

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Bergeijk 2015

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Bedrijventerreinen Bergeijk 2015

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

schaal 1:1.000

Vastgesteld:

21 april 2016

Projectgegevens:

TOE03-0253183-01A

REG03-0253183-01A

TEK03-0253183-01A

SVB01-0253183-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPBbtb1060-VAST

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplannen	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Provinciaal beleid	3
2.2	Regionaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	10
3	Planbeschrijving	17
3.1	Ruimtelijke structuur	17
3.2	Archeologie en cultuurhistorie	22
3.3	Functionele structuur	25
3.4	Ontwikkeling perceel Loo-Stökskesweg	29
4	Milieu- en omgevingsaspecten	31
4.1	Bedrijven en milieuzonering	31
4.2	Geluid	36
4.3	Bodem	37
4.4	Waterhuishouding en riolering	37
4.5	Externe veiligheid	40
4.6	Kabels en leidingen	41
4.7	Natuur	41
4.8	Luchtkwaliteit	42
5	Het bestemmingsplan	43
5.1	Plansystematiek	43
5.2	Opzet van de regels	43
5.3	De bestemmingen	46
6	Financiële uitvoerbaarheid	51
7	Procedures	53
7.1	Inspraak en vooroverleg	53
7.2	Vaststelling	53

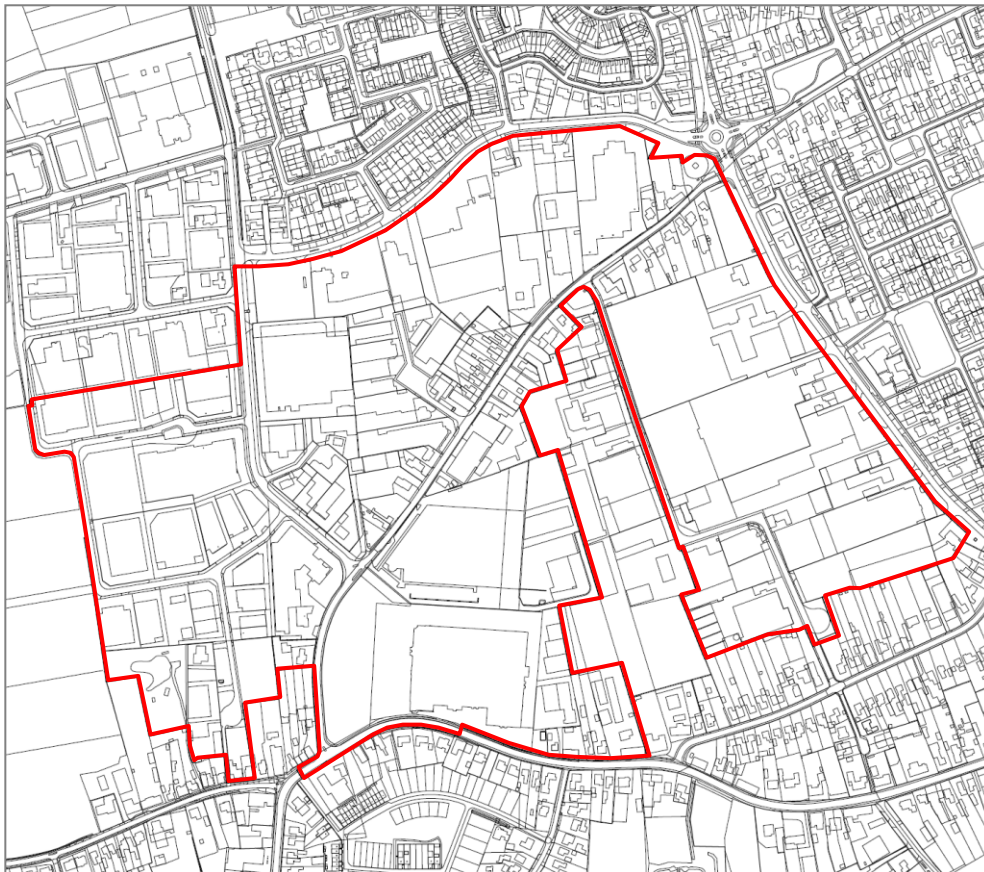
Bijlagen:

Bijlage 1: Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking uitbreiding bedrijfslocatie Loo-Stökskesweg te Bergeijk, CroonenBuro5, 19 januari 2016

Bijlage 2: Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015'

Bijlage 3: Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015'

Bijlage 4: Raadsvoorstel en raadsbesluit bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015'



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Bergeijk is al een aantal jaren bezig om de bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied te actualiseren en te digitaliseren. In de afgelopen jaren zijn het bestemmingsplan voor het buitengebied en de bestemmingsplannen voor de kernen geactualiseerd. Voor een aantal bedrijventerreinen is nog geen sprake van een actueel juridisch-planologisch kader. Voor deze bedrijventerreinen gelden verschillende bestemmingsplannen, die deels verouderd zijn en in een aantal gevallen niet meer aansluiten bij de feitelijke situatie. Om die reden is herziening van deze bestemmingsplannen gewenst. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de bedrijventerreinen Het Stoom en Waterlaat 5 in de kern Bergeijk.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing in het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie - met inachtneming van de geldende rechten - is vastgelegd. Daarnaast is via een wijzigingsbevoegdheid ontwikkeling van het onbebouwde perceel nabij de rotonde Loo-Stökskesweg mogelijk gemaakt. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies binnen het plangebied (rechtstreeks dan wel via omgevingsvergunning voor het afwijken) mogelijk zijn. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de bedrijventerreinen Het Stoom en Waterlaat 5. Voor de overige bedrijventerreinen in Bergeijk, waaronder Waterlaat (fase 1-4) en Waterlaat VI, zijn in de afgelopen jaren nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld, waardoor actualisatie op dit moment niet nodig is. De gronden waarvoor het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Herziening Bedrijventerrein 't Stoom' geldt (een aantal percelen aan de westzijde van de Industrieweg), maken ook geen deel uit van het plangebied, aangezien hiervoor een recent ontwikkelingsgericht bestemmingsplan geldt.

De plangrens van dit bestemmingsplan sluit in het noorden en westen aan op de plangrenzen van de bestemmingsplannen 'Buitengebied', 'Bedrijventerrein Waterlaat 2013' en 'Waterlaat VI'. In het zuiden en oosten grenst het plangebied aan de plangebieden van de bestemmingsplannen 't Loo' en 'Woongebieden West, Bergeijk'. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Kennedylaan en in het noorden door de Standerdmolen en de bedrijfspercelen aan de Galgenberg. In het westen wordt de plangrens gevormd door de Wilgenakker en Elskensakker. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door (de woonpercelen aan) het Loo en de Kleine Broekstraat.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan gelden diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verschillende planvormen en (in een aantal gevallen) van verouderde regelingen. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling. Hierdoor is er behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor het plangebied, dat beter dan de nu geldende plannen aansluit bij de bestaande situatie. In de volgende tabel zijn de geldende bestemmingsplannen opgenomen.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Industrieterrein Kennedylaan	26 februari 1981	29 september 1981
Bedrijventerrein Het Stoom	29 januari 2007	25 september 2007
2e herziening bedrijventerrein Het Stoom	1 maart 2012	-
Bedrijventerrein Waterlaat 5	29 september 2005	21 maart 2006
Herziening bedrijventerrein Waterlaat 5	6 juli 2011	-
2e herziening bedrijventerrein Waterlaat 5	26 september 2013	-
Grote bedrijven	3 juni 2010	-

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het geldende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de milieuhygiënische en planologische aspecten. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.

2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

In 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) vastgesteld. De Svro is in 2014 partieel herzien, waarbij onder andere het gewijzigde beleid op het gebied van natuur (realisering van het natuurnetwerk) en veehouderij (transitie naar zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. De wijzigingen in de Svro hebben met name gevolgen voor de primaire agrarische sector. Het provinciale beleid om stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied is op hoofdlijnen ongewijzigd ten opzichte van de Svro 2010. De Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Verordening ruimte, waarin de kaderstellende elementen uit de Svro zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Svro gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden 2 ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn in dit gebied gericht op de eigen behoefte.

De gemeente Bergeijk ligt volgens de Svro niet in het stedelijk concentratiegebied, maar in een landelijke regio.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat hier alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Als doorgroei van bedrijven ertoe leidt dat deze niet meer passen in de omgeving, is het provinciaal beleid er primair op gericht dat deze bedrijven worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk concentratiegebied of op een regionaal bedrijventerrein, zoals het Kempisch Bedrijvenpark in de gemeente Bladel.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen vervult de provincie een regierol. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio. In de regionale agenda's voor werken worden afspraken gemaakt over onder meer de regionale planning van bedrijventerreinen, herstructurering, beheer en onderhoud van bestaande terreinen en zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie ziet in de toekomst enerzijds meer mogelijkheden voor menging van (woon- en werk)functies. Anderzijds is het van belang dat er voldoende aanbod is voor bedrijven die hinder kunnen veroorzaken naar hun omgeving en bedrijven met een extern veiligheidsrisico.

2.1.2 Verordening ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt jaarlijks geactualiseerd. Op 18 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Provinciale Staten hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw in zijn geheel vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2014 in werking getreden.

De regels in de Verordening ruimte 2014 zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De regels van de Verordening ruimte zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Structuren en aanduidingen

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte 2014 wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en diverse aanduidingen. De vier structuren zijn het 'bestaand stedelijk gebied', de 'ecologische hoofdstructuur', de 'groenblauwe mantel' en het 'gemengd landelijk gebied'. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt volgens de kaarten behorende bij de Verordening ruimte vrijwel volledig in het bestaand stedelijk gebied. Het agrarische perceel in het zuidwesten van het plangebied ligt in het gemengd landelijk gebied met de aanduiding zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die deel uitmaken van de groenblauwe mantel of de ecologische hoofdstructuur.



Kaartbeeld stedelijke ontwikkeling (Verordening ruimte 2014)

Stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Het provinciaal beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking in de gebieden die zijn aangeduid als bestaand stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt. Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven.

Regels voor bedrijventerreinen

In artikel 4 van de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen voor bestaande bedrijventerreinen in kernen in het landelijk gebied. De toelichting van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein in het bestaand stedelijk gebied dient op grond van artikel 4.5 van de Verordening ruimte een verantwoording te bevatten over:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik; of

- 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.*

In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de programmering van werklocaties. De afspraken tussen de gemeenten en de provincie over de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio zijn vastgelegd in het document 'Regionale afspraken en programmering werklocaties Zuidoost-Brabant (actualisatie 2012)'. Voor de Kempen is afgesproken dat de regio vasthoudt aan de planning, zoals vastgelegd in de Kempische visie Bedrijventerreinen (zie paragraaf 2.2). Voor herstructurering van bestaande terreinen in de regio ligt het accent op kleinschalige facelifts en lichte revitaliserings. Bij verplaatsing van bedrijven moeten kansen worden benut om afspraken te maken over de invulling van de achterblijvende locatie. Ten behoeve van de herstructurering van de percelen aan de westzijde van de Industrieweg is in april 2012 het bestemmingsplan 'Herziening Bedrijventerrein 't Stoom' vastgesteld, op basis waarvan de gewenste herontwikkeling vorm kan krijgen. Deze gronden zijn buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gehouden.

In artikel 4.4 van de Verordening ruimte is aangegeven dat bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen zorgvuldig ruimtegebruik dienen te bevorderen. Dat betreft in het bijzonder het opnemen van regels:

- 1. om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein te bevorderen;*
- 2. die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;*
- 3. over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;*
- 4. over een op de aard van het bedrijventerrein aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;*
- 5. die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein tegen gaan.*

Onder oneigenlijk ruimtegebruik wordt met name verstaan het gebruik voor bedrijfswoningen en bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met één of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en deze zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd.

In dit bestemmingsplan zijn zowel voor Het Stoom als voor Waterlaat 5 de geldende bestemmingen overgenomen. De maximale bebouwingspercentages die ingevolge de geldende bestemmingsplannen zijn toegestaan (75 tot 80%) bieden bedrijven voldoende mogelijkheden om bebouwing toe te voegen, waarmee mogelijkheden worden geboden voor zuinig ruimtegebruik. Ook de maximale bouwhoogtes zijn overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen.

De maximaal toegestane hoogte loopt uiteen van 7,5 meter (op delen van Waterlaat 5 die grenzen aan de woningen in 't Loo) tot 15 meter (op Het Stoom). Deze hoogtes bieden voldoende mogelijkheden voor de huisvesting van lokale bedrijvigheid. In dit bestemmingsplan is geen minimale omvang voor de bedrijfskavels opgenomen: de bedrijventerreinen in Bergeijk moeten namelijk juist ook ruimte bieden aan kleinschalige, lokale bedrijven. In deze behoefte wordt gedeeltelijk voorzien door de bedrijfsverzamelgebouwen die zowel op Het Stoom als op Waterlaat 5 aanwezig zijn. Om ruimte te bieden aan bedrijven in verschillende milieucategorieën, is de systematiek van inwaartse milieuzonering toegepast (zie paragraaf 4.1).

Voorliggend bestemmingsplan gaat, in lijn met de Verordening ruimte, oneigenlijk ruimtegebruik op de bedrijventerreinen tegen. Concreet betekent dit dat alleen de bestaande bedrijfswoningen positief zijn bestemd; nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Afwijkende functies die in het plangebied aanwezig zijn (maatschappelijke functies, dienstverlening) zijn voorzien van een passende bestemming of aanduiding. Nieuwvestiging van dergelijke functies is niet rechtstreeks toegestaan. Hierbij moet worden opgemerkt dat met name aan de oostzijde van het plangebied, op de percelen aan de Kennedylaan en de Ekkerstraat, in de afgelopen periode een verschuiving zichtbaar is van 'reguliere' bedrijvigheid naar andere functies. Voorbeelden hiervan zijn de vestiging van een fysiotherapiepraktijk aan de Ekkerstraat en een aantal dienstverlenende functies aan de Kennedylaan. Dit gedeelte van Het Stoom leent zich, mede vanwege de ligging in de overgangszone tussen bedrijventerrein en woongebieden, goed voor de vestiging van dergelijke functies, waarvoor elders in Bergeijk geen geschikte locaties beschikbaar zijn. Om deze reden is de afwijkingsmogelijkheid voor de vestiging van zelfstandige kantoren aan de Kennedylaan overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Stoom'. Eenzelfde benadering geldt voor de entree van het bedrijventerrein nabij de rotonde Loo-Stökskesweg. Op de onbebouwde gronden aan de noordoostzijde van deze rotonde is ontwikkeling van bedrijvigheid, al dan niet in combinatie met kantoren of volumineuze detailhandel, passend. De gronden zijn daarom bestemd voor bedrijventerrein en er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om andere functies mogelijk te maken.

