

Uitwerkingsplan Bemmer IV – middengebied

Gemeente Laarbeek

Vaststelling



Uitwerkingsplan Bemmer IV – middengebied

Gemeente Laarbeek

Vaststelling

Rapportnummer:	211X08403.087994_1
Datum:	Augustus 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer J. van Wetten
Projectteam BRO:	Roeland Mathijssen, Fabian Tijhof
Concept:	Mei 2016
Voorontwerp:	
Ontwerp:	Juni 2016
Vaststelling:	2 augustus 2016
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, bedrijventerrein, Bemmer IV, - middengebied, gemeente Laarbeek
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 5
Beknopte inhoud:	Uitwerkingsplan voor het middendeel van het bedrijven- terrein Bemmer IV.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing uitwerkingsgebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANOPZET EN VERANTWOORDING	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Ruimtelijk-functionele gebiedsbeschrijving	6
2.3 Beleidsaspecten	7
2.3.1 Rijksbeleid	7
2.3.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
2.3.3 Gemeentelijk beleid	12
2.4 Programmatistische en milieukundige effecten	15
2.4.1 Verkeerskundige aspecten	15
2.4.2 Bedrijven en milieuzonering	15
2.4.3 Bodem	15
2.4.4 Geluid	16
2.4.5 Externe veiligheid	16
2.4.6 Luchtkwaliteit	18
2.4.7 Waterhuishouding	18
2.4.8 Flora en Fauna	24
2.4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	26
2.4.10 Kabels en leidingen	27
2.4.11 Geurhinder	27
3. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29

4. JURIDISCHE PLANOPZET	30
4.1 Inleiding	30
4.2 Wro en planvorm	31
4.3 Systematiek van de regels	31
4.3.1 Inleidende regels	31
4.3.2 Bestemmingsregels	31
4.3.3 Algemene regels	33
4.3.4 Overgangs- en slotregels	34
4.3.5 Bestemmingen	34

5. INSPRAAK EN PROCEDURE	36
5.1 Inleiding	36
5.2 Inspraak en vooroverleg	36
5.3 Vaststellingsprocedure	36

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Externe veiligheidsonderzoek
- Bijlage 3: Luchtkwaliteitsonderzoek
- Bijlage 4: Natuurtoets Bedrijventerrein Bemmer VI
- Bijlage 5: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 6: Archeologisch booronderzoek Bemmer IV
- Bijlage 7: Geurhinderonderzoek
- Bijlage 8: Verkavelingsplan

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Gemeente Laarbeek heeft aan de noordoostzijde van de kern Beek en Donk een groot-schalig bedrijventerrein, Bemmer IV, in ontwikkeling. Dit terrein heeft een bruto oppervlak van 28,5 hectare. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft gemeente Laarbeek op 16 september 2010 het globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting 'Bemmer IV' vastgesteld, dat inmiddels geheel onherroepelijk en in werking is. Op 11 februari 2016 is dit bestemmingsplan naar aanleiding van een interne evaluatie van het bedrijventerrein in de vorm van een voorontwerp herzien. Er is gekozen om de minimumhoogte en het minimale bebouwingspercentage uit het bestemmingsplan te schrappen, om op deze manier het bedrijventerrein aantrekkelijker te maken voor bedrijven om zich hier te vestigen. Het bestemmingsplan Bemmer IV is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting. Dit heeft tot gevolg dat voordat gebouwd mag worden, de globale bestemming eerst uitgewerkt moet worden. De ontwikkeling van het middengebied wordt juridisch-planologisch geregeld door het globale bestemmingsplan uit te werken middels een uitwerkingsplan. Onderhavig uitwerkingsplan voorziet hierin.

De gemeente is met de ontwikkeling van dit bedrijventerrein voornemens de aanwezige behoefte aan een nieuwe bovenlokaal bedrijventerrein te concentreren op deze locatie. Als bovenlokaal bedrijventerrein zal het bedrijventerrein voorzien in de behoefte van bedrijven uit zowel de gemeente Laarbeek als de gemeente Gemert-Bakel.

Tot op heden is het plan tweemaal uitgewerkt, namelijk door vaststelling van het Uitwerkingsplan:

- Boerdonkseweg I d.d. 3 april 2012
- Boerdonkseweg II, d.d. 11 september 2012
- Vonderweg III d.d. 8 oktober 2013
- Uitwerkingsplan IV d.d. 5 november 2013
- Bemmer IV oost d.d. 17 maart 2015

1.2 Ligging en begrenzing uitwerkingsgebied

Het uitwerkingsgebied maakt onderdeel uit van het beoogde bedrijventerrein Bemmer IV en is gelegen in de gemeente Laarbeek, net ten noorden van de kern Beek en Donk. Het uitwerkingsgebied grenst aan de zuidzijde aan het bestaande bedrijventerrein Bemmer en de Vondweg. Aan de noordzijde wordt het begrensd door de provinciale weg N279 ('s-Hertogenbosch – Helmond). Binnen de grenzen van het gebied is een doodlopende weg gelegen, namelijk de Bosbeemd. Onderhavig uitwerkingsplan heeft betrekking op de

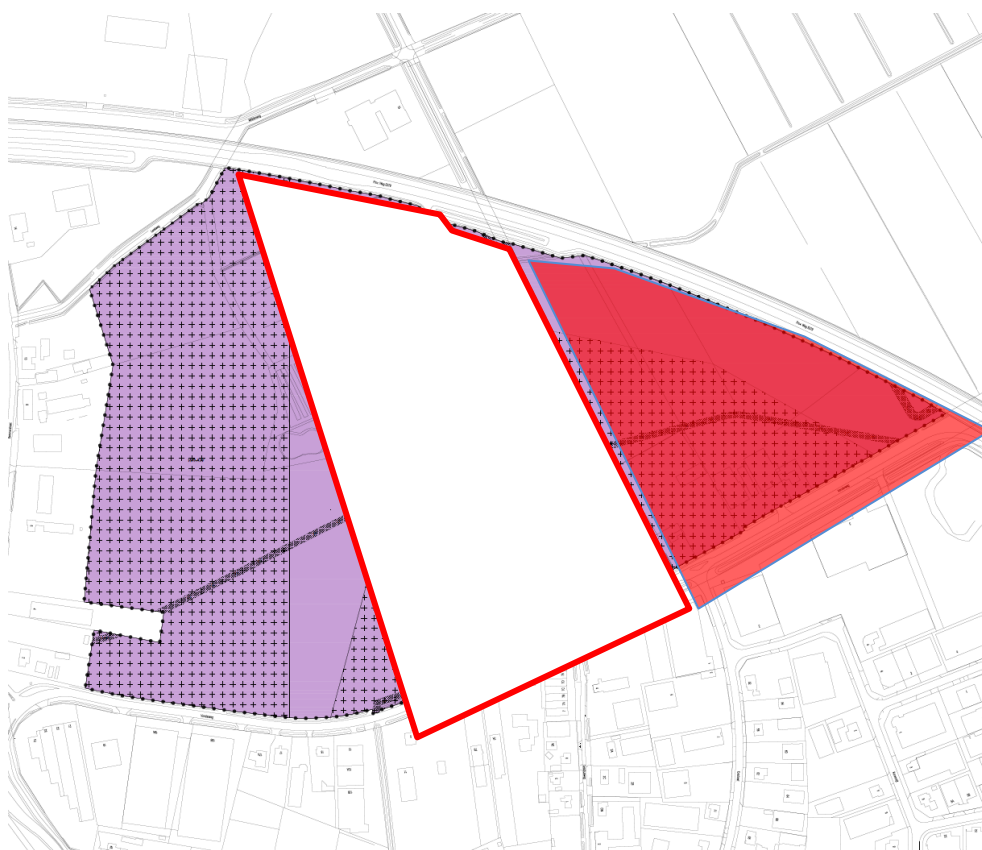
percelen ten westen van de Bosbeemd. In onderstaande figuur is de globale ligging aangegeven. Op de verbeelding is de exacte planbegrenzing weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het uitwerkingsgebied is volledig gelegen binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan Bemmer IV. Voor de gronden van het uitwerkingsgebied, geldt de volgende bestemming:

- 'Bedrijventerrein – Uit te werken';
- en daarnaast de dubbelbestemmingen:
- 'Waarde – Archeologie';

De bestemming 'Bedrijventerrein' is bestemd voor onder andere de vestiging c.q. uitoefening van bedrijven en bedrijfsactiviteiten voor zover deze bedrijven voorkomen in de milieucategorie 2 t/m 4.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is de bestemming bedoeld voor (niet-zelfstandige) kantoren, perifere detailhandel en internethandel. In de uitwerkingsregels zijn voorwaarden opgenomen waaraan het nog op te stellen uitwerkingsplan dient te voldoen.



