot gevolg, en heeft niet geleid tot een wijziging van de bestemming voor de locatie.



De bestemming 'Bedrijf' is met name gericht op exploitatie van de gronden en daarop aanwezige gebouwen voor bedrijvigheid. Hierbij zijn productiegebonden detailhandel, ondergeschikte horeca en aan bedrijf gerelateerd onderwijs toegestaan. Naast een aantal specifieke gebruiksvormen voor nader aangeduide locaties zijn de gronden tevens bestemd voor groenvoorzieningen, wegen en paden, water en opslag en stalling. Ook inritten, nutsvoorzieningen en behoud en bescherming van (potentiële) archeologische waarden zijn opgenomen als beoogd gebruik voor de gronden.

De toegestane bedrijvigheid op de gronden is begrensd op grond van toegestane milieucategorieën en een uitputtende lijst van aanvaardbare functies die als bijlage is opgenomen.

De afgelopen jaren is gebleken dat een bredere gebruiksmogelijkheid voor het oostelijk deel van het terrein gewenst is. De geldende bestemming laat dit gebruik niet toe. Ook bevat het plan geen binnenplanse flexibiliteitsbepalingen om dit gebruik mogelijk te maken.

2.2 Beoogde ontwikkeling en herbestemming

De gronden, met een omvang van circa 12,5 ha, waarvan een kleine 10 ha bestemd als 'Bedrijf' vormen het oostelijk deel van het bedrijventerrein de Sleutel, en daarmee de overgang naar de kern Bladel. Gewenst is het toegestane gebruik van de gronden en gebouwen te verruimen en in het gebied ook zogenaamde 'bezoek aantrekkelijke functies' toe te staan. Hierbij kan gedacht worden aan sociale voorzieningen en sportfuncties zoals sportscholen en yogastudio's.

Doel van de bestemmingsverruiming is het optimaliseren van de mogelijkheden voor het oostelijk deel van het bedrijventerrein de Sleutel en het bieden van geschikte locaties aan een veelheid van functies die zich op allerlei plekken, veelal vanuit de woonomgeving, ontwikkelen.

Met de verruiming van de toegestane gebruiksvormen en verruiming van de bestemmingsregels ontstaat in het gebied een meerwaarde.