Bedrijven met een bouwperceel groter dan 5.000 m²

Artikel 4.6 van de Verordening ruimte bepaalt dat bestemmingsplannen in een kern in het landelijk gebied bepalen dat de oppervlakte van een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt. Hiervan mag worden afgeweken, mits:

- a. *de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken voor het bedrijf om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik;*
- b. *aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;*

- c. *de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied, een bovenregionaal bedrijventerrein of een regionaal bedrijventerrein (zoals het Kempisch Bedrijvenpark).*

Deze regeling is op gemeentelijk niveau verder verfijnd en door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Grote bedrijven' als afwijkingmogelijkheid aan de bestemmingsplannen voor de Bergeijkse bedrijventerreinen toegevoegd. De regeling is - als wijzigingsbevoegdheid - overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

2.2 Regionaal beleid

Het regionale beleid met betrekking tot bedrijventerreinen is vastgelegd in de Kempische visie Bedrijventerreinen 'Naar een strategie voor bedrijventerreinen in de Brabantse Kempen' (2012). Het visiedocument bevat een gezamenlijke visie van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden. Het doel is het realiseren van een gezonde bedrijventerreinmarkt in de Kempen. De Kempengemeenten hebben in juni 2015 per brief aan de regio Zuidoost-Brabant aangegeven dat het systeem zoals opgenomen in de Kempische visie nog altijd een goede balans geeft tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen. De visie uit 2012 bevat daarmee het actuele beleid voor de subregio de Kempen en behoeft geen aanpassing.

In de Kempen is sprake van een overaanbod aan bedrijventerreinen, die voor het overgrote deel is toe te schrijven aan de regionale bedrijventerreinen Kempisch Bedrijvenpark in Hapert en Westfields in Oirschot. Deze terreinen zijn alleen beschikbaar voor bedrijven met kavels groter dan 5.000 m². Een groot deel van de vraag in de regio (80% van de vraag in aantallen, 40% in hectares) bestaat echter uit kleinschalige, lokaal gebonden bedrijvigheid die wil doorgroeien. Hiervoor is in de vijf gemeenten slechts een beperkt aanbod beschikbaar. Deze bedrijven hebben met name belangstelling voor verzorgde, up-to-date bedrijventerreinen zonder te veel 'stedenbouwkundige ballast'. Bij de ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen moet dan ook vooral worden ingestoken op de realisering van modern gemengde terreinen. In de bedrijventerreinvisie is aangegeven dat verhuizing van grootschalige bedrijven naar het Kempisch Bedrijvenpark (of naar Westfields) kan leiden tot een toenemende leegstand op bestaande lokale terreinen. Terreinen waar een aanzienlijk aantal grote bedrijven is gevestigd en waar sprake is van economische of ruimtelijk-technische veroudering, waaronder Het Stoom, zijn hiervoor het meest gevoelig. Het Stoom/Waterlaat in Bergeijk is dan ook aangemerkt als één van de potentiële herstructureringslocaties in de regio.

De regionale ambitie is om vast te houden aan de industriële basis (waaronder de metaalindustrie en machinebouw) met aandacht voor innovatie, differentiatie en verbreding met andere bedrijventerreinsectoren. Voldoende aanbod aan bedrijventerreinen met een goede ruimtelijke kwaliteit is daarvoor van belang.

In de bedrijventerreinenvisie is een uitvoeringsstrategie geformuleerd om een gezonde en aantrekkelijke bedrijventerreinenmarkt te realiseren. De visie betreft negen punten:

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

Voor Het Stoom en Waterlaat is met name punt 5 (op orde houden van bestaande bedrijventerreinen) van belang. Het accent ligt op kleinschalige facelifts en lichte revitalisering in de openbare ruimte, waarmee het gros van de terreinen op kwaliteitsniveau kan worden gehouden of kan worden verbeterd. Eventuele verhuizingen worden aangegrepen om afspraken te maken over de invulling van de achtergebleven bedrijfskavel. De Kempengemeenten zijn niet voornemens om te investeren op private kavels, aangezien dit niet de verantwoordelijkheid is van de overheid. Herstructurering en het op peil houden van de bestaande terreinen beperkt zich daarom met name tot het openbaar gebied. Daarnaast worden randvoorwaarden gecreëerd die het aantrekkelijk maakt om herstructurering op private kavels op gang te brengen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bieden van marktconforme, flexibele bestemmingsplannen, om het verbeteren van de organisatiegraad op bedrijventerreinen, het kiezen voor kansrijke projecten en het mogelijk maken van functiemenging.

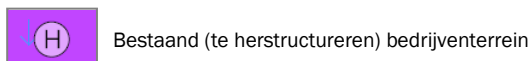
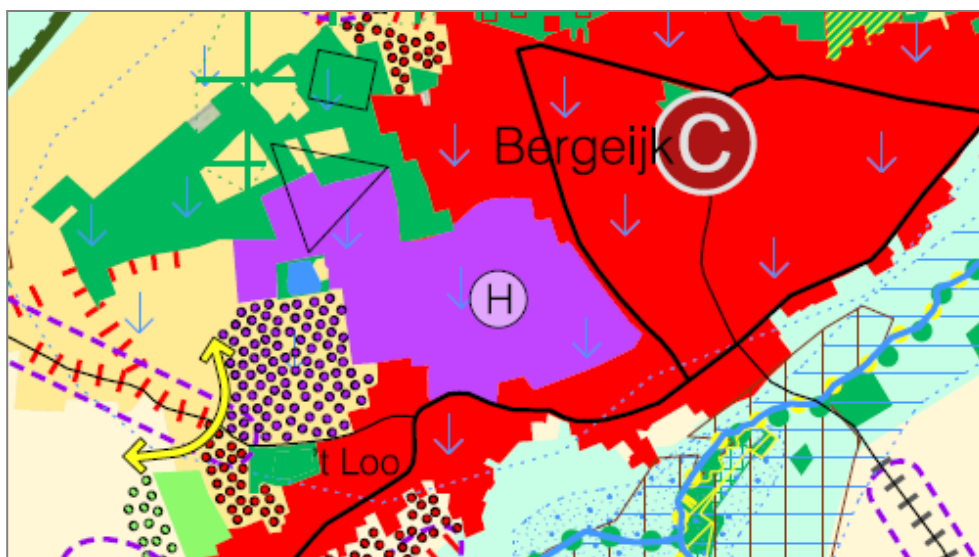
2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Bergeijk

Op 3 juni 2010 is de Structuurvisie Bergeijk 'Leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie is een actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2004. De Structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A betreft het Ruimtelijk Casco, waarin de toekomstvisie voor de gemeente Bergeijk is opgenomen. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete plannen en projecten. In het projectenplan (deel B) is het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn benoemd. Daarnaast is aangegeven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en op welke wijze dat zal gebeuren. Het projectenplan wordt periodiek geactualiseerd.

Ruimtelijk Casco

Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en een toelichting, waarbij de toelichting kan worden beschouwd als een uitgeschreven legenda. Op basis van een integrale analyse die is gebaseerd op de 'lagenbenadering' zijn in het Ruimtelijk Casco ruimtelijke keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bergeijk. De bedrijventerreinen aan de westzijde van de kern Bergeijk zijn aangeduid als 'bestaand (te herstructureren) bedrijventerrein'.



Uitsnede Ruimtelijk Casco (Structuurvisie Bergeijk)

De bestaande bedrijventerreinen in Bergeijk zijn vrijwel geheel uitgegeven. Doorstroming van de bedrijven op de bestaande terreinen is minimaal, mede doordat slechts beperkt nieuwe bedrijfskavels beschikbaar komen. Door creatief om te gaan met de beschikbare ruimte (zuinig ruimtegebruik) kan enige ruimtewinst worden behaald. De gemeentelijke koers voor de functie werken draait om de verdere ontwikkeling van de verstedelijking, via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding.

Voor Het Stoom is in de structuurvisie herstructurering voorzien, waarbij transformatie naar woningbouw een (deel)oplossing zou kunnen bieden voor de functies wonen en werken. Deze transformatie is nu en in de komende jaren niet concreet. Vanwege de teruglopende woningbehoefte ligt de prioriteit op dit moment bij het realiseren van woningen op overige in- en uitbreidingslocaties in Bergeijk. Om die reden is in voorliggend bestemmingsplan de bedrijfsbestemming voor Het Stoom gehandhaafd.

Uit oogpunt van leefbaarheid en levendigheid dienen lokale, kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijven in of in de nabijheid van de kernen behouden te blijven. Dat geldt eveneens voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Hiervoor kunnen vrijkomende percelen op de bestaande bedrijventerreinen worden benut. Grote (regionale) bedrijven (groter dan 5.000 m² - 6.000 m²) moeten zich in principe (her)vestigen op het regionale bedrijventerrein Kempisch Bedrijvenpark. Om redenen van leefbaarheid kunnen er argumenten zijn om bestaande bedrijven met een omvang groter dan 5.000 - 6.000 m² voor een kern of voor de gemeente te behouden. Maatwerk zal hierbij uitkomst moeten bieden. Om op een consequente wijze te kunnen beoordelen of het toegestaan is om een bestaand bedrijf uit te breiden tot boven 5.000 m² zijn criteria geformuleerd, die via het bestemmingsplan 'Grote bedrijven' (zie paragraaf 2.3.4) zijn vertaald in een afwijkmogelijkheid die in de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen is opgenomen.

In de structuurvisie is aan de noordzijde van de kern Bergeijk, tussen de bedrijventerreinen Waterlaat/Het Stoom en de N397 een aanduiding opgenomen voor een extra ontsluiting. Een meer directe aansluiting van de bedrijventerreinen op de provinciale weg zou de bereikbaarheid en het vestigingsklimaat voor bedrijven aanmerkelijk verbeteren en de verkeersoverlast op wegen in de bebouwde kom verminderen. Een mogelijke oplossing is de totstandbrenging van een volwaardige noordelijke ontsluitingsroute door de Berkterbeemden. Het tracé is onderwerp van een gezamenlijke studie door de gemeenten Bergeijk en Eersel en de provincie Noord-Brabant.

Projectenplan

Het projectenplan bevat een programmatische keuze voor diverse thema's. Daarnaast is aangegeven waar het programma wordt gerealiseerd en hoe het uitvoeringstraject (koppeling tussen grondbeleid en ruimtelijke ontwikkeling en inzet van Wro-instrumenten) eruit ziet. Tenslotte is een projectenoverzicht opgenomen met projecten en maatregelen die de gemeente ter uitvoering van het structuurvisiebeleid wil oppakken. Op het gebied van bedrijvigheid geldt dat de bestaande bedrijventerreinen momenteel vrijwel geheel zijn uitgegeven. Ontwikkelingen worden deels gezien op Het Stoom (herstructurering en realisering van nieuwe bedrijvigheid op inbreidingslocaties) en deels op Waterlaat VI (uitbreiding van bedrijventerrein).

2.3.2 Economisch Actieplan Bergeijk

Het Economisch Actieplan Bergeijk 2014 - 2018 'Blijven Ondernemen' is opgesteld door het Platform Ondernemend Bergeijk (POB), in samenwerking met de gemeente.

Het actieplan is een vervolg op het Economisch Actieplan 2009 - 2012 en bevat een visie op het bedrijfs- en ondernemersklimaat in de gemeente. Een goed aanbod aan bedrijventerreinen, dat zowel kwantitatief als kwalitatief is afgestemd op de vraag, wordt van groot belang geacht. Bij (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen dient voldoende aandacht te worden besteed aan de omgeving. Het zorgdragen voor voldoende aanbod heeft de eerste prioriteit. Daarnaast is voor de bedrijventerreinen een aantal specifiekere actiepunten benoemd:

- lokale bedrijven faciliteren in eigen kern;
- onderzoek naar vestiging internetbedrijven;
- aanwijzen van locatie voor vestiging kantoren;
- zorgdragen voor flexibele bestemmingsplannen.

De regels van voorliggend bestemmingsplan zijn zodanig dat deze - binnen bepaalde grenzen - zoveel mogelijk flexibiliteit bieden aan ondernemers. Zo is sprake van een hoog bebouwingspercentage (75 tot 80%) en van bouwmogelijkheden die ondernemers de ruimte geven om op hun bouwperceel extra bebouwing toe te voegen. Doordat verschillende afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen (bijvoorbeeld voor de vestiging van kantoren aan de Kennedylaan) wordt extra flexibiliteit geboden. Internetbedrijven zijn binnen de bedrijfsbestemming algemeen toegestaan, onder voorwaarde dat ter plaatse geen sprake is van fysiek klantcontact. Indien geen klantcontact plaatsvindt, is sprake van een bedrijf in opslag en distributie, dat in ruimtelijk opzicht prima past op een bedrijventerrein. Als wél sprake is van fysiek klantcontact, wordt de activiteit beschouwd als detailhandel: dergelijke internetwinkels/afhaalpunten zijn op de bedrijventerreinen daarom niet toegestaan.

2.3.3 Gemeentelijke Visie Mobiliteit 2015-2018

De Gemeentelijke Visie Mobiliteit 2015-2018 (GVM) is op 24 september 2015 vastgesteld door de gemeenteraad en is de opvolger van het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2009-2015 (GVVP). In de GVM zijn twee grootschalige infrastructurele ontwikkelingen meegenomen: de keuze voor Westparallel voor de N69 en de Middenweg Eersel-Bergeijk. Het GVVP was met name infrastructureel ingericht, met een beperkte aandacht voor verkeerseducatie en monitoring. De GVM heeft een breder perspectief en is meer 'mensgericht'.