Ligging uitwerkingsgebied in het bestemmingsplan Bemmer IV

Om bedrijfsvestiging op het bedrijventerrein mogelijk te maken wordt de nader uit te werken bedrijfsbestemming uitgewerkt in het nu voorliggende bestemmingsplan. In deze toelichting wordt gemotiveerd dat het plan voldoet aan de uitwerkingsregels en dat beleids-, waarden- en milieuaspecten niet worden geschaad, zoals voor een aantal percelen met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor is een dubbelbestemming opgenomen. Uit nader onderzoek naar archeologie (paragraaf 2.5.9) blijkt dat er naar verwachting geen archeologische waarden worden geschaad en dat er geen vervolgonderzoek nodig is.

1.4 Leeswijzer

Het uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding met planregels en gaat vergezeld van een toelichting.

De toelichting is als volgt opgebouwd. Het tweede hoofdstuk gaat in op het uitwerkingsgebied waarbij wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- een beschrijving van de ruimtelijke, functionele en verkeerskundige aspecten;
- de kwaliteiten en aandachtspunten;
- de fysieke en beleidsmatige randvoorwaarden;
- de beoogde ontwikkeling;
- de gemaakte keuzes in het onderhavige bestemmingsplan rekening houdend met deze randvoorwaarden;
- de effecten die onderzocht zijn.

In het derde hoofdstuk wordt de economische haalbaarheid toegelicht. In het vierde en vijfde hoofdstuk worden de juridische opzet van het plan toegelicht en de resultaten van inspraak en vooroverleg weergegeven.

2. PLANOPZET EN VERANTWOORDING

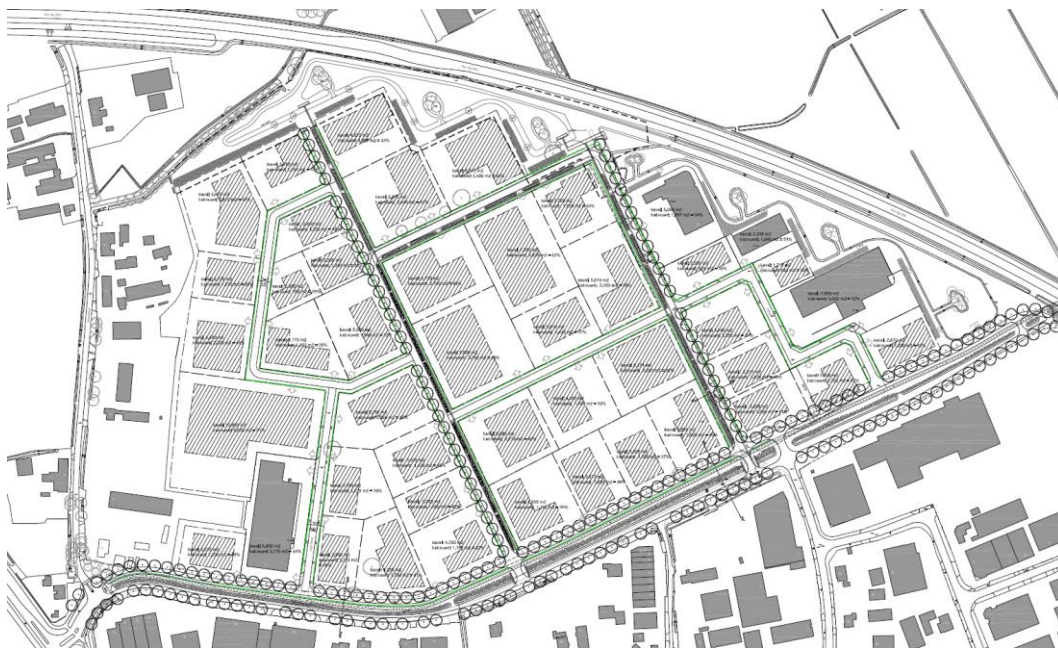
2.1 Inleiding

Dit plan is een uitwerking van het moederplan (bestemmingsplan) 'Bemmer IV'. Het moederplan is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting. In de verantwoording van dit uitwerkingsplan wordt gemotiveerd dat de bedrijfsvestiging past binnen de bestemmingen van het moederplan. Op 11 februari 2016 is een herziening van dit plan als voorontwerp gepubliceerd.

2.2 Ruimtelijk-functionele gebiedsbeschrijving

Bedrijventerrein Bemmer IV - middengebied

Het uitwerkingsgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de N279 en aan de zuidzijde door de Vonderweg. Ten zuiden van de Vonderweg is het bestaande bedrijventerrein Bemmer gelegen. De west en oostgrens van het uitwerkingsgebied worden gevormd door nog uit te geven bedrijfspercelen.



Verkavelingsschets, april 2016

Tot 1 januari 2016 was er sprake van een nertsenhouderij (Kanters) nabij de planlocatie. Deze agrarische inrichting is verhuisd naar een andere locatie buiten het bedrijventerrein.

Verkavelingsplan Bemmer IV

Na vaststelling van het bestemmingsplan Bemmer IV is een concept verkavelingsplan voor het bedrijventerrein Bemmer IV opgesteld. Dit verkavelingsplan is in 2016 geactualiseerd (zie bijlage). Het verkavelingsplan geeft de verkaveling van het beoogde bedrijventerrein weer en er wordt inzichtelijk gemaakt welke delen van het uit te werken gebied bedoeld zijn voor uitgeefbare bedrijventerreinen en welke delen voor respectievelijk groen en verkeer. Het plan kent een hoofdstructuur van wegen waarlangs de kavels zijn gesitueerd. Aan de noordzijde van het gebied bevinden zich de zichtlocaties waarbij een groene buffer is aangebracht om het groene karakter van het bedrijventerrein te accentueren. Tussen de percelen zijn groene hagen beoogd en op het bedrijventerrein komen groene bermen, gras, bomen en riet. Hierbij zijn ruimte en kwaliteit van groot belang.

2.3 Beleidsaspecten

2.3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijksbeleid is van toepassing op grote lijnen en Nationaal niveau. De decentrale overheden hebben op basis van het Rijksbeleid, regels vastgesteld voor kleinschalige ontwikkelingen als een uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten regels opgenomen die direct het initiatief betreffen. Deze regels strekken ertoe dat de in het Barro omschreven nationale ruimtelijke belangen bij besluitvorming over ruimtelijke plannen wordt gerespecteerd, met als doel ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen die de nationale ruimtelijke belangen frustreren dan wel vertragen.