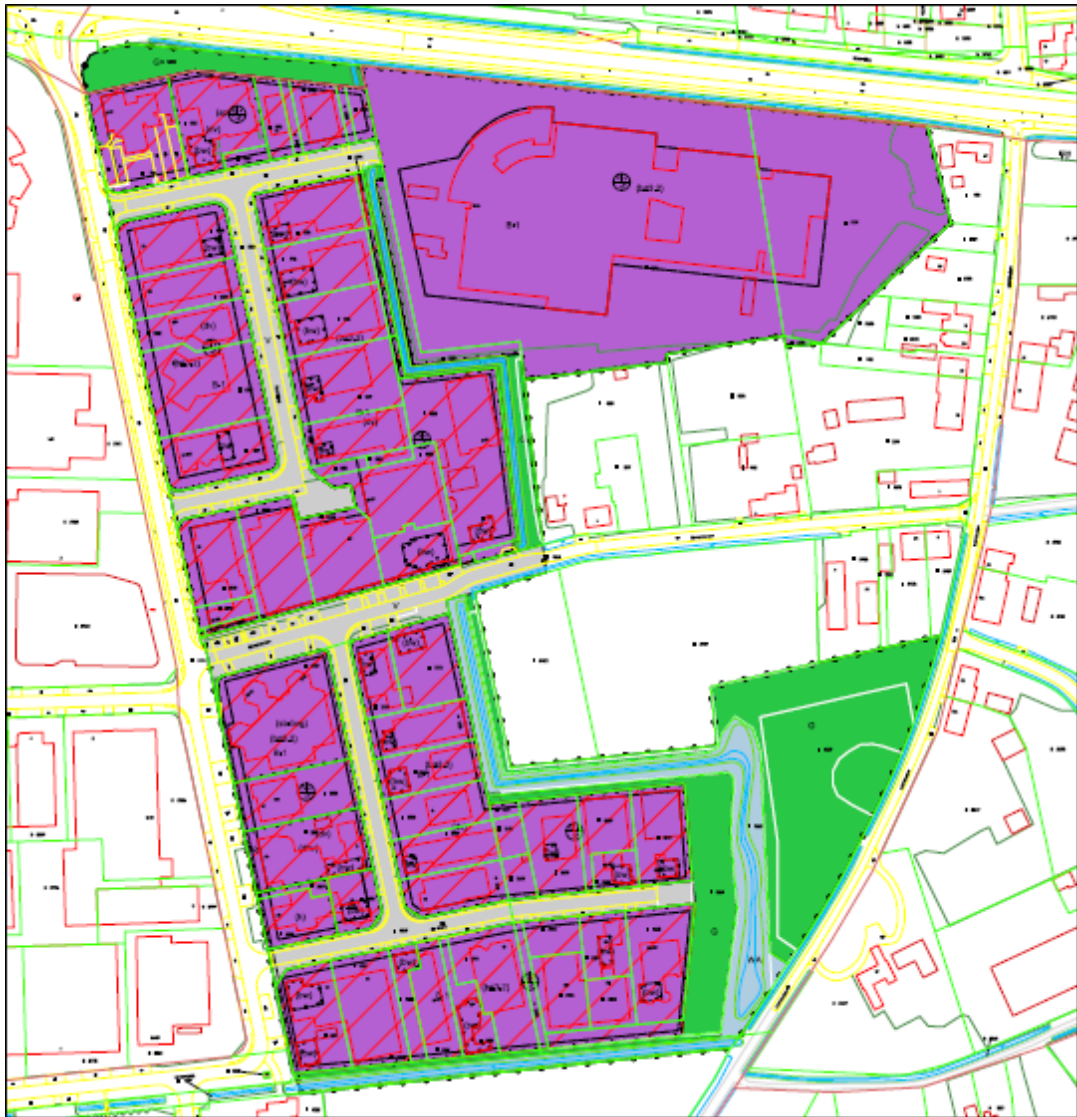
Bij de verruiming zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- toegestane bedrijvigheid huidige situatie: milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 voor zover voorkomend op de in de bijlage opgenomen lijst van bedrijfstypen;
- uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat categorie 1 bedrijvigheid goed in de woonomgeving past, en geen toegevoegde waarde heeft op een bedrijventerrein. Hiervoor gelden slechts enkele uitzonderingen;
- detailhandel als hoofdfunctie past niet binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Detailhandel is dan ook niet wenselijk als solitaire functie.

De verruiming is vormgegeven via 2 sporen:

1. De staat van bedrijfsactiviteiten met toegestane bedrijvigheid is verruimd op grond van bovenstaande uitgangspunten. Functies die binnen de uitgangspunten vallen, maar tot heden niet waren opgenomen in de lijst zijn toegevoegd en worden daarmee rechtstreeks mogelijk op het deel van de Sleutel, dat wordt opgenomen in het Veegplan;
2. De regeling wordt in z'n algemeenheid zodanig verruimd dat 'vergelijkbare' functies rechtstreeks worden toegelaten. In lijn met het gedachtegoed van de Omgevingswet wordt gekozen voor het geven van vertrouwen en bieden van meer rechtstreekse mogelijkheden. In het huidige plan zijn de gebruiksmogelijkheden beperkt tot de functies die expliciet op de lijst in de bijlage zijn opgenomen.

De bestemmingsregeling wordt vorm gegeven vanuit de huidige regeling voor het bedrijventerrein en de beoogde ontwikkeling. De gronden worden bestemd als 'Bedrijf - 1'.



Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 Gemeentelijk beleidskader

3.1.1 Omgevingsvisie gemeente Bladel

Op 20 september 2018 is de 'Omgevingsvisie 1.1' door de raad van de gemeente Bladel vastgesteld.

Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de uitgangspunten uit deze omgevingsvisie. De visie onderscheidt drie hoofdthema's (milieu en leefomgeving, economische activiteiten en mens en maatschappij) waar ambities, beleid en actiepunten voor worden uitgewerkt.

Het planvoornemen heeft betrekking op een ontwikkeling binnen het thema economische activiteiten en meer specifiek binnen de in dit thema gedefinieerde 'overige economische activiteiten'.

De gemeente heeft op dit gebied de volgende ambities uitgesproken:

1. Overige economische activiteiten in het buitengebied beperkt toelaten. Maatwerk blijft (onder voorwaarden) mogelijk.
2. Mogelijkheden voor invulling van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) voor wat betreft overige economische activiteiten verder uitwerken.

