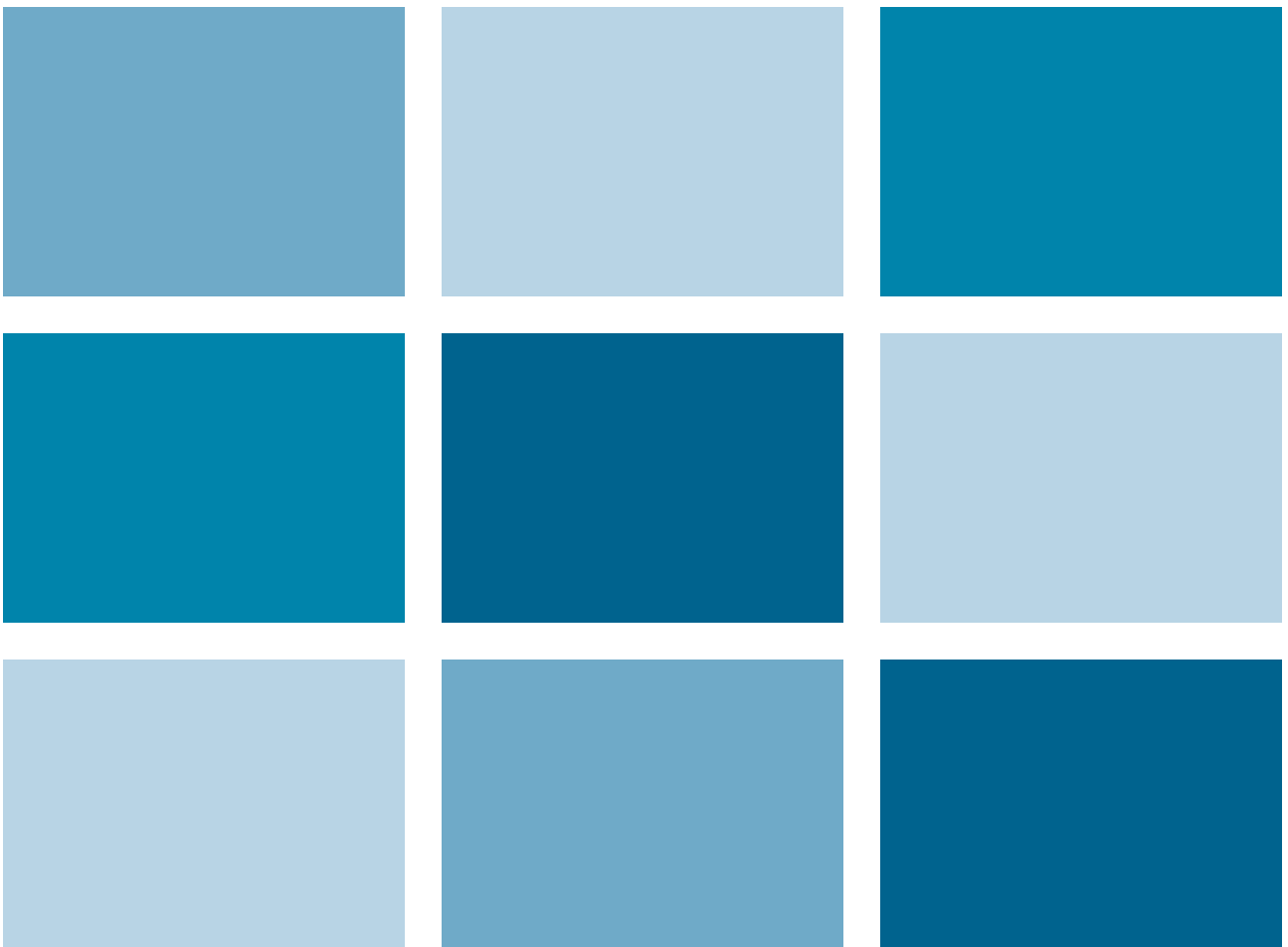


Bestemmingsplan

Kennedylaan 8-10

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Kennedylaan 8-10

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlage

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Vastgesteld:

21 december 2017

Projectgegevens:

TOE03-0253926-01A

REG03-0253926-01A

TEK03-0253926-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPBken1076-VAST

Datum vrijgave

03-01-2018

Opsteller(s)

TP, RD, Adv

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave

C8

croonenburos



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburos.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburos.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Beleidskader	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	9
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	13
4.3	Bedrijven en milieuzonering	14
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Kabels en leidingen	16
4.6	Luchtkwaliteit	17
4.7	Natuur	17
4.8	Water	19
4.9	Archeologie & Cultuurhistorie	19
4.10	Verkeer en Parkeren	21
5	Juridische planopzet	23
5.1	Juridische planopzet	23
5.2	Bestemmingen	23
6	Haalbaarheid	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijk	27

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek geluidimmissie, Nelissen Ingenieursbureau BV, 2 mei 2011.