In het Barro worden op dit moment de volgende nationale ruimtelijke belangen beschermd:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

Conclusie

Het projectgebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen in gebieden buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur samen met de provincie de gewenste ruimtelijk invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en regels die het Rijk stelt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Relevantie voor het uitwerkingsgebied

Een uitwerkingsplan kent geen ladderverplichting, voor zover dat blijft binnen de uitwerkingsbevoegdheid die gegeven is in het moederplan¹. De mogelijkheden op grond van een niet benutte uitwerkingsplicht moeten als planologisch onbenutte mogelijkheden worden aangemerkt, waardoor er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State stelt de Afdeling dat als de nieuwe mogelijkheden, overeenkomen met de in het vorige bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsplicht, het nieuwe plan ten opzichte van het vorige plan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als dit wel gezien zou worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan zou dit betekenen dat er dubbel getoetst wordt aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Eenmaal ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan dat voorziet in een uitwerkingsplicht, en eenmaal ten tijde van de vaststelling van het uitwerkingsplan. In dit geval zijn de gronden al bestemd en dus is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft niet voldaan te worden aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Zorgvuldigheid halve is het initiatief alsnog beoordeeld op zijn merites.

Uitwerking Bemmer IV

Bedrijventerrein Bemmer IV staat al geruime tijd gepland om tot ontwikkeling te brengen. De huidige marktinteresse vraagt om tot daadwerkelijke realisatie van het gebied te komen. Aangezien er sprake is van een moederplan met een uitwerkingsplicht dat in lijn is met het moederplan, is een onderbouwing volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet nodig. Daarbij wordt de uitspraak van de Raad van State van 24 februari 2016 gevolgd².

Navolgend wordt echter voor de volledigheid wel de actuele behoefte in beeld gebracht en de mogelijkheden om tot realisatie te komen in relatie met de afspraken uit de regionale bedrijventerreinprogrammering in Zuidoost Brabant.

Actuele behoefte

Het middenblok van Bemmer IV is ruim 8 ha groot (exacte maatvoering betreft 80.960 m²). Medio mei 2016 is de gemeente Laarbeek in gesprek met 14 (concrete) initiatiefnemers met een totale behoefte van circa 7,5 - 8 ha. Initiatiefnemers hebben allen een uitgesproken voorkeur voor vestiging op Bemmer IV vanwege onder andere de ontsluiting, maatvoering van kavels, zichtlocaties en kwaliteitsniveau van reeds gevestigde bedrijven..

¹ ABRvS 24 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:489

² ABRS 24 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:489

Tabel 2.1: overzicht initiatiefnemers Bemmer IV

Nummer	Gewenste maatvoering kavel
1	20.000 m2
2	2.500 m2
3	3.500 m2
4	2.000 m2
5	3.000 m2
6	10.000 m2
7	5.600 m2
8	5.000 m2
9	3.000 m2
10	2.000 m2
11	10.000 m2
12	5.000 m2
13	3.000 m2
14	3.000 m2
Totaal	77.600 m2

Bron: gemeente Laarbeek

Met initiatiefnemers wordt periodiek (ieder kwartaal) de actualiteit van de behoefte besproken. Daarbij is er logischerwijs sprake van fluctuaties in het aantal initiatiefnemers en de totale behoefte. Er vallen zowel initiatieven af, als dat er nieuwe initiatieven bijkomen.

Aansluiting moederplan

In het moederplan is opgenomen dat bedrijven met een kavelmaat tot en met 5.000 m2 zich mogen vestigen. Via een afwijking is het mogelijk voor grotere bedrijven zich te vestigen, mits het gaat om verplaatsers met een bovenlokaal karakter. Deze afwijkingsmogelijkheid sluit tevens aan op het bovenlokale karakter vanuit de regionale bedrijventerrein-afspraken (zie hierna) waar bedrijven met een kavelmaat groter dan 5.000 m2 zich mogen vestigen.

2.3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze actualisatie van de visie van 2010 geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van

functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Op basis van de structurenkaart is het uitwerkingsgebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. De provincie beschouwt het gemengde landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied.

Verordening ruimte

Op 15 juli 2015 is de herziene Verordening ruimte van de provincie Brabant in werking getreden. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. Het uitwerkingsgebied bevindt zich in de Verordening Ruimte in de zone die is aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied-kernen in landelijk gebied'. Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling kan enkel plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied.

Een bestemmingsplan strekt ertoe dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing; de concept stedelijke uitwerking voorziet hierin. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

Regionale afspraken en programmering werklocaties Zuid-Oost Brabant

De regio maakt gebruik van de methodiek van de provinciale strategie werklocaties en andere bedrijventerreinen om een prioritering te laten gelden voor de werklocaties:

- Groen: plannen die tot 2020 zeker wel ontwikkeld worden;
- Oranje: plannen die op basis van de huidige inzichten niet ontwikkeld worden tot 2020;
- Rood: plannen die van de kaart verdwijnen en helemaal niet ontwikkeld worden.

Het grootste deel van Bemmer IV (waaronder de planlocatie; middengebiet, meegenomen wordt) is benoemd als een groen plan en behoort tot de plannen die zeker ontwikkeld worden. In onderstaande figuur is de programmering uit de afspraken van juni 2013 opgenomen.

In de regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Brabant (van juni 2013) staat 12,8 ha van bedrijventerrein Bemmer IV op groen. Daartoe worden het middenblok van 8

ha (waar voorliggende uitwerking betrekking op heeft) gerekend alsmede het reeds uitgewerkte en deels gerealiseerde oostelijke deel van circa 3,5 ha. Daarmee is in zijn totaliteit 11,5 ha van de 12,8 ha die op groen staat uitgewerkt.

In onderstaande figuur is de programmering uit de afspraken van juni 2013 opgenomen.

Figuur 2.1: Bemmer IV in regionale bedrijventerreinprogrammering

REGIO	GEMEENTE	STATUS	LOCATIE	SEGMENT	OPP. (netto ha)	Waarvan uitgeefbaar	Waarvan direct	STOPLICHT	
De Peel									
De Peel	Asten	Zacht	Nobisweg-Noord	K	5,3	5,3	0	Oranje	47
De Peel	Asten	Zacht	De Slagterij 1	K	8,0	8	0	Oranje	48
De Peel	Asten	Zacht	Kanalsweg 2	K	2,9	2,9	0	Oranje	49
De Peel	Asten	Zacht	De Hoogveld 2	K	0,8	0,8	0	Oranje	50
De Peel	Somerem	Hard	Wierdse 10	K	0,5	0,2	0,3	Oranje	51
De Peel	Somerem	Hard	Locatie van Dijk	K	1,9	1,5	0	Oranje	52
De Peel	Somerem	Zacht	PDV Wierdseweg	H	3,8	3,8	0	Oranje	53
De Peel	Somerem	Zacht	Lage Akkerweg	K	2,3	2,3	0	Oranje	54
De Peel	Somerem	Zacht	Lage Akkerweg	K	1,9	1,9	0	Oranje	55
De Peel	Deurne	Hard	Wierdse Zuid	J	17,0	6	6	Oranje	56
De Peel	Deurne	Hard	Wierdse Wierdse Laag	K	3,2	3,2	0	Oranje	57
De Peel	Deurne	Hard	Wierdse Wierdse Laag	K	7,3	2,4	0	Oranje	58
De Peel	Deurne	Zacht	Kranenmortel-Zuid	J	20,0	20	0	Oranje	59
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Wierdse - Gemert	K	4,9	4,9	4,9	Oranje	60
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Wierdse - Gemert	K	18,1	18,1	1,7	Oranje	61
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Bolle Akker - Bakel	K	2,4	2,4	2,4	Oranje	62
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Bolle Akker - Bakel	K	1,2	0,9	0,9	Oranje	63
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Wierdse-Milbeze	M	0,4	0,4	0,4	Oranje	64
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Wierdse-Milbeze	M	1,2	1	0	Oranje	65
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	De Fok	K	4,3	4,3	0	Oranje	66
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	De Fok	K	2,0	2	0	Oranje	67
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	Kruidenberg	K	4,5	4,5	0	Oranje	68
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	De Mortel Zuidrand	M	1,5	1,5	0	Oranje	69
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	Kaak	K	5,6	5,6	0	Oranje	70
De Peel	Laarbeek	Hard	Bemmer IV	O	12,8	12,8	12,8	Oranje	71
De Peel	Laarbeek	Hard	Bemmer IV	O	7,2	6,5	6,5	Oranje	72
De Peel	Laarbeek	Zacht	Bemmer V meros	O	5,0	5	0	Oranje	73
De Peel	Laarbeek	Zacht	Bemmer V (op herstructurering)	O	15,0	15	0	Oranje	74
Subtotaal Regio:						143,2 (= incl 2020-2030)			