De prioritering aan de hand van vier thema's, zoals opgenomen in het GVVP, blijft gehandhaafd. Deze thema's zijn verkeersveiligheid, fietsverkeer, bereikbaarheid en openbaar vervoer. Ook het principe van Duurzaam Veilig, aan de hand waarvan consequente keuzes worden gemaakt voor de inrichting van wegen, blijven gelden voor de komende periode. In de GVM zijn, op basis van de meer mensgerichte aanpak, twee thema's onderscheiden waarop het beleid in de komende jaren wordt gericht:

- veiliger verkeersgedrag: gericht op het treffen van mensgerichte maatregelen in de vorm van communicatie, educatie en handhaving.
- realiseren categorisering wegen: de categorisering van wegen in Bergeijk is goed, maar dient op onderdelen te worden geactualiseerd, mede in het licht van de ontwikkelingen rond Westparallel en Middenweg Eersel-Bergeijk.

De categorisering is bovendien nog niet overal gerealiseerd, waardoor een opgave resteert om de wegcategory te vervolmaken en wegen in te richten conform die categorisering.

De gemeentelijke visie op mobiliteit is in de GVM uitgewerkt in verschillende modules: veiliger verkeersgedrag, gemotoriseerd verkeer, fiets en integraal beleid en maatregelen. Per module zijn het beleid en de concrete maatregelen beschreven. Modules kunnen gedurende de looptijd van de GVM worden aangepast of toegevoegd, mits passend binnen de overkoepelende visie op mobiliteit.

2.3.4 Bestemmingsplan 'Grote bedrijven'

Op grond van het provinciaal en gemeentelijk beleid geldt voor bedrijven op de bedrijventerreinen in Bergeijk in principe een maximale kavelgrootte van 5.000 m². Bedrijven met een grotere ruimtebehoefte zouden zich moeten vestigen op een bedrijventerrein in een stedelijke regio of op een regionaal bedrijventerrein (voor de regio De Kempen is dat het Kempisch Bedrijvenpark in Hapert). In de praktijk doen zich echter situaties voor waarbij verplaatsing niet reëel is, bijvoorbeeld als het gaat om een uitbreiding van een bestaand bedrijf dat gebonden is aan de huidige vestigingslocatie.

Om deze reden is specifiek beleid ontwikkeld voor de uitbreiding van bedrijven tot een oppervlakte van meer dan 5.000 m². Het beleid voor deze grote bedrijven is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Grote bedrijven'. Dit bestemmingsplan is een parapluplan, dat een aantal bestemmingsplannen heeft herzien ten aanzien van de maximale oppervlakte voor bouwpercelen. Door deze parapluherziening is aan de onderliggende bestemmingsplannen een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd. De criteria waaraan een bedrijf moet voldoen om in aanmerking te komen voor uitbreiding tot boven de 5.000 m², zijn in de vorm van afwijkingsregels opgenomen in het bestemmingsplan 'Grote bedrijven'. Er dient te zijn aangetoond dat:

- 1 de uitbreiding tot boven de 5.000 m² noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf;
- 2 het bedrijf bijdraagt aan de lokale economie, door bijvoorbeeld een essentiële positie in een productieketen of door een belangrijke toevoeging aan de diversiteit van de lokale economie;
- 3 het bedrijf al minimaal 10 jaar is gevestigd binnen de gemeente Bergeijk;
- 4 het aantal werknemers per 1.000 m² meer bedraagt dan 3;
- 5 voor bedrijven met een kavel groter dan 5.000 m² geldt dat er geen grote aaneengesloten gevels komen, maar wel een koppeling van hoofdmassa's met 'bijgebouwen'. Met dit concept ontstaat een gewenste geleiding in de gevels van bedrijfsgebouwen, waardoor een minder massaal beeld ontstaat. De gebouwen krijgen hiermee de uitstraling van een 'halfvrijstaand' bedrijfsgebouw. Tevens is het gebouw hierdoor eenvoudig te splitsen in meerdere units, met als voorwaarde dat de kavelgrootte van elk onderdeel minder dan 5.000 m² bedraagt en waarbij alle onderdelen goed bereikbaar zijn;
- 6 er voldoende ruimte blijft bestaan voor parkeren, laden en lossen op eigen terrein;

- 7 het bedrijf blijft passen binnen de ter plaatse toegestane milieucategorieën;
- 8 er geen milieuhygiënische belemmeringen en belemmeringen voor derden bestaan tegen de vergroting van het bedrijfsperceel;
- 9 de toe te voegen gronden al van een passende bedrijfsbestemming zijn voorzien;
- 10 er regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

Deze afwijkingsmogelijkheid is door de parapluperziening opgenomen in de geldende bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Het Stoom' en 'Bedrijventerrein Waterlaat 5' en is ook opgenomen in de eerste en tweede herziening van het bestemmingsplan 'Waterlaat 5'. De afwijkingsmogelijkheid is in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven met een bouwperceel groter dan 5.000 m². Het betreft enerzijds historisch gegroeide situaties en anderzijds bedrijven waarvoor op basis van het hiervóór geformuleerde afwegingskader een onthefings- of afwijkingsprocedure is doorlopen. Aangezien het in alle gevallen 'bestaande situaties' betreft, zijn alle grote bedrijven binnen het plangebied positief bestemd. In de regels is bepaald dat de grootte van een bouwperceel maximaal 5.000 m² mag bedragen, tenzij in de bestaande situatie al sprake is van een groter bouwperceel. In dat geval geldt de bestaande grootte als maximale grootte.

2.3.5 Regionale visie detailhandel De Kempen

In februari 2015 is de Regionale visie detailhandel De Kempen opgesteld. In de visie is aangegeven hoe de vier Kempengemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel – De Mierden) in de komende jaren kunnen inspelen op de veranderende markt voor detailhandel. Geconcludeerd is dat ingrijpen in de huidige winkelstructuur noodzakelijk is om de detailhandel in de Kempen naar behoren te laten functioneren. De gemeenteraad van Bergeijk heeft in mei 2015 ingestemd met de visie. Om goed in te spelen op de veranderende vraag naar winkelmeters, is het noodzakelijk om keuzes te maken in de winkelstructuur. De opgave is het kwalitatief versterken van de verzorgingsstructuur, zodat de leefbaarheid op orde blijft. Hiertoe wordt een tweesporenbeleid gehanteerd:

- 1 de kernwinkelgebieden in de grotere kernen Bergeijk, Bladel, Eersel, Hapert en Reusel worden kwalitatief versterkt;
- 2 de lokale verzorgingsstructuur in de kleine kernen wordt behouden om de leefbaarheid in buurten en kerkdorpen op peil te houden.

In de regionale visie zijn uitgangspunten voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen benoemd. Voor de bedrijventerreinen gelden de volgende uitgangspunten.

- Winkels voor dagelijkse boodschappen (supermarkten, slager, bakker) worden niet toegestaan op bedrijventerreinen.
- Voor perifere en grootschalige detailhandel (woon-, tuin- en bouwmarkten) wordt de voorkeur gegeven aan vestiging op een bedrijventerrein, bij voorkeur op een goed ontsloten locatie of nabij een bestaande concentratie van perifere/grootschalige detailhandel. Winkels kleiner dan 1.000 m² kunnen zich vestigen in een kernwinkelgebied of een aanloopstraat.

- ABC-vestigingen (auto's, boten en caravans) worden bij voorkeur op een bedrijventerrein gevestigd.
- Ten aanzien van internetwinkels en afhaalpunten wordt onderscheid gemaakt tussen winkels mét en winkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid. In het eerste geval is sprake van detailhandel, die moet worden geconcentreerd in de kernwinkelgebieden. Indien geen sprake is van een fysieke bezoekmogelijkheid, maar slechts van opslag en logistiek, is geen sprake van detailhandel maar van een bedrijfsactiviteit. Een dergelijke activiteit kan plaatsvinden op een bedrijventerrein. Afhaalpunten worden beschouwd als functies die een meerwaarde hebben voor de kernwinkelgebieden en in principe op die locatie moeten worden gevestigd. Indien de maat, schaal en/of verkeersaantrekkende werking zodanig zijn dat het afhaalpunt niet in het kernwinkelgebied past, wordt gestreefd naar vestiging bij andere functies die consumenten aantrekken, bijvoorbeeld op een perifere/grootschalige detailhandelslocatie.
- Productiegebonden detailhandel is toegestaan op bedrijventerreinen.

In voorliggend bestemmingsplan is aangesloten bij de regionale detailhandelsvisie. Dit betekent dat terughoudend is omgegaan met de vestigingsmogelijkheden voor detailhandel. Op het bedrijventerrein is productiegebieden detailhandel (detailhandel in producten die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces) algemeen toegestaan, mits de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie. Detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan, maar uitsluitend in de branches auto's, boten, caravans, motoren en scooters (ABC-goederen). Internetwinkels zijn uitsluitend toegestaan als geen sprake is van een fysieke bezoekmogelijkheid. Overige vormen van detailhandel zijn in de bestemming 'Bedrijventerrein' niet toegestaan.

De bestaande perifere detailhandelslocatie aan het Loo 18-30 is bestemd overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Op deze locatie (die is bestemd als 'Bedrijf – Volumineuze detailhandel en totaalrecreatiebedrijf') is, naast bedrijven in de vervaardiging van tenten en detailhandel in recreatieverwante artikelen, ook detailhandel in volumineuze goederen, motoren, agrarische hulpmaterialen, diervoeders, tuininrichting en consumentenvuurwerk toegestaan. In de gebruiksregels zijn, conform het geldende bestemmingsplan, oppervlaktebeperkingen gesteld aan de verschillende vormen van detailhandel. Op de gronden ten westen van de bestaande totaalrecreatiebedrijf, nabij de rotonde Loo-Stökskesweg, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die onder voorwaarden detailhandel in volumineuze goederen mogelijk maakt.

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Geomorfologie

De gemeente Bergeijk bevindt zich op de Brabantse zandgronden, waarin oude aardbreuken de ontwikkeling van het landschap hebben beïnvloed. De geomorfologische structuur binnen de gemeente wordt in hoofdzaak gekenmerkt door de zuidwest-noordoostgerichte beken en de daartussen gelegen hogere dekzanden of terrasafzettingen. De beken Keersop en Run liggen in smalle dalvormige laagten en vormen in het algemeen rechte lijnen die zich niet duidelijk onderscheiden in het heideontginningslandschap. Dekzandruggen en stuifduincomplexen hebben een rug gevormd waarop de kernen Bergeijk, Westerhoven en Riethoven liggen. Een tweede dekzandrug bevindt zich aan de westzijde van Weebosch. Met name in het zuidwesten van de gemeente komen de dekzandruggen in de landschapsstructuur tot uiting, door de aanwezigheid van besloten boscomplexen en natuurgebieden.

3.1.2 Historische ontwikkeling

De bedrijventerreinen Het Stoom en Waterlaat zijn gesitueerd op de dekzandrug, op het voormalige akkercomplex dat centraal was gelegen tussen de dorpen Bergeijk en Loo en de buurtschappen Hooge en Lage Berkt. De bedrijventerreinen liggen aan de westzijde van de kern Bergeijk en grenzen in het westen aan het buitengebied. Het Stoom is in de decennia na de Tweede Wereldoorlog organisch gegroeid vanaf de Ekkerstraat, het Loo en de Kennedylaan. Op het bedrijventerrein vestigden zich bedrijven met uiteenlopende bedrijfsactiviteiten en een grote diversiteit in schaal en uitstraling. Toen in de jaren '90 van de vorige eeuw het gebied tussen de Kennedylaan in het oosten en de Stökskesweg in het westen nagenoeg volledig als bedrijventerrein in gebruik was genomen, werd begonnen met de gefaseerde ontwikkeling van bedrijventerrein Waterlaat aan de westzijde van de Stökskesweg. De eerste fases van Waterlaat werden ten noorden van het plangebied gerealiseerd, de ontwikkeling van Waterlaat VI is voorzien op de gronden ten westen van Waterlaat 5.

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt in ruimtelijk opzicht in twee delen uiteen. In het oostelijk deel van het plangebied ligt het organisch gegroeide bedrijventerrein Het Stoom (voorheen bekend als de bedrijventerreinen Ekkerstraat en Kennedylaan), waar naast bedrijfspercelen van uiteenlopende grootte ook bedrijfs- en burgerwoningen voorkomen. In het westelijk deel van het plangebied ligt bedrijventerrein Waterlaat 5, dat een strakke, planmatige opzet heeft en vrijwel volledig bestaat uit bedrijfspercelen, afgewisseld met een enkel woonperceel.

3.1.3 Het Stoom

Bedrijventerrein Het Stoom is van oorsprong organisch gegroeid tussen de oude linten die vanuit het centrum van Bergeijk naar het buitengebied liepen.

Dit heeft er mede toe geleid dat de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijvigheid qua grootte, hoogte en uitstraling zeer divers van aard is. Dit uit zich zowel in de verkaveling als in de bebouwing. Het resultaat is een onduidelijke structuur en inrichting, met op veel locaties (met name centraal op het bedrijventerrein) een matige representativiteit en rommelige uitstraling. Uitzonderingen zijn de randen van het terrein aan de Kennedylaan en, in mindere mate, aan de Standerdmolen. Met name de Kennedylaan zorgt door zijn brede profiel en groene inrichting met opgaande beplanting voor een duidelijke scheiding tussen het bedrijventerrein aan de westzijde en de woonbuurt aan de oostzijde van de weg.