Het initiatief ziet op een ontwikkeling op een bestaand bedrijventerrein. Er is dan ook geen sprake van buitengebied of een VAB-locatie, waardoor de omgevingsvisie niet rechtstreeks tot kaders leidt.

Wel is in de visie verwoord dat productiegerichte bedrijvigheid in beperkte omvang en met een beperkte milieucategorie wordt toegelaten in VAB's. Daarbij wordt vermeld dat bij verdere groei en/ of zwaardere milieucategorieën de huidige bedrijventerreinen de aangewezen plek zijn. Hieruit kan worden afgeleid dat de bestaande bedrijventerreinen worden beschouwd als geschikte vestigings- en uitbreidingslocatie voor het merendeel van de economische activiteiten. De beoogde ontwikkeling past in deze lijn.

Het planvoornemen is daarmee niet in strijd met de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.1.2 Groen, natuur en landschap

De functieverruiming ziet uitsluitend op die delen van het gebied, die nu ook al bestemd zijn als 'Bedrijf'. Daar waar in de huidige situatie groen of water aanwezig is, blijft dit gehandhaafd en ook ongewijzigd zo bestemd. De beoogde verruiming van toegestane bedrijfsactiviteiten heeft dan ook geen negatieve invloed op aanwezige groen-, natuur- of landschapswaarden of op bestaande waterlopen of -voorzieningen.

3.2 Provinciaal beleidskader

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening en Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant

De Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014 (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 7 februari 2014 en inwerkingtreding d.d. 19 maart 2014) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt van het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. In deze gebieden wordt de lokale behoefte voor verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) opgevangen. Op verzoek van de provincie dienen gemeenten in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

Uitgangspunt voor bedrijvigheid is dat zich in de kernen in het landelijk gebied alleen bedrijven vestigen die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Voor het gebied De Kempen, waar Bladel toe hoort, is een uitzondering gemaakt op uitplaatsing van bovenlokale bedrijven naar stedelijk concentratiegebied. Vanwege de afstand tot dit type gebieden wordt voorzien in een regionaal bedrijventerrein.

Als opvolger van de structuurvisie is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de

fysieke leefomgeving voor komende jaren. De ambities bevinden zich op het gebied van energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame energie. Ingezet wordt op het creëren van ruimte om te handelen door te werken vanuit doelen in plaats van instrumenten. Voor de toekomst wordt ingezet op innovatieve bedrijven die sterk betrokken zijn bij maatschappelijke opgaven, zoals de energietransitie. Samenwerking levert een bijdrage aan het makkelijker en sneller behalen van doelen.

Specifiek voor bedrijventerreinen wordt gesteld dat het up to date houden van bestaande werklocaties van vitaal belang is voor een concurrerende economie, innovatie, werkgelegenheid, zorgvuldig ruimtegebruik en realisatie van vergroenings- en duurzaamheidsambities.

Uitbreiding van areaal bedrijventerrein wordt vraaggericht opgepakt, vanuit een kwalitatieve insteek. Het realiseren en behouden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat is, net als in de Structuurvisie, één van de pijlers van het beleid.

Met het planvoornemen worden de gebruiksmogelijkheden van de gronden verruimd. Het betreft gronden die in de huidige situatie behoren tot een bestaand bedrijventerrein en omgeven zijn door bedrijfsfuncties, wonen, infrastructuur en groen. Door de verruiming wordt een bijdrage geleverd aan het up to date houden van het bedrijventerrein. Er waren immers mogelijkheden geboden, waar in de markt vraag naar is. Uitbreiding van het bedrijventerrein is niet aan de orde. Ook blijft de oppervlakte van alle niet commerciële functies in het gebied (infrastructuur, openbaar groen en water) ongewijzigd. Er wordt gezorgd voor het behoud van een goed vestigingsklimaat op een bestaand bedrijventerrein. Het planvoornemen past binnen het beleid uit de Provinciale Structuurvisie en Omgevingsvisie.

3.2.2 Verordening ruimte

Een structuurvisie, zoals beschreven in de vorige paragraaf, is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Verordening ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening, die afgelopen jaren enkele malen is geactualiseerd. De meest recente, geldende versie van de verordening dateert van 1 januari 2019 (geconsolideerde versie). Deze verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen en de provincie van dusdanig groot belang acht, dat zij hier regels over wil stellen.