Bron: Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Brabant

Conclusie

Voorliggend uitwerkingsplan past in de actuele behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Laarbeek en sluit aan op de kaders zoals deze in het moederplan zijn benoemd. Tevens sluit de uitwerking aan op de afspraken zoals deze in de programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Brabant in 2013 zijn ge-maakt. Daarmee sluit de realisatie van Bemmer IV zowel aan op de behoefte uit de markt als op de regionale afspraken in de regio.

2.3.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijke beleid bestaat uit de Structuurvisie 'Groeï in Balans', gemeente Laarbeek, het Economisch actieplan Laarbeek en de Structuurvisie bedrijventerreinen Laarbeek.

Structuurvisie 2010-2020 'Groeï in Balans', gemeente Laarbeek

De gemeente Laarbeek heeft op 16 september 2010 een structuurvisie vastgesteld. Het gebied waar Bemmer IV is gepland is in de structuurvisie aangegeven als een relatief nat gebied en tevens als potentiële uitbreidingslocatie voor het huidige bedrijventerrein Bemmer. De realisatie zal zeer goed moeten worden afgestemd op de kwaliteiten van het landschap en het watersysteem. De visie staat een bedrijventerrein voor met een aantrekkelijk vestigingsmilieu, waar bedrijvigheid, watersysteem en ecologie samenkomen. Blijkend uit het ambitieniveau van Bemmer IV wordt deze visie geheel overgenomen. Een plan binnen de uitwerkingsregels van Bemmer IV is derhalve ook volledig in lijn met de structuurvisie.

Economisch actieplan Laarbeek

In 2005 is het economisch actieplan van de gemeente Laarbeek opgesteld, om de negatieve spiraal waarin de lokale economie zich bevond te doorbreken. Om bestaande werkgelegenheid in de gemeente te behouden en op termijn mogelijk te vergroten is bepaald dat er ruimte voor economische activiteiten moet zijn. Bemmer IV voorziet voor een zeer groot deel in deze ruimte voor economische activiteiten.

Bedrijventerrein Structuurvisie gemeente Laarbeek

In deze op 25 november 2010 vastgestelde structuurvisie geeft de gemeente haar visie op de bedrijventerreinen in de gemeente. Ten aanzien van nieuwe bedrijventerreinen stelt de gemeente dat het voor bedrijven met een grotere areaalbehoefte en bedrijven in hogere milieucategorieën nagenoeg onmogelijk is om op bestaande bedrijventerreinen een nieuwe locatie te vinden. Nieuwe bedrijventerreinen zijn dan ook nodig om deze bedrijven te faciliteren en herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen mogelijk te maken. Om de noodzakelijke dynamiek voor het goed functioneren van haar eigen bedrijventerreinen mogelijk te maken, heeft de gemeente de keuze gemaakt een specifiek bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven te ontwikkelen.

Ontwikkeling Bedrijventerrein Bemmer IV: Evaluatie van bestemmingsplan en ambitieprogramma

In november 2015 is door de gemeente Laarbeek een evaluatie uitgevoerd om daarin de beleidsuitgangspunten voor de ontwikkeling van Bemmer IV te evalueren en zo nodig te herzien. Bij deze evaluatie zijn een aantal aanbevelingen gedaan. Zo is geadviseerd om de minimale bouwhoogte en het minimum bebouwingspercentage te schrappen uit de regels. Naar aanleiding van deze evaluatie is besloten om het moederplan op deze punten te herzien. Deze herziening is op dit moment in procedure.

Uitwerkingsregels bestemmingsplan 'Bemmer IV'

- Voor het bepalen van de zonering van het bedrijventerrein voor de categorieën zoals genoemd in 3.1, wordt een inwaartse zonering toegepast, waarbij voldaan dient te worden aan de richtafstanden tot een (bedrijfs)woning. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan op het bedrijventerrein;
- Milieuhygiënische belemmeringen dienen ten gevolge van binnen en buiten het uitwerkingsgebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam te zijn weggenomen en/of die voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande relevante milieuaspecten (o.a. water, bodembescherming, externe veiligheid en wegverkeerslawaaï). In paragraaf 2.5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten. Hieruit volgt dat er geen belemmeringen zijn.
- Het plan dient te worden beoordeeld aan de hand van het toetsinstrumentarium 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van de waterbeheerder; In paragraaf 2.5.7 wordt nader ingegaan op de waterhuishouding.
- Ontsluiting van het bedrijventerrein dient plaats te vinden via de Vonderweg, Bemmerstraat en Bosscheweg, met dien verstande dat er geen directe ontsluiting op de N279 plaatsvindt; De ontsluiting vindt plaats via de Vonderweg en verder via de Bosbeemd en een nieuw te realiseren weg.
- Parkeren dient uitsluitend op eigen terrein plaats te vinden, waarbij parkeervoorzieningen dienen te voldoen aan de meest recente normen dienaangaande, thans de meest recente versie van de ASVV van het CROW. Al het parkeren vindt plaats binnen het uitwerkingsgebied op eigen terrein.
- In uitzondering op het voorgaande kan een centrale parkeergelegenheid mogelijk worden gemaakt voor maximaal vijf vrachtwagens. Er is voor dit gedeelte van het bedrijventerrein geen wens om een centrale parkeergelegenheid te realiseren.
- De oppervlakte van een bouwperceel dient minimaal 1.000 m² en maximaal 5.000 m² te bedragen; In het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen van de maximale kavelgrootte in geval sprake is van te verplaatsen bedrijven of indien sprake is van bovenlokale bedrijven.
- in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen en een Bevi-inrichting onder voorwaarden toe te staan. In de regels is de vestiging van Bevi-inrichtingen uitgesloten.
- De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 12 meter.
- De afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen. Binnen deze strook van 3 meter is geen opslag toegestaan om brandoverslag te voorkomen.
- Transportbedrijven mogen uitsluitend gesitueerd worden in de nabijheid van de hoofdontsluiting.
- Bedrijfsverzamelgebouwen dienen gesitueerd te worden in de nabijheid van de hoofdontsluiting.
- Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.
- Een minimum bebouwingspercentage van 70%.

2.4 Programmatistische en milieukundige effecten

2.4.1 Verkeerskundige aspecten

Voor de uitbreiding van een bedrijfslocatie is inzicht in de verkeerskundige aspecten van groot belang. Voor bedrijven is het namelijk belangrijk dat de vestiging goed bereikbaar is en bereikbaar blijft. In het moederplan zijn de verkeerskundige aspecten onderzocht. Voor dit uitwerkingsplan wordt aangesloten bij dat onderzoek, omdat de uitbreiding van het bedrijfsperceel is gelegen binnen het bedrijventerrein Bemmer IV.