Het Stoom wordt aan drie zijden begrensd door woongebieden: aan het noord- en oostzijde door de woonbuurten Beistervelden en Jeruzalem en aan de zuidzijde door de (woon)bebouwing op 't Loo. Door de organische groei van het bedrijventerrein is op het bedrijventerrein zelf sprake van een mix tussen bedrijfsbebouwing en woonbebouwing, met name aan de centraal op het bedrijventerrein gelegen Ekkerstraat (onderdeel van een historische route van het centrum van Bergeijk naar het buitengebied) en aan de zuidelijke rand van het terrein. Vanaf de Ekkerstraat is op een aantal locaties sprake van doodlopende ontsluitingswegen, die binnengebieden met bedrijfskavels ontsluiten.



Luchtfoto plangebied

In 2003 is de structuurvisie Het Stoom opgesteld, die zowel betrekking had op Het Stoom als op Waterlaet 5. In de structuurvisie is een totaalvisie gegeven voor de bedrijventerreinen aan de westzijde van Bergeijk. Het streefbeeld voor Het Stoom was een gehele of gedeeltelijke transformatie, waarbij een functionele herzonering zou plaatsvinden.

Hierbij werd uitgegaan van een inwaartse zonering, waarbij de milieubelastende bedrijvigheid zover mogelijk van de omliggende woonbebouwing werd gesitueerd. Het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Stoom' is de juridisch-planologische doorvertaling van deze visie. Dat bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, maar bevat ten opzichte van de voorheen geldende bestemmingsplannen een milieuzonering, die zwaardere bedrijfsactiviteiten op grotere afstand van de omringende woongebieden mogelijk maakt. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein, grenzend aan de Kennedylaan, zijn mogelijkheden geboden om - naast reguliere bedrijvigheid - zelfstandige kantoren te vestigen. Deze strook kan mede hierdoor de overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de woonbuurt Jeruzalem versterken. De laatste jaren is met name aan deze zijde van Het Stoom een ontwikkeling te zien waarbij diverse niet-bedrijfsfuncties een plek hebben gevonden op het bedrijventerrein. Voorbeelden daarvan zijn de vestiging van een fysiotherapiepraktijk aan de Ekkerstraat en de vestiging van een uitzendbureau en uitvaarthuis aan de Kennedylaan. Indien zich in de komende jaren dergelijke initiatieven aandienen, kan dit deel van het bedrijventerrein, in combinatie met de aanwezige woonfunctie aan de Ekkerstraat, een meer gemengd karakter krijgen. De uitgangspunten en de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan 'Het Stoom' biedt, zijn zoveel mogelijk overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.



Bedrijfspannen aan de Kennedylaan (links) en de Ekkerstraat (rechts)

Inmiddels is op delen van het bedrijventerrein sprake (geweest) van transformatie. Met de verhuizing van Diffutherm, gevestigd aan de Industrierweg, is herontwikkeling van dit deel van Het Stoom als modern bedrijventerrein mogelijk geworden. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken, is in 2012 het bestemmingsplan 'Herziening bedrijventerrein 't Stoom' vastgesteld. Aangezien voor deze gronden sprake is van een actueel, ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maken de gronden geen deel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Aan de zuidzijde van Het Stoom ligt het voormalige bedrijfsterrein van Campina Melkunie. De zuidzijde van dit terrein heeft, na het vertrek van de melkfabriek, een nieuwe invulling gekregen met een mix van volumineuze detailhandel, een totaalrecreatiebedrijf (vervaardiging van tenten en detailhandel in recreatieverwante artikelen) en een vestiging van de Boerenbond.

Door de ligging van het bedrijfsperceel, aan de entree van het Stoom nabij de rotonde Loo/Stökskesweg, vormt de bedrijvigheid een overgang tussen het woon- en werkgebied aan het Loo en het achterliggende bedrijventerrein Het Stoom. Het betreffende bedrijfsperceel is opgenomen in het bestemmingsplan '2e herziening bedrijventerrein Het Stoom' en is in dat bestemmingsplan van een maatbestemming voorzien. Deze bestemming is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het noordelijk deel van het terrein van de voormalige melkfabriek is herverkaveld en door de aanleg van de Melkweg toegankelijk gemaakt. Deze gronden zijn in dit bestemmingsplan opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het westelijk deel van het terrein, dat momenteel onbebouwd is, kan worden ontwikkeld als bedrijfsterrein, mogelijk in combinatie met kantoren, dienstverlenende bedrijvigheid, wellness of detailhandel in volumineuze goederen. In paragraaf 3.4 wordt hierop ingegaan.

3.1.4 Waterlaat 5

In tegenstelling tot bedrijventerrein Het Stoom heeft Waterlaat 5 een strakke, planmatige opzet. Waterlaat 5 is, als uitbreiding van het noordelijk gelegen bedrijventerrein Waterlaat, in het afgelopen decennium ontwikkeld voor de vestiging van lokale bedrijvigheid in de milieucategorieën 2 en 3. Via de Stökskesweg (die de grens vormt tussen de bedrijventerreinen Het Stoom en Waterlaat) en de westelijk gelegen Wilgenakker sluit de wegenstructuur van Waterlaat 5 aan op de wegenstructuur van bedrijventerrein Waterlaat. De oost-westgerichte wegen Elskensakker en Wilgenakker verdelen Waterlaat 5 in drie stroken, waarbinnen bedrijfskavels zijn uitgegeven. De verkaveling heeft zodanig plaatsgevonden dat de wegen tweezijdig zijn verkaveld en er geen sprake is van achterkantsituaties. De straatprofielen op Waterlaat 5 zijn ruim opgezet en het gebied kent een duidelijke en strakke verkaveling.



Bedrijfspannen aan de Wilgenakker

In het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan voor Waterlaat 5, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 5', was de Wilgenakker voorzien als doodlopende weg met een keerlus. Later zijn de plannen voor de Wilgenakker gewijzigd, met als doel deze weg toch rechtstreeks met de Stökskesweg te verbinden. Deze wijziging, waarbij de weg tevens iets noordelijker is geprojecteerd, is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Herziening Bedrijventerrein Waterlaat 5'.

Aan de zuidrand van Waterlaat 5, op de overgang tussen het bedrijventerrein en de lintbebouwing aan de Weebosserweg, is sprake van een functioneel gemengd gebied. Naast bedrijfspercelen komen hier een woonperceel (Eijkenakker 4) en een aantal onbebouwde agrarische gronden voor. De doorsteek van de keerlus in de Eijkenakker naar de Weebosserweg kan niet worden gebruikt door gemotoriseerd verkeer: het pad is uitsluitend geschikt voor langzaam verkeer en als calamiteitenroute.

3.1.5 Ontsluiting

De bedrijventerreinen in het westelijk deel van Bergeijk worden ontsloten via de lokale ontsluitingswegen door de kern. In oostelijke richting vormt de route Loo - Broekstraat - Hoek - Lijnt - Eykereind een verbinding met de Enderakkers (N613) en, via deze weg, met de provinciale weg N397. De bereikbaarheid van de bedrijventerreinen is hierdoor niet optimaal en het (vracht)verkeer van en naar de bedrijfspercelen op Het Stoom en Waterlaat zorgt voor verkeersoverlast op de wegen binnen de bebouwde kom. Op bovenlokaal niveau onderzoeken de gemeenten Bergeijk en Eersel en de provincie Noord-Brabant gezamenlijk maatregelen om tot een verbetering van de verkeersstructuur tussen de kernen Bergeijk en Eersel te komen (aanleg Middenweg Eersel-Bergeijk). Daarbij speelt ook de ontsluiting van de Bergeijkse bedrijventerreinen een rol: een meer directe aansluiting op de provinciale weg N397, mogelijk in de vorm van een noordelijke ontsluitingsroute, zou het vestigingsklimaat voor bedrijven aanmerkelijk verbeteren.

De Stökskesweg en Ekkerstraat vormen de voornaamste (interne) ontsluitingswegen van de bedrijventerrein Het Stoom en Waterlaat. Vanaf deze wegen verdeelt het verkeer zich over de overige wegen op het bedrijventerrein. Op Waterlaat 5 is sprake van een overzichtelijke, rechthoekige wegenstructuur, terwijl de ontsluiting van Het Stoom minder gestructureerd is, met diverse doodlopende wegen die delen van het bedrijventerrein ontsluiten. De Stökskesweg sluit in het zuiden via een rotonde aan op het Loo en in het noorden op de Standerdmolen (de noordelijke grens van bedrijventerrein Het Stoom). De Ekkerstraat sluit in het oosten aan op de Kennedylaan, nabij de rotonde met de Standerdmolen, Churchillaan en Molenakkers. De Kennedylaan vormt vanaf hier een verbinding met de Broekstraat, die deel uitmaakt van de zuidelijke route door Bergeijk.

3.1.6 Groenstructuur

In het plangebied komen geen structuurbepalende groenvoorzieningen voor. Wel hebben enkele wegen - met name de Kennedylaan, de Standerdmolen en de Stökskesweg - door de aanwezigheid van (laan)beplanting een groene uitstraling. De overige wegen op de bedrijventerreinen hebben een steniger karakter. De Ekkerstraat vormt een uitzondering: in deze straat is meer groen aanwezig, in de vorm van enkele bomen en de (groen ingerichte) voortuinen van de woningen.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het grondgebied van Bergeijk kent een rijke historie, waardoor veel cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Naast een rijk archeologisch bodemarchief zijn onder andere de historische lintstructuren, de structuur van het landschap en de aanwezigheid van monumentale en beeldbepalende gebouwen van cultuurhistorische betekenis. Gemeenten zijn grotendeels verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten¹ een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid. De Erfgoedverordening gemeente Bergeijk 2012 is op 19 april 2012 vastgesteld.

De erfgoedkaart behorende bij het erfgoedplan bestaat uit drie delen: een inventarisatiekaart (die op zijn beurt is onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en een verstoringenkaart), verwachtings- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Op de beleidskaarten zijn de inventarisatie en waardering van archeologische en cultuurhistorische elementen samengebracht en geconcretiseerd. De beleidskaarten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie en kunnen worden vertaald in bestemmingsplannen.

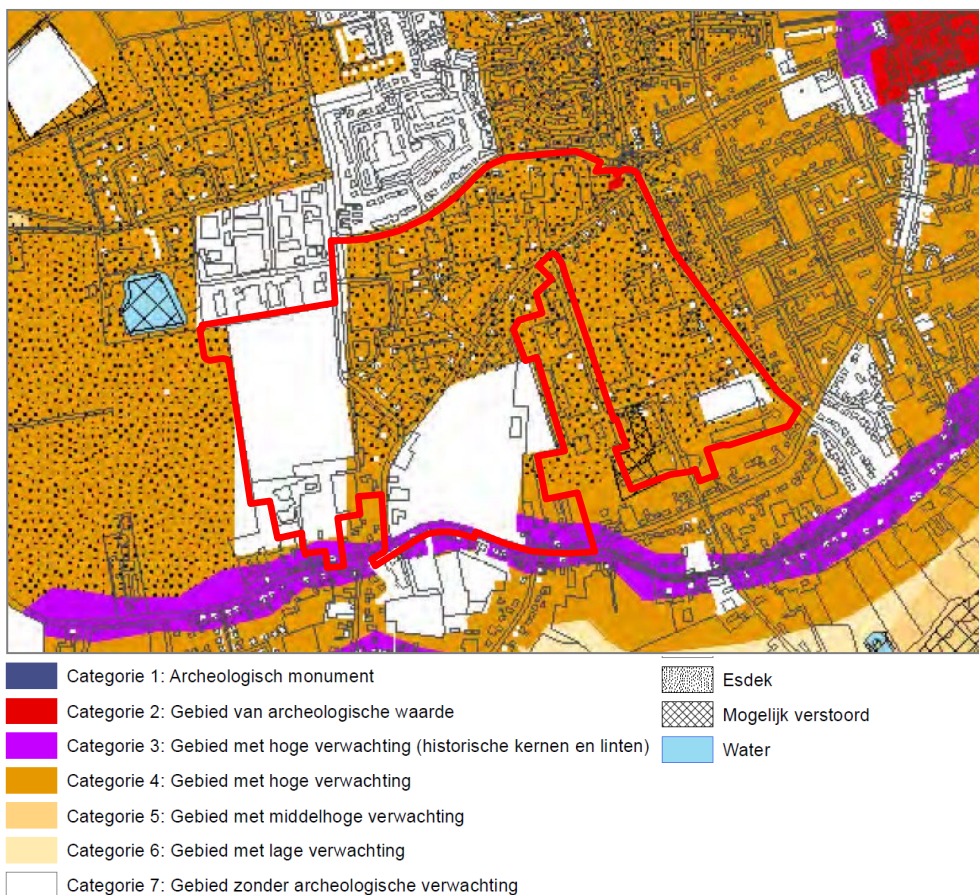
3.2.1 Archeologische waarden

Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van de erfgoedverordening, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente Bergeijk is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt.

Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: archeologisch monument;
- categorie 2: gebied van archeologische waarde;
- categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten);
- categorie 4: gebied met hoge verwachting;
- categorie 5: gebied met middelhoge verwachting;
- categorie 6: gebied met lage verwachting;
- categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.

¹ Het erfgoedplan is opgesteld voor het grondgebied van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot, Reusel-De Mierden, Waalre, Valkenswaard, Cranendonck en Heeze-Leende



Uitsnede archeologische beleidskaart

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat Waterlaan 5 vrijwel volledig is aangemerkt als gebied zonder archeologische verwachting (categorie 7). Ook voor de gronden in het zuidwestelijk deel van Het Stoom, ter plaatse van het terrein van de voormalige zui- velfabriek, geldt geen archeologische verwachtingswaarde. Het gebied rond de molen aan de Kennedylaan is aangemerkt als gebied van archeologische waarde (categorie 2). Verder komen in het plangebied gronden voor met een hoge verwachting.

De verschillende gebieden zijn in de vorm van dubbelbestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan, waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen. Voor gebieden zonder archeologische verwachting (categorie 7) gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie, zodat het opnemen van een dubbelbestemming voor deze categorie niet zinvol is. De dubbelbestemmingen voor de overige categorieën bevatten een beschermende regeling. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen met de dubbelbestemmingen die in voorliggend bestemmingsplan voorkomen. Per dubbelbestemming is aangegeven wat de ondergrenzen voor de oppervlakte en diepte van de verstoring zijn.