Het betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal gebeuren, evenals regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een ruimtelijk plan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Het plangebied is op de kaart bij de verordening aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Hoofregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet dan ook plaatsvinden in of aansluitend aan stedelijk concentratiegebied. In en rondom de kernen in landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren.

Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, mits dit plaatsvindt binnen de grenzen van wetgeving, regionale afspraken en met toepassing van zorgvuldig ruimtegebruik.

Om te zorgen dat het aspect 'duurzaamheid' voldoende wordt geborgd bij ruimtelijke ontwikkelingen op bedrijventerreinen zijn hiervoor specifieke regels opgenomen in de Verordening.

Artikel 4.5 'Bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties' stelt dat:

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in de aanwijzing van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over:

Het gehele gebied is reeds aangewezen als bedrijventerrein. Het initiatief ziet op de wijziging van de mogelijkheden binnen de reeds toegekend bestemming 'Bedrijf'.

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid; of

Het initiatief is ingegeven door de wens optimaal ruimtegebruik te creëren op het deel van het bedrijventerrein De Sleutel, dat grenst aan de bebouwde kom van Bladel. In praktijk bleken deze gronden en locaties in trek bij tal van functies. Met de beoogde wijziging worden de mogelijkheden verruimd, maar blijven wel kaders van toepassing om een goede ruimtelijke ordening te bewerkstelligen.

Artikel 4.4 behelst de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik. Aangezien het gebruik van het bedrijventerrein met de beoogde ontwikkeling geoptimaliseerd wordt en de gronden bestemd zijn en blijven voor bedrijvigheid kan worden geconcludeerd dat aan de vereisten voor zorgvuldig ruimtegebruik wordt voldaan.

- b. hoe het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties als bedoeld in artikel 39.4, onder b.

Het initiatief betreft een deel van het bedrijventerrein De Sleutel, één van de grotere bedrijventerreinen binnen de gemeente. Het terrein speelt dan ook een belangrijke rol in de gemeente en indirect in de regio. Voor deze gronden is geen wezenlijk andere functie of invulling beoogd. Aangezien de gronden reeds bestemd zijn als 'Bedrijf' is duidelijk dat er in oppervlakte geen sprake is van uitbreiding.

Het beoogde planvoornemen voldoet dan ook aan de beleidslijnen van de provincie Noord-Brabant.

Hoofdstuk 4 Planologische aspecten

4.1 Milieu

Op verzoek van de gemeente Bladel is de beoogde bestemmingsverruiming getoetst door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. In de memo 'Wijziging bestemming deel de Sleutel' (Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 12 september 2018. Bijlage 1) is getoetst of er milieukundig 'showstoppers' zijn voor het toestaan van bezoeker aantrekkende functies op dit deel van het bedrijventerrein. De Omgevingsdienst constateert in haar advies enkele aandachtspunten, maar geen wezenlijke belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

De wijziging van een industrieterrein is opgenomen in onderdeel D van bijlage Besluit milieueffectrapportage. Voor de ontwikkeling is dan ook een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

4.2 Bodem

Bij de wijziging is geen sprake van functiewijziging. Een bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde. Verwezen wordt ook naar de analyse door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (Bijlage 1).

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Met de beoogde functieverruiming is geen sprake van wijziging van bouwmogelijkheden. Ook zal een verdere variatie van functies geen invloed hebben op cultuurhistorische waarden, voor zover die aanwezig zijn in dit deel van het bedrijventerrein. Verwezen wordt ook naar de analyse door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (Bijlage 1).

4.4 Waardevol groen

Binnen het plangebied zijn een aantal kleinere en grotere groenelementen aanwezig. De groenbestemming uit het vigerend bestemmingsplan wordt ongewijzigd overgenomen in het Veegplan. Daarmee wordt het aanwezige groen voldoende beschermd en is instandhouding gegarandeerd. Verwezen wordt ook naar de analyse door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (Bijlage 1).

4.5 Water

In het zuidelijk deel van voorliggend plangebied is een waterloop/ waterbekken aanwezig. Dit oppervlaktewater speelt onder andere een rol bij de opvang van het hemelwater van de Sleutel. De waterbestemming uit het vigerend bestemmingsplan wordt ongewijzigd overgenomen in het Veegplan. Daarmee wordt het aanwezige (oppervlakte)water voldoende beschermd en is instandhouding gegarandeerd. Verwezen wordt ook naar de analyse door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (Bijlage 1).