Verkeersintensiteiten

In het akoestisch onderzoek, uitgevoerd voor het moederplan 'bestemmingsplan Bemmer IV' zijn de gevolgen voor de omgeving onderzocht door de toevoeging van het extra verkeer. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij dit plan gevoegd.

2.4.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten³. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Het uitwerkingsgebied kan aangemerkt worden als een gemengd gebied. De richtafstand voor bedrijven in categorie 4.2 is 200 meter in een gemengd gebied. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op 200 meter. De milieucategorieën 2 tot en met 4.2 zijn daarom in het hele uitwerkingsgebied mogelijk.

2.4.3 Bodem

In het kader van het moederplan Bemmer IV is reeds bodemonderzoek gedaan en is de bestemming gewijzigd naar bedrijventerrein. In mei en oktober 2002 en juli 2003 heeft Kantersgroep Asten een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op respectievelijk een perceel van 5,5 ha op de hoek Vonderweg/ Boerdonkseweg en de overige percelen ten oosten van de Bemmerstraat (tussen Vonderweg en de N279). Hieruit is geconstateerd dat het gebied niet volledig schoon is:

De lichte bodemverontreinigingen met zware metalen en minerale olie in de grond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire

³ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

Interventiewaarden Bodemsanering. De aanwezigheid van verontreinigingen vormt, gezien de concentraties vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar;

- Handelingen met (licht) verontreinigende grond zijn aan regels gebonden. Indien bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten verontreinigende grond vrijkomt welke niet op de locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze conform de geldende regelgeving te worden afgevoerd.
- Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is, blijft het risico uit oogpunt van de volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt.

Het gebruik van de bodem is in de jaren na het onderzoek niet gewijzigd, waardoor de conclusies van de onderzoeken nog steeds van toepassing zijn.

2.4.4 Geluid

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid).

Hiervan is geen sprake. Het bedrijventerrein is geen gevoelig object, waardoor een geluidsonderzoek naar wegverkeer niet nodig is.

2.4.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁴ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het uitwerkingsgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

⁴ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵.

Er is voor Bemmer IV een onderzoek Externe Veiligheid⁶ uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies hiervan weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 2 bijgevoegd.

Uitwerkingsgebied

Een groepsrisicoberekening moet worden uitgevoerd in geval het de plaatsing van een BEVI-inrichting betreft. Bevi-bedrijven worden in dit bestemmingsplan uitgesloten. Het aspect externe veiligheid is geen beperking.

⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

⁶ Agel adviseurs, Onderzoek Externe veiligheid 'bestemmingsplan Bemmer IV' te Beek en Donk, 8 oktober 2009

2.4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Voor de beoogde ontwikkeling is een onderzoek naar luchtkwaliteit⁷ uitgevoerd. Hieruit volgt dat luchtkwaliteit geen belemmering is voor het plan. Voor een volledig inzicht in de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het onderzoek naar luchtkwaliteit dat als separate bijlage 3 is bijgevoegd.

Conclusie

Er is nog niks bekend over de verkeersgeneratie van de bedrijven die zich gaan vestigen op de percelen. Er kan daarom nog geen concrete uitspraak worden gedaan over de gevolgen voor de luchtkwaliteit van dit plan. Op basis van het moederplan kan wel worden ingeschat dat de ontwikkeling zal voldoen.

2.4.7 Waterhuishouding

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water.

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de bovengenoemde drietrapsstrategieën.

⁷ Agel adviseurs, Onderzoek Luchtkwaliteit ‘bestemmingsplan Bemmer IV’ te Beek en Donk, 8 oktober 2009

Waterschap Aa & Maas

Waterschap Aa & Maas is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater. Van belang voor de ontwikkelingen in Bemmer IV zijn de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' en de 'Beleidsnota uitgangspunten watertoets'. Hierin staat hoe het best kan worden omgegaan met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de eerdergenoemde drietrapsstrategieën.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van het Waterschap Aa en Maas

Hieronder zijn de beleidsuitgangspunten van het waterschap weergegeven, met de doorwerking in onderhavig plan.

- gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater;
- afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch Neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- rekening houden met water(schaps)belangen.

Beleidsbrief regenwater en riolering

Het regenwaterbeleid steunt op een viertal pijlers. Voor de toepassing van deze pijlers geldt een drietal bestuurlijke uitgangspunten, namelijk:

- doelmatigheid van maatregelen is uitgangspunt;
- de verantwoordelijkheden van de verschillende partijen worden duidelijk geformuleerd;
- gemeente is regisseur.

In de navolgende paragrafen worden allereerst deze pijlers en bestuurlijke uitgangspunten beschreven. Vervolgens wordt nader ingegaan op de wijze waarop het regenwaterbeleid de komende jaren zal worden geïmplementeerd. Daarbij wordt zowel aandacht besteed aan de relatie met reeds geformuleerde doelstellingen als aan noodzakelijke aanpassingen in regelgeving. Tot slot komt de financiering van het regenwaterbeleid aan de orde.

In het vernieuwde regenwaterbeleid staan vier pijlers centraal:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren;
- integrale afweging op lokaal niveau.

De daadwerkelijke keuze voor de wijze van omgaan met regenwater en het tijdpad waarbinnen eventuele veranderingen moeten worden gerealiseerd, vindt op lokaal niveau plaats en is het resultaat van een integrale afweging.

De eerste drie pijlers zijn het resultaat van de integrale afweging op nationale schaal en geven een voorkeursvolgorde aan voor het omgaan met regenwater. Deze voorkeursvolgorde komt voort uit een aantal algemene en door de tijd beproefde uitgangspunten van het milieubeleid:

- preventie is beter dan 'end of pipe'-oplossingen;
- relatief vuile en relatief schone stromen moeten niet worden vermengd;
- onnodig transport van relatief schone stromen (in dit geval regenwater) moet worden voorkomen;
- afwenteling van milieuproblemen moet worden voorkomen.

Waterplan gemeente Laarbeek

Het waterplan Laarbeek is een gezamenlijk beleidsplan van de waterbeheerders in Laarbeek: gemeente Laarbeek, Waterschap Aa en Maas, Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant, Brabant Water en Provincie Noord-Brabant.

In de visie tot 2050 worden de volgende uitgangspunten genoemd die ook van invloed zijn op het uitwerkingsgebied:

1. *Waterkwantiteit*: Het op orde hebben van het watersysteem in de zin van het voorkomen of opheffen van wateroverlast en een geschikte waterhuishoudkundige conditie voor de verschillende functies. Neerslagwater in bebouwd gebied is zo veel mogelijk afgekoppeld. Water wordt zo veel mogelijk vastgehouden in het systeem of geborgen.
2. *Watergebruik en waterketen*: schone en vervuilde waterstromen worden zoveel mogelijk van elkaar gescheiden, bijvoorbeeld door het afkoppelen van regenwater, zodat de waterzuivering alleen vuil water zuivert.
3. *Natuur, ecologie en waterkwaliteit*: de visie is gericht op schoon water en een schone waterbodem met verwaarloosbare risico's voor het aquatisch-ecologisch functioneren van het ecosysteem. De wateren hebben (minimaal) een inrichting met natuurvriendelijke oevers. Het water in bebouwd gebied wordt in de visie gekenmerkt door een goede ecologische ontwikkeling. Daarnaast speelt de aantrekkelijkheid van het water (belevingswaarde) een voorname rol. Wateren in bebouwd gebied zijn rijk aan structuur door de aanwezigheid van ondergedoken waterplanten, drijfbladplanten en helofyten, ze zijn helder en bevatten soorten die karakteristiek zijn voor het watersysteem. Diffuse bronnen van verontreiniging worden zoveel mogelijk bestreden.
4. *Water als ordenend principe*: bij nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen wordt de zogenaamde lagenbenadering toegepast, waardoor de kwaliteiten van het gebied sturend zijn voor het gebruik van het gebied. Zowel het grond- als het oppervlaktewater is een belangrijk sturend principe bij de locatiekeuze en het bepalen van de randvoorwaarden bij de inrichting. Uitgangspunt is ook dat duurzaam wordt gebouwd. Dit houdt in dat uitlopende bouwmaterialen, zoals zink, koper en lood worden vermeden.
5. *Recreatie, beleving en cultuurhistorie van water*: waar mogelijk wordt recreatief (mede) gebruik van water ondersteund. Door het vergroten van de belevingswaarde van het water zijn inwoners betrokken bij het watersysteem. Cultuurhistorische waterlocaties of -verbindingen moeten worden behouden of mogelijk hersteld, hetgeen naast