Categorie	Dubbelbestemming	ondergrens oppervlakte	ondergrens diepte
2 archeologische waarde	Waarde - Archeologie 2	100 m ²	0,3 m-mv
3 hoge verwachting (historische kernen en linten)	Waarde - Archeologie 3	250 m ²	0,3 m-mv
4 hoge verwachting (zonder esdek)	Waarde - Archeologie 4.1	500 m ²	0,3 m-mv
4 hoge verwachting (met esdek)	Waarde - Archeologie 4.2	500 m ²	0,5 m-mv

3.2.2 Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is, naast de archeologische waarden, sprake van een beperkt aantal elementen die in meer of mindere mate cultuurhistorisch waardevol zijn. In het gemeentelijk erfgoedplan is een inventarisatie van de aanwezige waarden opgenomen. Op een aantal kaartbeelden is het historisch landschap - in de breedste zin van het woord - in beeld gebracht. Hierbij zijn onder meer historische landschapsstructuren (waaronder bosgebieden, akkercomplexen en beekdalen), historische infrastructuur (waaronder wegen, paden, gegraven waterlopen en gehuchten) en historische bouwkunst (waaronder monumenten en beeldbepalende panden) geïnventariseerd. Op de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart zijn deze elementen vervolgens gewaardeerd als monumentaal, cultuurhistorisch zeer waardevol of cultuurhistorisch waardevol.

In het erfgoedplan heeft voornamelijk geen concrete uitwerking van de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart plaatsgevonden. De cultuurhistorische waarden zijn in beeld gebracht en gewaardeerd, maar er is niet aangegeven welke elementen bescherming behoeven en op welke manier deze bescherming kan worden vormgegeven. De inventarisatiekaarten en de waarden- en beleidskaart vormen op dit moment een basis voor het betrekken van cultuurhistorische aspecten bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, maar voor het opnemen van beschermende regelingen in een conserverend bestemmingsplan is het erfgoedplan nog onvoldoende concreet.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan staat blijkens de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart één beschermd cultuurhistorisch monument: de standerdmolen aan de Ekkerstraat. De huidige molen dateert uit de 18e eeuw en is een rijksmonument. De molen is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk' en aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'. De Ekkerstraat is (net als de route Broekstraat - Loo) op de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart aangeduid als object met een zeer hoge cultuurhistorische waarde, aangezien de huidige weg nog een historisch tracé volgt. Voorliggend bestemmingsplan heeft geen invloed op de ligging van deze weg, waardoor de cultuurhistorische waarde ervan niet wordt aangetast. Verder is in het plangebied geen sprake van objecten met een (zeer) hoge cultuurhistorische waarde.

3.3 Functionele structuur

Het grootste deel van het plangebied is in gebruik als bedrijventerrein. Langs de Ekkerstraat en het Loo liggen enkele woonpercelen. Daarnaast komen op enkele locaties functies als detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen voor. Hierna worden de verschillende functies binnen het plangebied toegelicht. Per functie is kort aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor de vertaling in het bestemmingsplan.

3.3.1 Bedrijven

In het plangebied komen bedrijven voor in verschillende milieucategorieën, veelal variërend van milieucategorie 2 tot milieucategorie 3.2. De bedrijfsactiviteiten lopen sterk uiteen en ook de grootte van de bedrijfskavels en de schaal van de bedrijfsbebouwing is divers. Met name op Het Stoom is sprake van een aantal grote bedrijfskavels, waarop grootschalige bedrijfsgebouwen staan. Deze grootschalige bedrijven worden afgewisseld met kleinere kavels en enkele bedrijfsverzamelgebouwen, die ruimte bieden aan bedrijvigheid in de lichtere milieucategorieën. Op diverse locaties heeft, na bedrijfsbeëindiging of verhuizing van een groot bedrijf, een herverkaveling in kleinere percelen plaatsgevonden. Op Waterlaat 5 zijn de gevestigde bedrijven meer vergelijkbaar qua grootte, bouwhoogte en uitstraling. Op Het Stoom is bij diverse bedrijven een bedrijfswoning aanwezig, op Waterlaat 5 komen geen bedrijfswoningen voor.

De bedrijven in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn grote bouwvlakken opgenomen, waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd. Op de verbeelding is per bouwvlak een maximale bouwhoogte aangeduid. Deze hoogtes zijn overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen. Ook het maximum bebouwingspercentage (gemeten ten opzichte van het bouwperceel) is overgenomen uit de geldende plannen en aangeduid op de verbeelding. De bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid op de verbeelding, waarbij per aanduiding één bedrijfswoning is toegestaan.

Via aanduidingen op de verbeelding is aangegeven welke milieucategorie maximaal is toegestaan (zie ook paragraaf 4.1).

Dit is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduidingen 'bedrijf van categorie 2', 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Indien op een locatie een bedrijf is gevestigd dat in een hogere milieucategorie valt dan op grond van deze milieuzonering is toegestaan, is tevens een specifieke aanduiding opgenomen. De bestaande bedrijven zijn hierdoor positief bestemd, maar nieuwvestiging van een ander soort bedrijf in een soortgelijke categorie is niet mogelijk. Nieuwvestiging van een bedrijf in een lagere milieucategorie (zoals aangegeuid op de verbeelding) is ook op deze percelen algemeen toegestaan, zodat herontwikkeling van het perceel in het geval van bedrijfsbeëindiging van het 'te zware' bedrijf mogelijk is. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers'), risicovolle inrichtingen en zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan op het bedrijventerrein.

Overeenkomstig het provinciaal beleid zijn bedrijven in milieucategorie 1 niet toegestaan op Het Stoom en Waterlaat 5. Er is een uitzondering gemaakt voor bedrijfsverzamelgebouwen, die juist specifiek zijn opgericht om kleinschalige bedrijven in de lichte milieucategorieën (veelal categorie 1 of 2) te huisvesten. In een bedrijfsverzamelgebouw zijn daarom ook bedrijven in milieucategorie 1 toegestaan. Voor de bedrijfspercelen aan de Kennedylaan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de realisering van zelfstandige kantoren.

3.3.2 Detailhandel

Op het perceel Loo 18-30 is Bax totaalrecreatie gevestigd. Naast de productie van tenten is hier sprake van een detailhandelsvestiging in recreatieartikelen, sport- en outdoorartikelen en tuinmeubelen. In hetzelfde pand zijn een Boerenbond en een koffiecorner gevestigd. In de periode rond oud en nieuw wordt vuurwerk verkocht. Verder komt in het plangebied geen detailhandel voor, met uitzondering van productiegebonden detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen, bijvoorbeeld in de vorm van auto- en caravanbedrijven.

Voor het perceel Loo 18-30 is in het bestemmingsplan '2e herziening bedrijventerrein Het Stoom' een maatbestemming opgenomen, die nog altijd actueel is. Vanwege de specifieke (detailhandels)activiteiten op dit perceel is de maatbestemming overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het perceel is bestemd als 'Bedrijf - Volumineuze detailhandel en totaalrecreatiebedrijf'. Binnen deze bestemming zijn onder andere gebruiksregels opgenomen voor de maximale oppervlakte die mag worden gebruikt voor de verschillende vormen van detailhandel die op het perceel plaatsvinden. De onbebouwde gronden aan de westzijde van het perceel, tussen het huidige parkeerterrein en de Stökskesweg, zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein', waardoor hier bedrijven in milieucategorie 2 tot en met 3.2 kunnen worden gevestigd. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen andere functies (waaronder detailhandel in volumineuze goederen) worden toegestaan.

Verspreid over het plangebied komt detailhandel in volumineuze artikelen voor: detailhandel in artikelen die vanwege hun aard en omvang een groot oppervlakte aan uitstalingsruimte vergen en daardoor niet goed inpasbaar is in het centrumgebied van Bergeijk. Het betreft met name detailhandel in auto's en caravans.

Voor deze vorm van detailhandel vormen bedrijventerreinen de meest geschikte vestigingslocatie, aangezien vestiging in een woongebied of het centrumgebied over het algemeen niet wenselijk is. Op grond van de regionale detailhandelsvisie De Kempen zijn de bedrijventerreinen aangemerkt als de meest geschikte locatie voor de vestiging van detailhandel in ABC-goederen Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is detailhandel in de branches auto's, boten, caravans, motoren en scooters daarom toegestaan. Overige vormen van detailhandel in volumineuze goederen (bijvoorbeeld detailhandel in keukens, badkamers en sanitair) zijn binnen deze bestemming niet toegelaten. Voor het perceel Loo 18-30 zijn de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan overgenomen.

In het plangebied komt bij een beperkt aantal bedrijven productiegebonden detailhandel voor: detailhandel in producten die ter plaatse worden vervaardigd of gebruikt in het productieproces.

In de bestemming 'Bedrijventerrein' is productiegebonden detailhandel, al dan niet in de vorm van een showroom, toegestaan. In artikel 1 van de regels is een begrip opgenomen, zodat duidelijk is wat onder productiegebonden detailhandel wordt verstaan. In dat begrip is onder meer aangegeven dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt dient te zijn aan de productiefunctie.

3.3.3 Wonen

In het plangebied staan verschillende burgerwoningen. Het betreft vrijstaande en half-vrijstaande woningen, die zijn gesitueerd aan de Ekkerstraat en het Loo. In de zuidwesthoek van het plangebied staat een vrijstaande woning aan de Eijkenakker.

De (burger)woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen'. Voor de bestemmingsregeling is aangesloten bij de regeling die is opgenomen in de recent vastgestelde komplannen. Op ieder perceel is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw (de woning) mag worden gerealiseerd. De bouwvlakken zijn afgestemd op de bouw mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen bieden. Op de verbeelding zijn per bouwvlak de typologie en de maximale goothoogte opgenomen. In de regels is bepaald dat de bouwhoogte maximaal 5 meter hoger mag zijn dan de toegestane goothoogte. In de regels is daarnaast vastgelegd dat de dakhelling niet meer mag bedragen dan 60 graden.

Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevellijn niet minder mag bedragen dan 2,5 meter.

De voortuinen van de woningen zijn bestemd als 'Tuin', waarbinnen slechts zeer beperkt bebouwing (in de vorm van erkers, portalen en luifels) is toegestaan. Binnen de woonbestemming zijn beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten bij de woning direct toegestaan. In de specifieke gebruiksregels zijn gebruiksregels opgenomen voor de uitoefening van deze activiteiten, onder andere voor wat betreft de oppervlakte.

3.3.4 Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening

In het plangebied komen een aantal maatschappelijke functies en dienstverlenende bedrijven voor. Aan de Ekkerstraat 4 staat de standerdmolen en aan de Ekkerstraat 19a is een fysiotherapiepraktijk (maatschappelijke dienstverlening) gevestigd. Aan de Kennedylaan staan een uitvaarthuis en een uitzendbureau.

De molen is bestemd als 'Maatschappelijk'. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen en in de regels is de maximale bouwhoogte van de molen geregeld. Op het bouwvlak is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' opgenomen. Voor het perceel van het uitvaarthuis aan de Kennedylaan 18a is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening toegestaan. De fysiotherapiepraktijk en het uitzendbureau zijn aangeduid binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Voor de percelen aan de Kennedylaan is de afwijkingmogelijkheid voor de vestiging van zelfstandige kantoren uit het geldende bestemmingsplan overgenomen.

3.3.5 Verkeer, groen en agrarische percelen

In paragraaf 3.1.5 is aandacht besteed aan de ontsluitingsstructuur van het plangebied en in paragraaf 3.1.6 aan de groenstructuur. Het overgrote deel van het groen binnen het plangebied maakt deel uit van het straatprofiel of is aanwezig op particulier terrein, bijvoorbeeld in de voortuin van de woningen of op onbebouwde gronden op een bedrijfsperceel. Alleen op de hoek van de Kennedylaan en de Ekkerstraat (ten zuiden van de molen) is sprake van een grotere groenvoorziening. In het zuidwestelijk deel van het plangebied, aan weerszijden van de Eijkenakker, liggen enkele agrarische percelen.

Alle wegen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Ook de niet-structurele groenelementen en de aanwezige laanbeplanting zijn opgenomen binnen deze bestemming. Herinrichting van de wegen is, indien daar aanleiding toe is, mogelijk binnen deze bestemming. Voor de groenvoorziening op de hoek van de Kennedylaan en de Ekkerstraat is de bestemming 'Groen' opgenomen. De bestemming 'Groen' is - overeenkomstig het geldende bestemmingsplan - ook opgenomen voor de gronden rond de woning Eijkenakker 4, waar de groenvoorziening een afschermdende functie heeft. Voor de agrarische percelen aan de Eijkenakker is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Deze bestemming biedt geen bouw mogelijkheden.

3.4 Ontwikkeling perceel Loo-Stökskesweg

3.4.1 Het initiatief

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Stoom' (2007) was het volledige perceel Loo 18-30 bestemd als 'Volumineuze detailhandel en totaalrecreatiebedrijf'. Doordat Gedeputeerde Staten goedkeuring hebben onthouden aan deze bestemming voor het westelijk deel van het bedrijfsperceel, vigeert voor de onbebouwde gronden aan de zijde van de Stökskesweg nu het bestemmingsplan 'Industrieterrein Kennedylaan' uit 1981. De gronden zijn in dat bestemmingsplan bestemd als 'Melkfabriek'. Deze bestemming staat uitsluitend een melkfabriek toe en maakt een zinvolle invulling van het perceel onmogelijk. In voorliggend bestemmingsplan is aan de gronden de bestemming 'Bedrijventerrein' gegeven, die ontwikkeling van deze locatie als bedrijventerrein met bedrijven in milieucategorie 2 tot en met 3.2 (zoals aangeduid op de verbeelding) mogelijk maakt. Voor de bebouwingsmogelijkheden is aangesloten bij de bouw mogelijkheden die gelden op het overige deel van het bedrijventerrein. De maximale bouwhoogte bedraagt, net als op het naastgelegen terrein, 15 meter.