Met de functiewijziging worden geen mogelijkheden gecreëerd voor het oprichten van extra bebouwing ten opzichte van het geldende juridisch-planologisch regime. Er treden dan ook geen wijzigingen op in de infiltratiemogelijkheden van de gronden die bepalend zijn voor de afkoppeling van het hemelwater of die het grondwaterpeil beïnvloeden.

4.6 Technische infrastructuur

Ter plaatse van dit deel van bedrijventerrein de Sleutel komen geen kabels en leidingen voor die een beschermende regeling in het bestemmingsplan behoeven. In het kader van het plan ontstaan er geen extra bouwmogelijkheden of mogelijkheden om de grond te roeren, waarbij aanwezige kabels en leidingen gevaar lopen. De wijziging heeft dan ook geen (negatieve) invloed op de aanwezige technische infrastructuur.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Risicobronnen voor de externe veiligheid zijn bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden

gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor, buisleidingen) en luchtvaartterreinen in algemene zin (luchtvaartveiligheid).

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

4.7.2 Toets risicovolle inrichtingen en transport gevaarlijke stoffen

Binnen het plan kan sprake zijn van beperkt kwetsbare en kwetsbare functies. Nieuwe risicovolle bedrijven mogen zich op bedrijventerrein de Sleutel niet vestigen. Bestaande bedrijven dienen hun plaatsgebonden risicocontour binnen het eigen perceel te houden. Externe veiligheid is, voor wat betreft de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico, door deze voorwaarde geen belemmering voor het toestaan van bezoekaantrekkende functies. Het gebied ligt wel binnen invloedsgebieden van risicobronnen (bedrijf en weg). Als gevolg hiervan is een groepsrisicoverantwoording noodzakelijk.

4.8 Overige onderzoeksaspecten

Uit de Memo van de Omgevingsdienst (Bijlage 1) blijkt dat op het gebied van geluid en geur geen belemmeringen ontstaan met de beoogde ontwikkeling. Voor het aspect luchtkwaliteit, is de verwachting dat er geen sprake is van een overschrijding.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid en uitvoerbaarheid

5.1 Procedure

Met de verruiming ontstaan meer mogelijkheden voor de huidige en toekomstige ondernemers op het terrein. Voor zover op voorhand ingeschat kan worden, zijn er geen noemenswaardige bezwaren uit de omgeving te verwachten. Het feit dat het gaat om een bestaand bedrijventerrein, dat reeds jarenlang ter plaatse gevestigd is, maakt dat de ingreep slechts beperkt van aard is.

Omdat het beoogde gebruik van de gronden afwijkt van het geldende bestemmingsplan is een procedure op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Daarbij is voor het stedelijk gebied van Bladel een 'Veegplan' in voorbereiding. Besloten is om de bestemmingsverruiming 'mee te laten liften', c.q. onderdeel uit te laten maken van de reeds voorgenomen procedure van het veegplan. Het initiatief doorloopt op deze manier de formele juridische procedure, waarmee voor een ieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze in te dienen tegen het planvoornemen.

5.2 Financieel

De beoogde wijziging van de regeling is een initiatief van de gemeente Bladel. Er is dan ook geen sprake van kostenverhaal op derden.

Mocht de verruiming voor individuele ondernemers op het terrein aanleiding zijn om hun activiteiten te wijzigen, dan zijn deze kosten uiteraard geheel voor rekening van de betreffende ondernemer.

Hoofdstuk 6 Afweging belangen

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de regels uit het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Sleutel', waarin de gronden bestemd zijn als 'Bedrijf', 'Groen' en 'Water'. Zoals blijkt uit de beleidsanalyse is het plan niet in strijd met het provinciaal beleid.

Het geldend bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door een bestemmingswijziging in het 'Veegplan' 'Stedelijk gebied 2019' kunnen de toegestane functies binnen de bedrijfsbestemming verruimd worden, waardoor de gebruiksmogelijkheden toenemen en beter aansluiten bij de vraag.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De extra functies die door ondernemers binnen de bestaande panden en bouw mogelijkheden uitgeoefend kunnen worden passen ruimtelijk en functioneel binnen de gebiedskarakteristiek van het bedrijventerrein en de overgang naar de (woon-)kern.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en ook zorgt de ontwikkeling niet voor een versturende werking op de omgeving.