De deklaag bestaat uit siltig fijn zand met kleilagen. De deklaag heeft een dikte van 5 tot 10 meter. Onder deze deklaag bevindt zich een beter doorlatende zandlaag (eerste watervoerende pakket). De humeuze toplaag van de bodem heeft een slechte doorlatendheid. Het siltig fijn zand en de kleilagen hebben respectievelijk een matige en een zeer slechte doorlatendheid.

Uit metingen van de grondwaterstanden door Fugro op 1 en 15 december 2005 is gebleken dat in het uitwerkingsgebied van het moederplan 'Bemmer IV':

- de ontwatering ter plaatse van bestaande wegen voldoende is;
- in het oostelijk deel van het bedrijventerrein Bemmer IV plaatselijk grondwaterstanden tot aan maaiveld kunnen optreden;
- de fluctuatie van het grondwater is circa 1,0 tot 1,2 meter op jaarbasis;
- in het uitwerkingsgebied zijn zowel kwelsituaties, evenwichtssituaties als wegzijgingssituaties (infiltratie) vastgesteld.

Oppervlaktewater

Ten westen van het uitwerkingsgebied loopt de Zuid-Willemsvaart. Het waterpeil van de Zuid-Willemsvaart heeft slechts een zeer beperkte invloed op de stijghoogte van grondwater in het eerste watervoerende pakket. De invloed van de Zuid-Willemsvaart is daarmee te verwaarlozen

Ten noorden van het de uitwerkingsgebieden stroomt de Boerdonkse Aa. Dit is een hoofdwatgang van het waterschap. Het gehele gebied (Bemmer IV) watert af via deze watgang. Het peil in de Boerdonkse Aa ligt op circa 11,3 m + NAP.

Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Wateroverlast

Conform het beleid van het waterschap en de gemeente zal het gehele beoogde bedrijventerrein (Bemmer IV) worden uitgevoerd met een gescheiden rioleringssysteem waarbij regenwater niet via de riolering wordt afgevoerd (afkoppelen).

Op het bedrijventerrein Bemmer IV zal daarom moeten worden voorzien van enkele bergingsvoorzieningen die hemelwater tijdelijk vasthouden, alvorens het water kan worden afgevoerd naar het watersysteem. Deze compensatie wordt aan de noordzijde van het plangebied van het globale bestemmingsplan Bemmer IV aangebracht en is voor een belangrijk deel reeds aanwezig.

Aan de noordzijde van het bedrijventerrein zijn infiltratievoorzieningen aangebracht. Daarmee wordt hemelwater geborgd in oppervlaktewater (watergangen, vijverpartijen, en dergelijke) met een vertraagd afvoerende functie naar het bestaande watersysteem.

Wateroverlast uitwerkingsgebied

Nabij het uitwerkingsgebied is naast de N279 voorzien in een waterbergingsvoorziening. Hiermee is het gevaar voor wateroverlast in het uitwerkingsgebied weggenomen.

Riolering

Op de planlocatie is aan de oostzijde van de toegangsweg een nieuw rioleringsstelsel aangelegd. Vuilwater zal via deze riolering worden afgevoerd. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande capaciteit van de rioolwaterzuivering.

Waterberging

Hydrologisch uitgangspunt van Waterschap Aa en Maas is dat ruimtelijke plannen de opvang en berging van het regenwater binnen het uitwerkingsgebied verwerken. Dit uitgangspunt geeft invulling aan het 'niet afwentelen-principe' zoals geformuleerd in het Nationaal Bestuursakkoord Water. Hemelwater zal daarom oppervlakkig worden afgevoerd naar bergingsvoorzieningen (bijvoorbeeld via molgoten). Bij het verdere bouwrijp maken zal rekening worden gehouden met de bergingsvoorzieningen aan de rand van het gehele bedrijventerrein Bemmer IV.

Retentievijver

De benodigde berging voor het plangebied is door Waterschap Aa en Maas reeds berekend a.h.v. regenduurlijnen $T=10 +10\%$ en $T=100+10\%$ (10% extra i.v.m. klimaatsveranderingen). Volgens opgave van het waterschap is de benodigde berging 8.194 m³ bij $T=10$ -situatie en 10.678 m³ bij $T=100$ -situatie. Hierbij is uitgegaan van de verwachting dat 70% van het bruto oppervlak verhard oppervlak is. In Bemmer IV is het netto te compenseren oppervlak 177.400 m² (bruto oppervlak 282.000 m²). Daarnaast dient er berging gecompenseerd te worden door het dempen van de bestaande watergang parallel lopend aan de Bosbeemd en het vervallen van de leggerwatergang langs de N279. De benodigde bergingscapaciteit van regenwater voor bedrijventerrein Bemmer IV is ongeveer 8.500 m³. Vanuit het plan Bemmer III (aangrenzende bedrijventerrein) resteert nog een bergingsopgave van 1600 m³. Deze resterende bergingsopgave is reeds meegenomen in de (nader uit te werken) plannen van Bemmer IV.

Aan de bergingsopgave wordt voor een belangrijk deel voldaan binnen de retentiezones in de zichtzone aan de noordzijde van bedrijventerrein Bemmer IV. Om hydrologische en financiële redenen is een nieuwe berekening van de bergingscapaciteit van de retentiezones uitgevoerd. Hieruit volgt dat het waterpeil in de bergingsvijvers 10 cm verlaagd moet worden. De hoeveelheid waterberging binnen het plangebied wordt daarmee verkleind naar 6.500 m³.

Door het verkleinen van de bergingsvijver is nog 2.000 m³ benodigd. Ook geldt nog de restbergingsopgave van 1.600 m³ van bedrijventerrein Bemmer III. Totaal is dus nog 3.600 m³ nodig. Onderzocht is of het mogelijk is om de bergingsvijver te vergroten door het weglaten van de bomeneilanden in de retentievijver, het versmallen van het onder-

houdspad, het verkleinen van het uitgeefbare bedrijventerrein of door het verwerven van nieuwe gronden. Dit blijkt niet mogelijk.

Het Waterschap Aa en Maas is in uitzonderlijke gevallen gemotiveerd bereid om het regenwater elders te bergen. Aangezien het niet mogelijk is om de berging binnen het plangebied plaats te laten vinden, wordt voor de berging van 3.600 m³ aangesloten bij de beoogde waterhouderij aan de noordoostzijde van Beek en Donk(De Blauwe Poort).

Ophoging

Voor een goed functionerend bedrijventerrein is op zijn minst 1,0 meter drooglegging nodig. Gezien de plaatselijke grondwaterstanden zal het uitwerkingsgebied met gemiddeld 0,6 meter moeten worden opgehoogd.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van een duurzaam waterbeheer zijn in deze waterparagraaf enkele randvoorwaarden opgenoemd. In de plannen is een goede waterhuishouding een voor-aanstaand speerpunt. In de beoogde situatie zal tevens een bergingsopgave van Bemmer III worden meegenomen. De resterende bergingsopgave zal buiten het uitwerkingsgebied gerealiseerd moeten worden.