De onbebouwde gronden liggen in het zuidwesten van bedrijventerrein Het Stoom. In de Structuurvisie Het Stoom is op deze locatie een hoogwaardige entree van het bedrijventerrein voorzien, bestaande uit een menging van onder andere lichte bedrijvigheid, kantoren, volumineuze detailhandel en 'totaalrecreatie'. Door deze vormen van bedrijvigheid te concentreren op één locatie vindt een kwalitatieve versterking van het aanbod plaats. Daarnaast vormt dit type bedrijvigheid, vanwege de aard van de activiteiten, een geleidelijke overgang tussen het woon- en werkgebied aan het Loo en het achterliggende bedrijventerrein. De locatie is al lange tijd braakliggend en vormt hierdoor geen representatieve entree van bedrijventerrein Het Stoom. Herontwikkeling biedt de kans om de gronden om te vormen in een aantrekkelijke entree voor het bedrijventerrein, met functies die daarbij passen.

Omdat nog geen sprake is van een concreet planvoornemen, kan de beoogde ontwikkeling in dit bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk worden gemaakt. Daarom is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om het bestemmingsplan op termijn te wijzigen en andere functies dan 'reguliere' bedrijvigheid toe te staan. Beoogd wordt om in het plangebied een hoogwaardige nieuwe entree van het bedrijventerrein te realiseren met een menging van onder andere lichte bedrijvigheid, kantoren en volumineuze detailhandel. Binnen het plangebied past een diversiteit aan functies: aansluitend op de naastgelegen bestemming volumineuze detailhandel zijn bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten, kantoren, dienstverlening en wellness inpasbaar.

3.4.2 Vertaling in het bestemmingsplan

De gronden nabij de rotonde Loo-Stökskesweg zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijventerrein'. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen bedrijfsgebouwen mogen worden gerealiseerd.

Voor de bedrijven gelden dezelfde regels als op het overige deel van het bedrijventerrein. Zo mag de perceelsgrootte niet meer bedragen dan 5.000 m² en moet worden voldaan aan de milieuzonering die is opgenomen op de verbeelding. Op de gronden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om de gebruiksmogelijkheden van de gronden te verruimen. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming van de gronden te wijzigen en de volgende functies toe te staan: kantoren, dienstverlening, wellness, sportscholen en fitnesscentra en detailhandel in volumineuze goederen. Bebouwing ten behoeve van de nieuwe functies moet passen binnen het bouwvlak en de maximaal toegestane bouwhoogte: nieuwe bebouwing moet dus worden ingepast in de kaders die ook gelden voor de bouw van bedrijfsgebouwen.

Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn diverse voorwaarden verbonden, waaraan de ontwikkeling te zijner tijd moet worden getoetst. Zo moet onder andere onderzoek worden gedaan naar de verkeersaantrekkende werking, mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen en mogen de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast. In verband met de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid is op dit moment al inzicht gewenst in de haalbaarheid van de vestiging van nieuwe functies. Daarom is de wijzigingsbevoegdheid getoetst in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening). Deze toetsing is als bijlage opgenomen. Gebleken is dat er geen bezwaren zijn om de beoogde functiewijziging mogelijk te maken via een wijzigingsbevoegdheid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.1.1 Algemeen

De bedrijventerreinen in Bergeijk zijn hoofdzakelijk bedoeld voor lokale bedrijvigheid, veelal bedrijven in milieucategorie 2 en 3 die een binding hebben met de gemeente Bergeijk en daar al jaren zijn gevestigd. Aangezien de bedrijventerreinen op korte afstand van woongebieden (Beistervelden, Jeruzalem en 't Loo) liggen en verspreid over het plangebied ook burgerwoningen aanwezig zijn, wordt terughoudend omgegaan met de vestiging van bedrijven in hogere milieucategorieën. Voor bedrijven in milieucategorie 4 of hoger zou een locatie in een stedelijke regio of op het Kempisch Bedrijvenpark uitkomst kunnen bieden. Om het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in de omgeving van het plangebied te beschermen, is in de geldende bestemmingsplannen voor Waterlaat 5 en Het Stoom voorzien in een zonering, waarbij zwaardere bedrijfsactiviteiten op grotere afstand van woningen zijn toegestaan dan lichtere bedrijfsactiviteiten. In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan is de milieuzonering opnieuw bezien.

4.1.2 Inwaartse milieuzonering

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Door het toepassen van milieuzonering kan in het ruimtelijk spoor worden vastgelegd op welke gronden bepaalde categorieën bedrijvigheid worden toegestaan. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere milieucategorie. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige bestemmingen al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de toelaatbare milieucategorieën is gebruikgemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter).

Over het algemeen vindt milieuzonering plaats door op de verbeelding van het bestemmingsplan de maximale milieucategorie van bedrijven aan te duiden. Via een staat van bedrijfsactiviteiten, die wordt gekoppeld aan de planregels, wordt daarnaast geregeld welke typen bedrijvigheid toelaatbaar zijn. Door het opnemen van een zonering en een staat van bedrijfsactiviteiten kan op bestemmingsplanniveau worden voorzien in voldoende afstand tussen hinderproducerende en hindergevoelige functies (grommazige toetsing). Wanneer daadwerkelijk sprake is van de vestiging van een nieuw bedrijf vindt in het kader van de milieuvergunning (omgevingsvergunning) of het Activiteitenbesluit milieubeheer altijd een nadere (fijnmazige) toetsing plaats.

4.1.3 Milieuzonering Het Stoom en Waterlaat 5

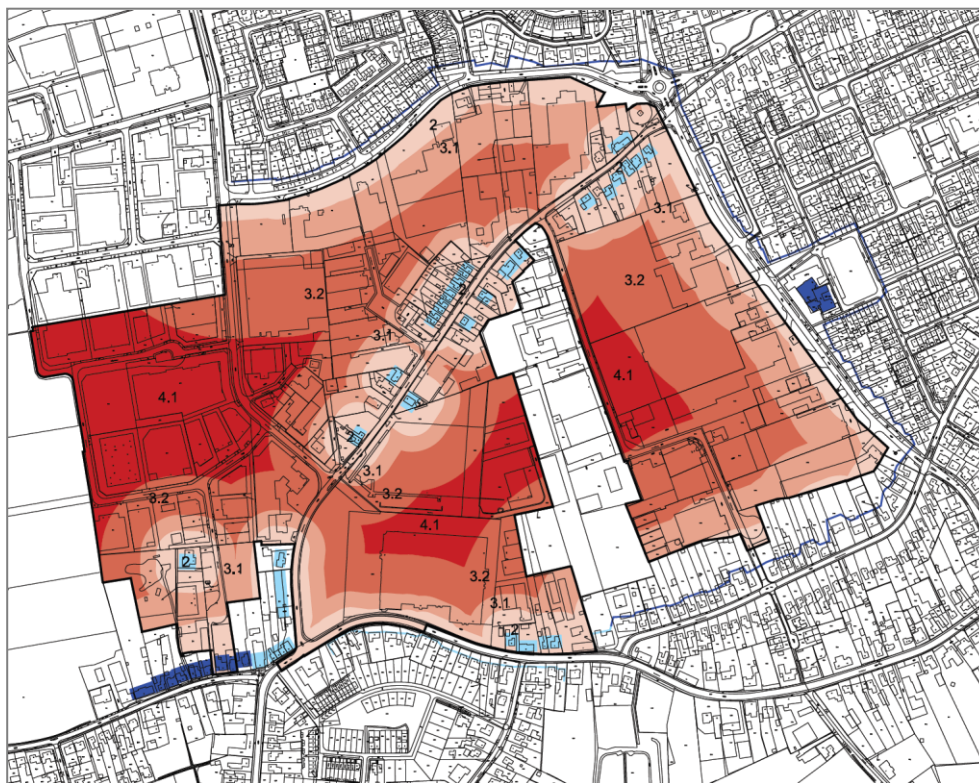
Voor het bepalen van de toelaatbare milieucategorieën in het plangebied is gemaakt van de systematiek van inwaartse zonering overeenkomstig de VNG-brochure. Conform deze systematiek worden de indicatieve afstand uit de VNG-brochure uitgezet vanuit de gevoelige objecten in de omgeving van het bedrijventerrein, om op die manier te bepalen welke milieucategorieën maximaal toelaatbaar zijn.

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. In de volgende tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand weergegeven.

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

Overeenkomstig de VNG-brochure kunnen woningen die op korte afstand van een ontsluitingsweg staan of die zich bevinden in een gebied met matige tot sterke functiemenging (afwisseling van woningen met (agrarische) bedrijven en/of andere niet-woonfuncties) worden beschouwd als woningen in een 'gemengd gebied'.

Om te bepalen welke milieucategorieën maximaal toelaatbaar zijn op Het Stoom en Waterlaat 5 zijn de indicatieve afstanden uitgezet vanuit de woningen in de omgeving van het plangebied. Voor de woningen aan de Ekkerstraat, de Stökskesweg en de woning aan de Eijkenakker 4 is, vanwege de ligging in een functioneel gemengd gebied, uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Voor de woningen die direct aan het Loo zijn gesitueerd, is ook uitgegaan van 'gemengd gebied', omdat deze woningen aan een ontsluitingsweg staan. Voor de overige woningen (de woningen aan de Weebosserweg, de Kleine Broekstraat, de oostzijde van de Kennedylaan en de noordzijde van de Standerdmolen) is uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Voor de situering van de woningen is uitgegaan van de bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan, inclusief een 'extra' zone van 4 meter aan de achterzijde en – waar dat aan de orde is – aan de zijkant. In deze zone is het op grond van het Besluit omgevingsrecht namelijk mogelijk om vergunningvrij een aanbouw met een woonfunctie (woonkamer, slaapkamer) te realiseren.



Maximale milieucategorieën in het plangebied

Op bovenstaande afbeelding is inzichtelijk gemaakt welke milieucategorieën op grond van de systematiek van inwaartse milieuzonering maximaal toelaatbaar zijn. Uit de afbeelding blijkt dat de terreinen grotendeels kunnen worden gebruikt door bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2. Centraal op Het Stoom en in het noordelijk deel van Waterlaat 5 zou bedrijvigheid in milieucategorie 4.1 kunnen worden toegestaan. Gezien het lokale karakter van de bedrijventerreinen is de milieucategorie in voorliggend bestemmingsplan beperkt tot categorie 3.2. Bedrijven in een hogere milieucategorie worden bij voorkeur gevestigd op het Kempisch Bedrijvenpark.

De indicatieve afstanden uit voorgaande afbeelding zijn op de verbeelding vertaald naar perceelsniveau. De bestaande kadastrale grenzen vormen daarbij de grens tussen de toegestane milieucategorieën: hierdoor geldt voor ieder bedrijfsperceel één maximale milieucategorie. Dit biedt duidelijkheid richting de eigenaren van de percelen en vergemakkelijkt de plantoetsing. Voor percelen die deels in een lagere en deels in een hogere milieucategorie vallen, is per geval (met inachtneming van het geldende bestemmingsplan en de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid) een keuze gemaakt voor de toegelaten milieucategorie. Deze systematiek kan er, met name op grote percelen, toe leiden dat op een deel van het perceel een 'te hoge' milieucategorie wordt toegelaten. Juist op grote percelen hebben bedrijven echter ruime mogelijkheden om hun bedrijfsvoering zo in te richten dat de activiteiten die relatief weinig hinder veroorzaken (parkeren, kantooractiviteiten) aan de zijde van woningen plaatsvinden, terwijl de zwaardere activiteiten (productie, buitenwerkzaamheden) op de achterzijde van het perceel worden gesitueerd. Uit een inventarisatie van de huidige bedrijven blijkt ook dat op de grote percelen aan de zijde van de Kennedylaan en de Standerdmolen over het algemeen bedrijven in milieucategorie 3.2 zijn gevestigd, reden om de percelen opnieuw in deze milieucategorie in te delen. In het zuidelijk deel van het plangebied (het zuidelijk deel van Waterlaat 5 en de bedrijfspercelen aan het Loo) en op de bedrijfspercelen die direct grenzen aan de woningen aan de Ekkerstraat, zijn minder hoge milieucategorieën (categorie 2 of 3.1) toegelaten.

Door het toepassen van de systematiek van milieuzonering is in planologisch opzicht voorzien in voldoende scheiding tussen de (zwaardere) bedrijven en woningen. De bedrijven worden daarnaast in het milieutraject beperkt in hun mogelijkheden, zodat hinder naar omliggende woningen wordt voorkomen. De toegelaten milieucategorie is niet verhoogd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent onder andere dat op een aantal percelen in het zuidelijk deel van Waterlaat 5 bedrijven in maximaal milieucategorie 2 zijn toegestaan, terwijl hier op grond van de (maximale) milieuzonering ook bedrijven in milieucategorie 3.1 of zelfs 3.2 zouden kunnen worden gevestigd.

Bij het bepalen van de milieuzonering is de toegelaten bedrijvigheid beperkt tot milieucategorie 3.2, vanwege het lokale karakter van de terreinen. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan het bevoegd gezag bedrijven in een hogere categorie toestaan, mits deze bedrijven uit oogpunt van milieuhinder inpasbaar zijn en geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige objecten (zoals woningen).

4.1.4 Bestaande afwijkende bedrijven

In de huidige situatie komt op een aantal locaties bedrijvigheid voor die op grond van de 'standaard' bedrijfsindeling van de VNG-brochure niet past binnen de milieuzonering zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen. Deze bedrijven zijn aangeduid zodat de bedrijfsactiviteiten kunnen worden voortgezet en - indien dat milieutechnisch haalbaar is - kunnen worden uitgebreid. Het betreft onder andere een aantal metaalbedrijven, een drukkerij en een interieurbouwbedrijf.