Bij de functiewijziging zal geen onevenredige schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

Bijlagen

Bijlage 1 Memo wijziging de Sleutel Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant



MEMO

aan : J. Scheres
van : L. Stortelder
datum : 12 september 2018
afschrift :

onderwerp : Wijziging bestemming deel de Sleutel
kenmerk :

Inleiding

In Bladel zijn ideeën met het opzetten van een participatiebedrijf. Het idee is om deze te vestigen op de huidige locatie op bedrijventerrein De Sleutel. De ontwikkeling past echter niet binnen het bestemmingsplan. De wens is voor het gebied in de onderstaande afbeelding de mogelijkheid te bekijken om hier bezoeker aantrekkende functies (in de bredere zin van het woord) toe te staan. De gemeente heeft de ODZOB gevraagd om aan te geven of er voor wat betreft milieu 'showstoppers' zijn. In deze memo wordt hierop per milieuthema ingegaan.



Milieuthema's

Geluid

Door meer verkeer zal de geluidbelasting op de bedrijfswoningen toenemen. Er zal voor dit aspect moeten worden beoordeeld of er een goed woon- en leefklimaat te garanderen is. Gelet op de ligging van deze

woningen op het industrieterrein en dat het verkeer met name in de dag zal plaatsvinden wordt hier geen probleem verwacht. Indien er fysieke aanpassingen aan de weg worden gedaan kan er sprake zijn van een reconstructie van een weg in het kader van de Wet geluidhinder. Er is sprake van een reconstructie van een weg in het kader van de Wet geluidhinder als het gaat om een fysieke wijziging van een weg en door de wijziging zonder het treffen van maatregelen er een significante toename is van de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemmingen. Als er sprake is van een reconstructie van een weg in het kader van de Wet geluidhinder dient onderzocht te worden of voldaan kan worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Indien niet voldaan kan worden aan de grenswaarden dienen maatregelen te worden getroffen, bijvoorbeeld gevelisolatie.

Luchtkwaliteit

Door de wijziging zullen er meer verkeersbewegingen op de wegen plaats gaan vinden. Bij meer verkeersbewegingen zal er ook een verslechtering van de luchtkwaliteit optreden. Bij het bestemmingsplan zal een luchtkwaliteitsberekening moeten worden uitgevoerd. De verwachting is dat, mede gelet op de achtergrondconcentratie, er geen overschrijding zijn van de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Geur

Het extra toelaten van bezoeker aantrekkende functies maakt het terrein niet geurgevoeliger. Dit aspect zal dan ook geen belemmering opleveren.

Externe veiligheid

Bezoekersfuncties zijn in de regel beperkt kwetsbaar, de bijbehorende kantoren kunnen wel weer kwetsbaar zijn. In het plan is geregeld dat nieuwe risicovolle bedrijven zich niet mogen vestigen. De bestaande bedrijven moeten hun plaatsgebonden risicocontour binnen het eigen perceel houden. Door deze voorwaarden is externe veiligheid voor wat betreft de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geen belemmering voor het toestaan van bezoeker aantrekkende functies. Het gebied ligt wel binnen invloedsgebieden van risicobronnen (bedrijf en weg). Er zal een groepsrisicoverantwoording moeten worden doorlopen, echter zal dit naar verwachting geen belemmering opleveren.

M.e.r.

Het wijzigen van een industrieterrein valt onder D11.3 van het Besluit milieueffectrapportage. Er zal derhalve een vormvrije-m.e.r.-beoordeling moeten worden doorlopen. Hierbij zal stikstofdepositie ook moeten worden meegenomen. Mogelijk zorgen de wijzigingen voor een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Er dient dan een ADC-toets te worden uitgevoerd. Op grond hiervan kan de ontwikkeling alleen doorgang vinden indien; A alternatieven ontbreken, B sprake is van dwingende reden van groot openbaar belang en C compenserende maatregelen worden getroffen.

Andere milieuthema's

Voor de andere thema's, zoals bodem, archeologie etc. worden geen problemen verwacht door de wijziging van functie zoals aangegeven.