2.4.8 Flora en Fauna

Op basis van de Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Een verkennend flora en fauna onderzoek (natuurtoets)⁸ is voor geheel Bemmer IV opgesteld. De conclusies van dit onderzoek gelden ook onverkort voor de beoogde bedrijfslocatie. Hieronder zijn de conclusie van dit onderzoek weergegeven. Voor een volledig beeld wordt naar de separate bijlage 4 verwezen.

Op basis van de quickscan in 2007, en de resultaten uit de Natuurtoets Bemmer IV van 15 december 2011⁹, kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het uitwerkingsgebied ligt niet binnen de invloedssfeer van Natura 2000 gebieden.
- Het uitwerkingsgebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of overige beschermde gebieden, zoals aangewezen in de Verordening Ruimte 2014.
- Binnen het uitwerkingsgebied bevindt zich een bomenrij van meer dan 20 bomen langs de Bosbeemd en de aan het uitwerkingsgebied grenzende (voormalige) Leekweg.
- In het uitwerkingsgebied komen geen beschermde flora voor.
- Het uitwerkingsgebied maakt deel uit van het leefgebied van een koppel Steenuilen en Torenvalken. Van beide soorten zijn jaarrond beschermde verblijfplaatsen vastge-

⁸ Ontwikkeling Bedrijventerrein Bemmer IV, Ontwikkelingsplan: analyse, onderbouwing en visie, Grontmij Nederland BV d.d. 11 mei 2007

⁹ Natuurtoets bedrijventerrein Bemmer IV, Grontmij Nederland BV d.d. 15 december 2011

steld direct buiten de begrenzing van het uitwerkingsgebied. Direct buiten het uitwerkingsgebied bevindt zich de begrenzing van het leefgebied van de Bosuil. Er zijn negatieve effecten te verwachten op het leefgebied van de Bosuil.

- Het uitwerkingsgebied is waarschijnlijk actueel leefgebied voor een aantal algemene grondgebonden zoogdieren. Voor deze soorten geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling van verbodsbepalingen in het kader van de Flora- en faunawet en zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.
- Binnen het uitwerkingsgebied zijn geen verblijfplaatsen van de Eekhoorn aangetroffen. De tuininrichting van bestaande bebouwing aan de Bemmerstraat maakt mogelijk deel uit van het foerageergebied van de Eekhoorn. Gelet op de ligging buiten het uitwerkingsgebied en het ontbreken van geschikt foerageergebied binnen het uitwerkingsgebied, is er geen sprake van afbreuk aan foerageergelegenheid voor de soort met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Er zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.
- Binnen het uitwerkingsgebied zijn op diverse locaties foeragerende Gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Gelet op het ruime aanbod in geschikt foerageergebied in de directe omgeving van het uitwerkingsgebied, is het aannemelijk dat de aanwezige individuen binnen het uitwerkingsgebied voldoende flexibel zijn om uit te wijken. Hierdoor is geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de populatie te verwachten. Er zijn enkele Rosse vleermuizen en Laatvliegers foeragerend aan de Bemmerstraat waargenomen. Er zijn geen negatieve effecten op het foerageergebied van beide soorten te verwachten, gelet op de ligging buiten het uitwerkingsgebied. Het nemen van vervolgstappen is niet noodzakelijk.
- Er bevindt zich een vaste vliegroute van een drietal Gewone dwergvleermuizen langs een deel van de bestaande begroeiing aan de inrit van de Bosbeemd. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn mogelijk negatieve effecten te verwachten op de instandhouding van de vliegroute.
- Het uitwerkingsgebied maakt deel uit van het leefgebied van de Bastaardkikker. Voor deze soort geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling van verbodsbepalingen in het kader van de Flora- en faunawet, waardoor het nemen van vervolgstappen niet noodzakelijk is. Overige en zwaarder beschermde amfibieën zijn niet aangetroffen binnen het uitwerkingsgebied. Derhalve kunnen vervolgstappen achterwege worden gelaten. Het uitwerkingsgebied vormt een ongeschikt leefgebied voor reptielen. Aanwezigheid kan worden uitgesloten.
- Er bevinden zich geen beschermde vissoorten binnen het uitwerkingsgebied. Mogelijke aanwezigheid van Kleine modderkruiper is uitgesloten met de uitvoering van een soortgerichte inventarisatie op 30 mei 2011. Het nemen van vervolgstappen is niet noodzakelijk.
- het uitwerkingsgebied maakt geen deel uit van het leefgebied van overige beschermde soorten, zoals beschermde dagvlinders of libellen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Aanbevelingen

Op basis van de bovenstaande conclusies wordt het volgende aanbevolen:

- Indien kapwerkzaamheden worden uitgevoerd aan de bomenrijen langs de Bosbeemd, dan geldt een kapmelding en herplantingsplicht in het kader van de Boswet;
- Men dient ruimschoots vooraf aan de uitvoering van werkzaamheden, een compensatieplan met passende maatregelen op te stellen en uit te voeren om een deel van het bestaand leefgebied van een koppel Steenuilen en een koppel Torenvalken te kunnen compenseren. De zichtzone tussen het bedrijventerrein en de N279 zal als waterberging annex ecologische zone fungeren en worden ingericht. In deze strook vindt compensatie van de flora- en faunawaarden ruimschoots plaats;
- Indien de bestaande begroeiing aan de inrit van de Bosbeemd zal verdwijnen, dan dient ruimschoots vooraf aan de start van werkzaamheden een compensatieplan te worden opgesteld en uitgevoerd met passende mitigerende en compenserende maatregelen voor de aanwezigheid van een vliegroute van de Gewone dwergvleermuis;
- Bij de planning van werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (15 maart-15 juli). Het is verboden om in deze periode werkzaamheden uit te voeren die broedvogels verstoren of verontrusten.

2.4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

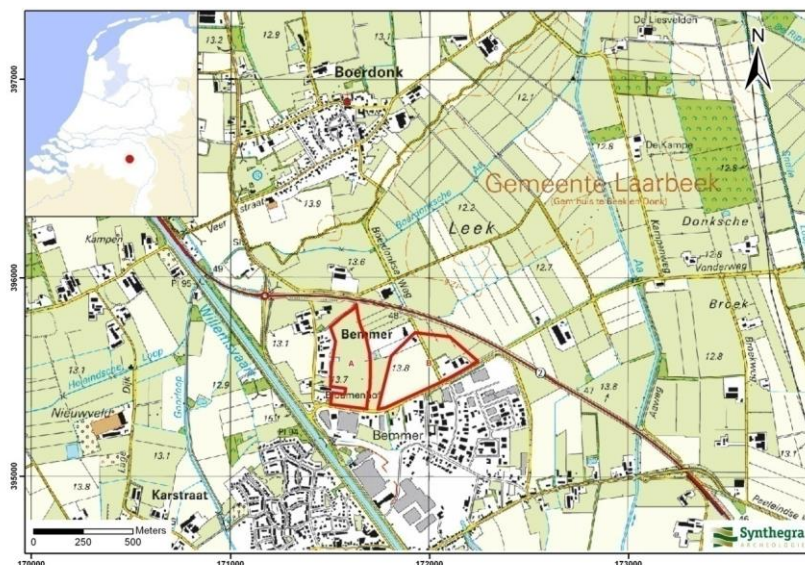
Archeologie

Voor het moederplan is een Archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd¹⁰. Hieronder zijn de bevindingen van dit bureauonderzoek op hoofdlijnen weergegeven. Voor een totaal beeld wordt verwezen naar het Archeologisch bureauonderzoek, wat als separate bijlage 5 is bijgevoegd.