Dergelijke bedrijven vallen ingevolge de bedrijvenlijst van de VNG-brochure in een hogere milieucategorie, maar kunnen in kleinschalige vorm en/of door het treffen van maatregelen over het algemeen toch goed worden ingepast op kortere afstand van woningen. Het 'te zware' bedrijf is in dat geval qua aard en invloed vergelijkbaar met de bedrijven die op zo'n locatie rechtstreeks zijn toegestaan. Een timmerwerkbedrijf (dat formeel in milieucategorie 3.2 valt) kan bijvoorbeeld in bepaalde gevallen, doordat sprake is van een beperkte productie-oppervlakte of doordat afscherpende maatregelen zijn getroffen, qua milieuhinder worden vergeleken met een bedrijf in milieucategorie 2 of 3.1. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen is, naast de algemeen toegestane milieucategorieën, ook het bestaande bedrijf (dat formeel in een hogere milieucategorie valt) toegestaan. Het betreft de volgende locaties.

Adres	Type bedrijf
Loo 16/16a	metaalbedrijf
Ekkerstraat 31	vloerenbedrijf
Elskensakker 1	machinebouwbedrijf
Elskensakker 7	metaalbedrijf (verspaning)
Elskensakker 9/9b	metaalbedrijf
	beletteringsbedrijf
Eijkenakker 1	drukkerij
Eijkenakker 2a	interieurbouwbedrijf
Stökskesweg 12	vloerenbedrijf
Kennedylaan 12	metaalbedrijf

De omgevingsvergunningen die aan deze bedrijven zijn verleend, zijn over het algemeen verleend onder voorwaarden die samenhangen met de huidige bedrijfsactiviteiten, zodat wordt voorkomen dat het bedrijf onbeperkt groeit en daardoor alsnog te veel milieuhinder gaat veroorzaken. In lijn daarmee is in de planregels van dit bestemmingsplan bepaald dat, als het huidige 'te zware' bedrijf zijn bedrijfsactiviteiten staakt, ter plaatse van de aanduiding alleen een bedrijf is toegelaten conform de categorie-indeling op de verbeelding. Als een metaalbedrijf zijn activiteiten beëindigt, kan op die locatie dus niet zonder meer een nieuw metaalbedrijf worden gevestigd. Als dat toch gewenst is, zal het nieuwe bedrijf opnieuw moeten aantonen dat het qua aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijven in de milieucategorieën die algemeen toelaatbaar zijn. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingmogelijkheid die in de planregels is opgenomen.

4.1.5 Staat van bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels is een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Indien een bedrijf zich wil vestigen in het plangebied moet het passen binnen de ter plaatse toegestane milieucategorieën. Daarnaast wordt getoetst of het bedrijf voorkomt op de staat van bedrijfsactiviteiten. De staat van bedrijfsactiviteiten is een gefilterde lijst die is gebaseerd op de bedrijvenlijst uit de VNG-brochure.

De lijst bevat uitsluitend bedrijfsactiviteiten waarvan de vestiging passend is op de bedrijventerreinen Het Stoom en Waterlaat 5. Op de lijst komen bijvoorbeeld geen maatschappelijke voorzieningen, recreatieve functies, detailhandel en kantoren voor. Ook fysiek onmogelijke activiteiten (zoals zeevaart en binnenvaart) zijn niet op de lijst opgenomen. Tenslotte zijn bedrijfsactiviteiten die potentieel een zeer grote verkeersaantrekkende werking voor vrachtverkeer hebben van de lijst geschrapt. Gezien de ligging van Het Stoom en Waterlaat 5 en de ontsluiting via het bestaand stedelijk gebied van Bergeijk, is de vestiging van bedrijven die (zeer) veel vrachtverkeer aantrekken niet wenselijk. Bedrijven waaraan in de bedrijvenlijst van de VNG-brochure een kwalitatieve index voor de verkeersaantrekkende werking van 3G (goederenvervoer) is toegekend, zijn daarom niet opgenomen op de staat van bedrijfsactiviteiten. Het betreft onder meer frisdrankfabrieken, betonmortelcentrales en goederenwegvervoerbedrijven (transportbedrijven) met een bedrijfsoppervlakte groter dan 1.000 m². Om het bestaande transportbedrijf aan de Kennedylaan 14b positief te bestemmen, is voor dit perceel de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' opgenomen.

Bedrijven die niet voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten maar die qua aard en invloed op de omgeving overeenkomen met de bedrijven die wel zijn toegelaten, kunnen worden toegestaan via een omgevingsvergunning voor het afwijken. Omdat het moet gaan om bedrijfsactiviteiten die qua aard vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteiten die rechtstreeks zijn toegestaan, kan de afwijkingsmogelijkheid niet worden benut voor het toestaan van bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen of detailhandel, maar uitsluitend voor de vestiging van bedrijven.

4.2 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan worden gedacht aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en de minimale geluidwering bij geluidgevoelige objecten (zoals woningen). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Conform de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km-wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. Als geluidgevoelige objecten op korte afstand van een 30 km-weg worden gerealiseerd, kan het echter (met name bij drukke wegen) uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om de akoestische situatie in beeld te brengen. Het plangebied ligt binnen de zone van verschillende wegen. In voorliggend bestemmingsplan worden echter geen nieuwe (bedrijfs)woningen of andere geluidsgevoelige functies toegelaten. Op grond van de Wet geluidhinder hoeft daarom geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai te worden verricht.

De bedrijventerreinen Het Stoom en Waterlaat 5 zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder. De vestiging van nieuwe geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers') is dan ook uitgesloten.

4.3 Bodem

De gemeente Bergeijk heeft in juli 2014 de bodemkwaliteitskaart (inclusief onderbouwing/toelichting) en bodemfunctieklassenkaart vastgesteld. De gemeente Bergeijk kiest ervoor om de bodemkwaliteitskaart ook te hanteren als bewijsmiddel bij ruimtelijke ontwikkelingen (bestemmingsplanherzieningen en omgevingsvergunningen). Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat in alle gebieden de gemiddelde waarde beduidend lager is dan de interventiewaarde en dat de P95 (beduidend) lager is dan de maximale waarde industrie, zodat er voldoende zekerheid is dat er binnen de zones van het gemeentelijke beheersgebied geen sanerende maatregelen nodig zullen zijn. Daarom is ervoor gekozen om de bodemkwaliteitskaart in het gehele grondgebied van Bergeijk te aanvaarden als bewijsmiddel bij ruimtelijke procedures en bij omgevingsvergunningen. Hierbij moet wel worden benadrukt dat de locatie waar de ruimtelijke ontwikkeling is gepland niet verdacht mag zijn en/of niet negatief mag zijn beïnvloed door een puntbron. Dit moet worden vastgesteld door minimaal het uitvoeren van een (historisch) vooronderzoek.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015' is een beheerplan. De bestaande bebouwing en functies in het gebied zijn, met inachtneming van de geldende rechten, geregeld in het bestemmingsplan. Een bodemonderzoek is daarom in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

4.4 Waterhuishouding en riolering

4.4.1 Beleid en regelgeving Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van schoon en verontreinigd water. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'. Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap binnen de planperiode. Omdat de wateropgaven feitelijk niet veranderd zijn, zijn de thema's in het waterbeheerplan hetzelfde als de thema's in het waterbeheerplan 2010-2015. De vijf waterthema's zijn:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied, onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen.
- Voldoende water: voor zowel de natuur als de landbouw is het van belang dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarom reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater.
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren.

- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen.
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

In het bebouwd gebied streeft het waterschap naar een klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving. Door klimaat- en wateropgaven op te pakken, kan de stedelijke kwaliteit worden verbeterd en kunnen toekomstige maatschappelijke kosten worden vermeden. Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitvoeren van een watertoets verplicht. Het Waterschap heeft de Handreiking Watertoets 2015 opgesteld, waarin is aangegeven welke onderdelen deel kunnen uitmaken van de waterparagraaf. Voor de verwerking van hemelwater hanteert het waterschap een voorkeursvolgorde: hergebruik – vasthouden/infiltreren - bergen en afvoeren - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar de riolering.

De regels omtrent de waterhuishouding zijn opgenomen in de Keur 2015. Samen met de legger vormt de Keur het juridisch instrumentarium van het Waterschap. In de Keur zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot compensatiemaatregelen in het geval van een toename van het verhard oppervlak. Daarnaast zijn in de Keur gebods- en verbodsregelingen opgenomen die betrekking hebben op handelingen in en rond watergangen en waterkeringen die zijn opgenomen op de legger.

Regels voor toename van verhard oppervlak

In het geval van een toename van het verhard oppervlak dient te worden voldaan aan de regels die het waterschap hieraan stelt. Op grond van artikel 3.6 van de Keur van het waterschap is het verboden om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppeling van bestaand verhard oppervlak tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

In de 'Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015' is in artikel 15 een vrijstelling van dit verbod opgenomen: er is geen vergunning nodig als de toename van het verhard oppervlak maximaal 2.000 m² bedraagt, als minder dan 10.000 m² bestaand verhard oppervlak wordt afgekoppeld of als de toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 en 10.000 m² bedraagt en compenserende maatregelen zijn getroffen in de vorm van een bergings-/infiltratievoorziening. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een vergunning benodigd en geldt de 'Beleidsregel afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak' (artikel 13 van de 'Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater Keur waterschap De Dommel 2015'). Omdat in de Keur en de daarbij behorende beleidsregels is voorzien in een uitputtende regeling, is een aanvullende regeling in de regels van het bestemmingsplan niet zinvol.

4.4.2 Beleid gemeente Bergeijk

Het beleid van de gemeente Bergeijk sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als (verbeterd) gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, te worden geïnfiltreerd. Hiervoor is een afkoppelkansenkaart bij de gemeente aanwezig.

4.4.3 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 435.000 m². Daarvan heeft een oppervlakte van circa 138.000 m² (zo'n 30%) toegang tot een gescheiden rioleringsstelsel. Bedrijventerrein Waterlaat heeft een gescheiden stelsel. Op de nieuwe bedrijventerreinen worden geen infiltratieriolen aangelegd. Het hemelwater wordt door middel van dichte buizen ingezameld en getransporteerd naar een centrale infiltratievoorziening. De kans op verspreiding van verontreiniging in geval van calamiteiten is daardoor klein. Op nieuwe bedrijventerreinen moeten perceelseigenaren het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak verwerken op eigen terrein. Dit uitgangspunt is voor het eerst toegepast op Waterlaat 5. Van toekomstige initiatiefnemers wordt verwacht dat zij op de eerste plaats hun hemelwater op eigen terrein verwerken. De gemeente Bergeijk zorgt voor inzameling van hemelwater voor zover de particulier niet op eigen terrein redelijkerwijs in de verwerking ervan kan voorzien. Vuilwater wordt ingezameld en getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Eindhoven.

4.4.4 Water in het bestemmingsplan

Binnen alle bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt voorliggend bestemmingsplan maximale flexibiliteit met betrekking tot het realiseren van voorzieningen voor waterberging en infiltratie van hemelwater. In het plangebied komt geen open water voor. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015' is een conserverend bestemmingsplan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die van invloed kunnen zijn op de waterhuishoudkundige situatie. Mocht sprake zijn van de toename van verhard oppervlak, dan gelden de regels van de Keur van het waterschap (zie ook paragraaf 4.4.1). Hierdoor is geborgd dat - in het geval van ontwikkelingen groter dan 2.000 m² - compenserende maatregelen worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater te voorkomen.

4.4.5 Overleg met het waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg verzonden naar Waterschap De Dommel. De vooroverlegreactie van het waterschap is verwerkt in voorgaande waterparagraaf. Het waterschap heeft tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan gereageerd en aangegeven in te stemmen met het plan en de daarin opgenomen waterparagraaf.

4.5 Externe veiligheid

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 kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

In 2009 is de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In de beleidsvisie is gebiedsgericht beleid geformuleerd, waarbij het gemeentelijk grondgebied is verdeeld in risicoluwe gebieden (centrum, woongebieden), gemengde gebieden (buitengebied) en intensieve gebieden (bedrijventerrein Bergeijk). De bedrijventerreinen Het Stoom en Waterlaat 5 zijn in de beleidsvisie aangemerkt als risicovol/intensief gebied. Eventueel kunnen (nieuwe) risicovolle activiteiten in deze gebieden worden toegelaten. Nieuwe woningen of andere kwetsbare objecten zijn op grond van de beleidsvisie niet toegestaan.

4.5.1 Risicovolle inrichtingen

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) zijn risicovolle inrichtingen benoemd. Ook is daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het plaatsgebonden risico) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het groepsrisico) nader onderzoek moet worden gedaan. In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn, na de verhuizing van Diffutherm naar het Kempisch Bedrijvenpark, geen risicovolle inrichtingen meer aanwezig. Ook in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen. Hoewel de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid onder voorwaarden mogelijkheden biedt voor de vestiging van risicovolle inrichtingen op de Bergeijkse bedrijventerreinen, is er voor gekozen om Bevi-inrichtingen in dit bestemmingsplan niet toe te staan. Gezien de nabijheid van woningen, zowel binnen het plangebied als in de rond het plangebied gelegen woonbuurten, wordt terughoudend omgegaan met de vestiging van risicovolle inrichtingen op Het Stoom en Waterlaat 5.

4.5.2 Transport van gevaarlijke stoffen

In Bergeijk zijn geen routes voor het transport van gevaarlijke stoffen aangewezen. Dit betekent dat over alle wegen in de gemeente (beperkt) transport van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Gezien de lage vervoersintensiteiten levert dit echter geen onaanvaardbare risico's op. In of nabij het plangebied zijn geen leidingen voor transport van gevaarlijke stoffen aanwezig.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels en leidingen die planologisch relevant zijn.

4.7 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De twee sporen hebben elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Daarnaast geldt voor natuurgebieden die zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur (EHS) een planologische bescherming.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Binnen de grenzen van het plangebied liggen geen natuurgebieden die zijn beschermd op basis van de Natuurbeschermingswet of die zijn aangewezen als EHS. De Keersop, die ten zuiden van Bergeijk ligt, maakt deel uit van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Grootte Heide en De Plateaux'. Het gebied rond de Keersop maakt tevens deel uit van de ecologische hoofdstructuur, zoals vastgelegd in de Verordening ruimte 2014. Ook een aantal bosgebieden aan de noordzijde van Bergeijk heeft een EHS-status. Het plangebied ligt op ruime afstand van deze beschermde gebieden: de afstand tot het Natura 2000-gebied rond de Keersop bedraagt ruim 400 meter en de afstand tot de als EHS aangewezen bosgebieden ten noordwesten van Bergeijk bedraagt ruim 250 meter. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden of mogelijk sprake is van significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende gebied. Omdat het plangebied op ruime afstand van de Keersop ligt, is van een directe aantasting van habitats of soorten geen sprake. Aangezien voorliggend bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, is ook geen sprake van externe effecten op de natuurwaarden in en langs de Keersop. Voorliggend bestemmingsplan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of op de ecologische hoofdstructuur.

4.7.2 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Onderzoek naar flora en fauna is daarom niet noodzakelijk.

4.8 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voorliggend bestemmingsplan maakt, naast de ontwikkeling van de onbebouwde gronden nabij de rotonde Loo - Stökskesweg (via wijzigingsbevoegdheid), geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht neemt niet of slechts beperkt toe ten gevolge van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

5 Het bestemmingsplan

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen op de bedrijventerreinen Het Stoom en Waterlaat 5. Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter. De geldende rechten (zowel qua gebruik als qua bebouwing) zijn gerespecteerd.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering, die per 1 januari 2010 wettelijk verplicht is, voldoet het plan ook aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid wordt geschaad.

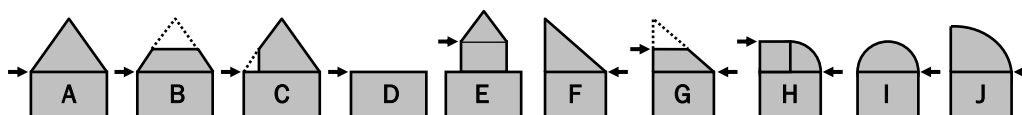
5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. In dit artikel is onder meer bepaald hoe de dakhelling, de oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte van een bouwwerk worden bepaald. Daarnaast bevat het artikel een begrip voor 'peil': voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst, dient de hoogte van de kruin van de weg als peil te worden aangehouden. Voor bouwwerken die in het water worden gebouwd, geldt het gemiddelde waterpeil als 'peil'. In overige gevallen is het bestaande afsluitende afgewerkte maaiveld maatgevend. In lid 2.2 is bepaald dat ondergeschikte bouwdelen (zoals ventilatiekanalen, schoorstenen, balkons, luifels en overstekende daken) bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

Voor het bepalen van de goothoogte is bepaald dat deze wordt gemeten ‘vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de driuiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel’. In de praktijk leidt het bepalen van de goothoogte van woningen bij ongebruikelijke kapvormen wel eens tot onduidelijkheid. In onderstaand schema is daarom voor verschillende kapvormen aangegeven waar de driuiplijn ligt (en op welke locatie de goothoogte dus dient te worden gemeten).



→ driuiplijn

..... denkbeeldig doorlopende daklijn

A	zadeldak/tentdak	F	lessenaarsdak
B	afgeknot zadeldak/tentdak	G	afgeknot lessenaarsdak
C	zadeldak/tentdak met balkon/loggia	H	plat dak in combinatie met gebogen dak
D	plat dak	I	gebogen dak
E	plat dak met dakopbouw	J	afgerond lessenaarsdak

Bepalen van driuiplijn bij verschillende kapvormen

Zoals uit bovenstaand schema blijkt, is de hoge zijde van een lessenaarsdak of afgerond lessenaarsdak (schema F en J) niet te beschouwen als driuiplijn. Voor deze zijde van het gebouw is dus de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte van toepassing en hoeft niet te worden voldaan aan de maximale goothoogte. Indien in het bestemmingsplan een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter is toegestaan, zou een zadeldak (schema A) kunnen worden gewijzigd in een lessenaarsdak, waardoor het straatbeeld aanzienlijk zou kunnen veranderen: in plaats van een woning van twee bouwlagen met kap lijkt het dan te gaan om een drie bouwlagen hoge woning. Om deze ongewenste verandering van het straatbeeld te voorkomen is in het bestemmingsplan een algemene bouwregel opgenomen die de realisering van nieuwe lessenaarsdaken bij (bedrijfs)woningen niet toestaat. Via afwijking kunnen eventueel toch lessenaarsdaken worden toegestaan, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Voor de (bedrijfs)gebouwen die worden toegestaan binnen de bedrijfsbestemming is in dit bestemmingsplan overigens uitsluitend een maximale bouwhoogte (en geen maximale goothoogte) geregeld. De bouwregels maken voor bedrijfsgebouwen dus diverse kapvormen mogelijk, mits de maximale bouwhoogte niet wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de in het plangebied aanwezige bestemmingen. Per bestemming is het toegestane gebruik van de gronden geregeld in de bestemmingsomschrijving en, indien nodig, in de specifieke gebruiksregels. Daarnaast zijn per bestemming bouwregels gegeven voor de bebouwing die mag worden opgericht. In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsgebouwen, (bedrijfs)woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bouwregels zijn per bestemming eerst de regels voor gebouwen gegeven en daarna de regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (erfafscheidingen, vlaggenmasten, reclamezuilen en dergelijke). In de bouwregels voor gebouwen kan onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds bedrijfsgebouwen en (bedrijfs)woningen en anderzijds bijbehorende bouwwerken. In overeenstemming met het Besluit omgevingsrecht (Bor) is een bijbehorend bouwwerk gedefinieerd als een 'uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak'. Binnen dit begrip vallen derhalve de op het perceel aanwezige aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Overkappingen dienen derhalve te voldoen aan dezelfde regels die gelden voor bijgebouwen. Dit betekent onder meer dat de oppervlakte aan overkappingen meetelt voor het bepalen van de totale oppervlakte van toegestane bijbehorende bouwwerken.

In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel: hierin is bepaald dat grond die mee is gerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een volgend bouwplan.
- algemene bouwregels: hierin is een regel opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen. Daarnaast is een regeling opgenomen die lessenaarsdaken op (bedrijfs)woningen uitsluit.
- algemene gebruiksregels: hierin is aangegeven welk gebruik in ieder als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Er is daarnaast een regeling opgenomen met betrekking tot (preventieve) mantelzorg.
- algemene aanduidingsregels: hierin is een afwijkingsregeling opgenomen die geldt ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied'.
- algemene afwijkingsregels: in de algemene afwijkingsregels is bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen verlenen. Er zijn onder andere afwijkingsregels opgenomen voor het realiseren van waarschuwings- en communicatiemasten en voor het realiseren van een bed en breakfast.
- overige regels: in de overige regels is geregeld dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van het terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is in de overige regels een parkeerregeling opgenomen.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor agrarisch grondgebruik. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor groenvoorzieningen, (onverharde) paden en wegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf - Volumineuze detailhandel en totaalrecreatiebedrijf

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel in volumineuze goederen, motoren, agrarische hulpmaterialen, diervoeders en tuininrichting en vuurwerk. Verder zijn de gronden bestemd voor bedrijven met als activiteit de vervaardiging van tenten en detailhandel in recreatieverwante artikelen (totaalrecreatiebedrijf) en detailhandel in dierbenodigdheden (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - dierbenodigdheden'). Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn tevens bedrijven in de milieucategorieën 2 t/m 3.2 toegestaan, voor zover de bedrijven voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). In een bedrijfsverzamelgebouw zijn ook bedrijven in milieucategorie 1 toegestaan. Bij deze bedrijven is ook productiegebonden detailhandel toegelaten. Daarnaast zijn opslag en uitstalling, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In de bouwregels zijn bepalingen gegeven voor de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook zijn specifieke gebruiksregels opgenomen, waarin expliciet is aangegeven welk gebruik niet past binnen de gegeven bestemming (strijdig gebruik) en waarin nadere regels zijn gegeven voor de maximaal te gebruiken oppervlakte voor bepaalde functies.

Bedrijventerrein

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2', bedrijven in milieucategorie 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en voor bedrijven in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', voor zover de bedrijven voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). In bedrijfsverzamelgebouwen zijn ook bedrijven in milieucategorie 1 toegestaan. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten.

Bedrijven die niet passen binnen de aanduidingen voor de milieucategorieën, zijn specifiek aangeduid op de verbeelding. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen is, naast de algemeen toegestane bedrijven in de aangeduide milieucategorie, ook een specifiek bestaand bedrijf in een hogere milieucategorie toegestaan. In de gebruiksregels is bepaald dat uitsluitend de bedrijven zijn toegestaan die aanwezig zijn op het moment dat het bestemmingsplan rechtskracht krijgt. Als zo'n bedrijf zijn activiteiten beëindigt, zijn op het betreffende perceel alleen bedrijven toegestaan die passen binnen de aanduiding voor de maximaal toelaatbare milieucategorie. Mocht eenzelfde type bedrijf zich aandienen (bijvoorbeeld een nieuw metaalbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalbedrijf'), dan kan dat bedrijf eventueel worden toegestaan door gebruik te maken van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Op dat moment moet worden aangetoond dat het nieuwe bedrijf (dat formeel 'te zwaar' is) zich - net als het bestaande bedrijf - gedraagt als een bedrijf in een lagere milieucategorie.

Daarnaast zijn de gronden bestemd voor productiegebieden detailhandel (al dan niet in de vorm van een showroom), volumineuze detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren en scooters, opslag en uitstalling, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is een (para)medische praktijk toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' mogen dienstverlenende bedrijven worden gevestigd. Bedrijfswoningen zijn toegestaan waar deze zijn aangeduid. In de specifieke gebruiksregels is geregeld dat internethandel uitsluitend is toegestaan in de vorm van internetbedrijven waarbij ter plaatse geen sprake is van fysiek klantcontact (uitsluitend opslag en distributie). Internetwinkels met fysiek klantcontact en afhaalpunten zijn niet toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat de oppervlakte van een bouwperceel niet meer mag bedragen dan 5.000 m². Indien het bouwperceel in de huidige situatie al groter is dan 5.000 m², geldt de bestaande grootte als maximale grootte. Het maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel en de maximale bouwhoogte zijn aangeduid op de verbeelding. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen gebouwen mogen worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens minimaal 5 meter moet bedragen.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bijbehorende bouwwerken en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het bouwen van bedrijfsgebouwen in de zijdelingse of achterste perceelsgrens en voor het bouwen van hogere erfafscheidingen. Daarnaast is een afwijking opgenomen voor de vestiging van bedrijvigheid in een hogere milieucategorie dan rechtstreeks toegestaan of voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het uitbreiden van bouwpercelen tot meer dan 5.000 m². Daarnaast is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid op de gronden nabij de kruising Loo-Stökskesweg. Hier kunnen, onder voorwaarden, diverse nieuwe functies (waaronder kantoren, wellness en detailhandel in volumineuze goederen) worden toegestaan.

Gemengd

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven genoemd in milieucategorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels), dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor productiegebonden detailhandel (al dan niet in de vorm van een showroom), opslag en uitstalling, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan.

Voor wat het betreft het bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte is in de regels verwezen naar de betreffende aanduidingen op de verbeelding. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het bouwen van bedrijfsgebouwen in de zijdelingse of achterste perceelsgrens en voor het bouwen van hogere erfafscheidingen. Daarnaast is een afwijking opgenomen voor de vestiging van bedrijvigheid in een hogere milieucategorie dan rechtstreeks toegestaan of voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en inritten. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Maatschappelijk

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor een molen met bijbehorende bedrijfsactiviteiten, productiegebonden detailhandel, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Voorts zijn de gronden bestemd voor de instandhouding en bescherming van het aanwezige rijksmonument. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

De voortuinen bij woningen in de bestemming 'Wonen' zijn opgenomen in de bestemming 'Tuin'. Deze gronden mogen worden gebruikt als tuin bij de woningen en zijn daarnaast mede bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht in de vorm van erkers, luifels en portalen ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen (woningen). Daarnaast mogen erfafscheidingen (maximaal 1 meter hoog), vlaggenmasten, palen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Per bouwvlak is de toegestane woningtypologie (vrijstaand of twee-aaneen) aangeduid. Tevens is de maximale goothoogte op de verbeelding aangegeven. De bouwhoogte mag 5 meter meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60 graden. Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn aanvullende bebouwingsregels opgenomen, onder andere voor de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en de toegestane goot- en bouwhoogte. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Voor het uitoefenen van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit zijn gebruiksregels opgenomen.

Waarde - Archeologie

Overeenkomstig het gemeentelijk erfgoedplan zijn verschillende dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Voorliggend bestemmingsplan bevat vier dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4.1' en 'Waarde - Archeologie 4.2'. De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde, alleen de ondergrenzen zijn verschillend.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015' is een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd, met inachtneming van de geldende rechten. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet mogelijk gemaakt, met uitzondering van de ontwikkeling van de gronden nabij de rotonde Loo – Stökskesweg (via wijzigingsbevoegdheid). Voor wijzigingsbevoegdheden geldt dat het kostenverhaal te zijner tijd in het kader van het wijzigingsplan in beeld dient te worden gebracht. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

7 Procedures

7.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 1 oktober 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn vier inspraakreacties ingediend. Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Er zijn reacties ontvangen van Waterschap De Dommel en de Gasunie.

De inspraak- en vooroverlegreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Bergeijk 2015'. In de nota is per reactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 januari 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Gedurende de periode van tervisielegging is één zienswijze ontvangen en is een reactie ingediend door Waterschap De Dommel. Het waterschap heeft in zijn reactie aangegeven in te stemmen met het bestemmingsplan en de daarin opgenomen waterparagraaf. De zienswijze en de reactie zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Bergeijk 2015', die als bijlage is opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze zijn enkele aanpassingen in het bestemmingsplan gedaan. In de nota zienswijzen is aangegeven welke aanpassingen zijn doorgevoerd. Naast de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze, hebben enkele ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. In de nota zienswijzen is een overzicht met aanpassingen opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015' is op 21 april 2016 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en raadsbesluit zijn als bijlage opgenomen.