Het uitwerkingsgebied kent twee archeologische zones welke beide een hoge verwachtingswaarde kennen. Op het moment dat meer dan 100 m² bebouwing en dieper dan 60 cm gelegen is binnen deze bestemming is een archeologisch onderzoek nodig.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het westelijk deel van het uitwerkingsgebied en het hogere terrein in het centrale deel van het uitwerkingsgebied vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van veldonderzoek (zie volgend figuur).

¹⁰ Bureauonderzoek Bemmer IV te Beek en Donk, gemeente Laarbeek, Aeres-Milieu 10-07-2009



Locaties veldonderzoek

Het uitwerkingsgebied ligt in zone B van het inventariserend veldonderzoek en verkennend booronderzoek¹¹. Voor deelgebied B wordt voor het gedeelte waar het uitwerkingsgebied ligt geen vervolgonderzoek aanbevolen. Het onderzoek is als separate bijlage 6 toegevoegd.

Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.4.10 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen kabels en leidingen in het uitwerkingsgebied.

2.4.11 Geurhinder

In het kader van ruimtelijke plannen is het aspect geurhinder een relevant aspect. Het uitwerkingsgebied is in juli 2010 getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij. Het toetsrapport is als separate bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

In het toetsingsrapport wordt het volgende geconcludeerd:

- De geurcontouren liggen gedeeltelijk over het uitwerkingsgebied. Met andere woorden, indien de geurgevoelige objecten buiten de geurcontouren van de bestaande veehouderijen worden gerealiseerd worden de belangen van de omliggende veehouderijen niet geschaad.
- De geurbelasting op het uitwerkingsgebied is matig. Dit geldt voor zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting in zowel de huidige als de te verwachten toekomst.

¹¹ Inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek, Synthegra archeologie, 19-04-2011.

stige situatie. Het leefklimaat wordt beoordeeld als matig op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Tot 1 januari 2016 was er sprake van een nertsenhoudery (Kanters) nabij de planlocatie. Deze agrarische inrichting is verhuisd naar een andere locatie. Hierdoor is geurhinder geen relevant aspect meer voor de uitbreidingslocatie.

3. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gemeente is initiatiefnemer voor de totale ontwikkeling van Bemmer IV. Onderhavig bestemmingsplan betreft de juridisch planologische verankering van een uitwerking van dit bedrijventerrein.

Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de uitwerkingsplicht uit het moederplan.

De onderbouwing voor de economische uitvoerbaarheid is reeds verzekerd in het moederplan en daarmee onderbouwd.

Planschade

Planschade is wettelijk geregeld. Eventuele schade ten gevolge van de realisatie van het bedrijventerrein komen voor rekening van de gemeente. Er is reeds planschade toegekend aan Bemmerstraat 6, vanwege het moederplan 'Bestemmingsplan Bemmer IV'.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Inleiding

Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan (herziening) 'Bemmer' dat is vastgesteld op 16 september 2010. Op 11 februari 2016 is het ontwerpbestemmingsplan herziening Bemmer IV bekendgemaakt. Het bestemmingsplan voorziet in een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Door invulling van de uitwerkingsplicht zal in de toekomst een nieuw bedrijventerrein Bemmer IV ontstaan.

Met het voorliggende uitwerkingsplan voor het middengebied geeft het college van burgemeester en wethouders uitvoering aan de uitwerkingsplicht voor een deel van dit gebied. Er zijn reeds in 2012, 2013 en 2015 uitwerkingsplannen gemaakt voor kleinere onderdelen van dit gebied.

De uitwerking heeft betrekking op het plandeel 'Bedrijventerrein – uit te werken'. Deze globale bestemming moet door burgemeester en wethouders nader worden uitgewerkt in een zogeheten uitwerkingsplan. Bij de nadere uitwerking van de bestemming dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Aan deze regels is middels het onderhavige uitwerkingsplan voldaan. Het uitwerkingsplan vormt dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan omdat het beleidskader, de essentiële elementen van het programma, door de gemeenteraad van Laarbeek reeds is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de 'globale' bestemmingsregeling vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling welke de basis vormt voor een directe bouwtitel.

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

4.2 Wro en planvorm

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Het uitwerkingsplan 'Bemmer IV – middengebied' bevat het juridisch-planologisch instrumentarium voor de uitwerking van de regeling uit het moederplan 'Bemmer IV' uitwerkingsplan ex artikel 3.6, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening. Middels het onderhavige plan worden bedrijven mogelijk gemaakt, gelegen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein – uit te werken' van het moederplan 'Bemmer IV'.

Het uitwerkingsplan bestaat uit regels, een toelichting en een verbeelding. De regels vormen tezamen met de digitale verbeelding het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan. Informatie die niet op de digitale verbeelding vermeld staat en die wel ruimtelijk relevant is, wordt verwoord in de regels.

De beschrijving en uitwerking van de regels is afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. De systematiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Hiernaast is het bestemmingsplan aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

4.3 Systematiek van de regels

De opbouw van het uitwerkingsplan is conform de standaardregeling van de gemeente Laarbeek. De regels van het uitwerkingsplan 'Bemmer IV – middengebied' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

4.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het uitwerkingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

4.3.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele uitwerkingsgebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen di-

rect mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend. Een omgevingsvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het uitwerkingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit¹²:

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

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, groen, etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels is de uitwerking opgenomen van de uitwerkingsregels uit het moederplan 'Bemmer IV'. In de bouwregels staat vermeld waar bebouwing op het perceel aan dient te voldoen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan afwijking wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder afwijking wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn

¹² Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel afwijking kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een omgevingsvergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming te bieden, zoals aanwezige leidingen.

4.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In deze regeling is aangegeven dat het verboden is op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen ten behoeve van bouwactiviteiten.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmings-

grenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staan procedureregels waar burgemeester en wethouders zich aan moeten houden als zij nadere eisen willen stellen aan de regels van het uitwerkingsplan.

4.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze bepalingen zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel

Als laatste is de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

4.3.5 Bestemmingen

Bedrijventerrein

Deze gronden zijn bestemd voor onder andere de vestiging c.q. uitoefening van bedrijven en bedrijfsactiviteiten voor zover deze bedrijven voorkomen in de milieucategorie 2 t/m 4.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is deze bestemming bedoeld voor (niet-zelfstandige) kantoren, perifere detailhandel en internethandel. De bebouwing mag bestaan uit zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De aan te houden bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn gespecificeerd in de bouwregels.

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, langzaam verkeer-routes, water, in-, uitritten en parkeervoorzieningen. Voor deze bestemming is aangesloten bij bestemmingsplan "Kom Beek en Donk". Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan voor nutsvoorzieningen. Verder zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor onder andere wegen, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

Dubbelbestemmingen

In het uitwerkingsplan zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

- Waarde archeologie.

Voor de gronden met een dubbelbestemming zijn de bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

5. INSPRAAK EN PROCEDURE

5.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een uitwerkingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het uitwerkingsplan van start gaan.

5.2 Inspraak en vooroverleg

Door de inwerkingtreding van de Wet op de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV; 1 juli 2005) en het vervallen van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is het bieden van een inspraakgelegenheid binnen de bestemmingsplanprocedure niet meer verplicht en feitelijk overbodig geworden. Bij besluit van 15 december 2005 heeft de gemeenteraad van Laarbeek de Inspraakverordening hierop aangepast.

5.3 Vaststellingsprocedure

PM

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Externe veiligheidsonderzoek

Bijlage 3: Luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage 4: Natuurtoets Bedrijventerrein Bemmer VI

Bijlage 5: Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 6: Archeologisch booronderzoek Bemmer IV

Bijlage 7: Geurhinderonderzoek

Bijlage 8: Verkavelingsplan

Regels