Bijlage 2: Historisch vooronderzoek bodemkwaliteit, Antea Group, 5 april 2017



Ligging locatie plangebied (Globespotter, 2016)



Begrenzing plangebied Kennedylaan 8-10 (Globespotter 2016)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Kennedylaan 8 in Bergeijk is een bedrijfswoning behorende bij het perceel Kennedylaan 10 gevestigd. De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015' en heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijfswoning'. De initiatiefnemer van het voorliggend bestemmingsplan heeft de intentie om de bedrijfswoning om te zetten tot een burgerwoning. De omzetting naar de bestemming 'Wonen' is op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is hiervoor dus noodzakelijk.

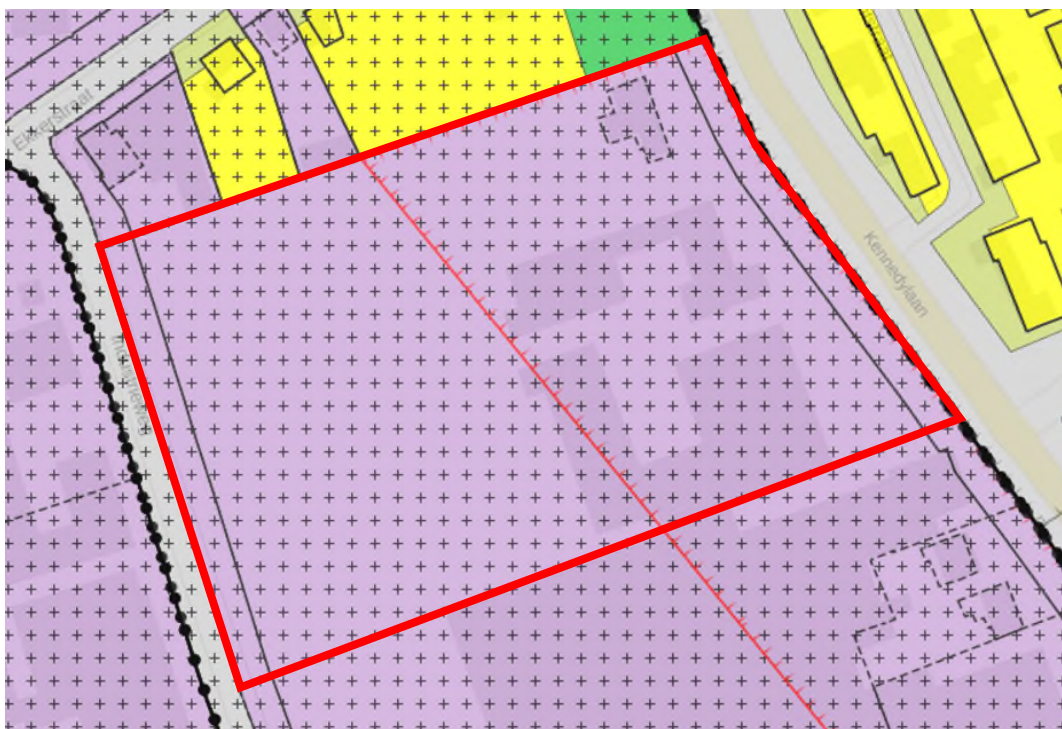
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied bevindt zich ten zuidwesten van het centrum van Bergeijk. Het plangebied grenst aan de Kennedylaan. Het plangebied bestaat uit de percelen Kennedylaan 8 en 10. Op het perceel Kennedylaan 10 heeft het bedrijf Moeskops' Bouwbedrijf BV zich gevestigd.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrenst door de Kennedylaan en aan de westzijde door de Industrieweg. Ten zuiden van het plangebied, op het perceel Kennedylaan 12, is het bedrijf Moeskops Staalbouw gelegen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door de woningen aan de Ekkerstraat.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatste van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015'. Dit bestemmingsplan is op 21 april 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bergeijk. Het plangebied is bestemd als 'Bedrijventerrein', daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' opgenomen. Voor het plangebied is de functieaanduiding bedrijven tot en met categorie 3.2 opgenomen. De woning op het perceel heeft de functieaanduiding bedrijfswoning. Voor de maatvoering geldt een maximum bebouwingspercentage van 80% en een maximum bouwhoogte van 15 meter. Ook geldt er voor het plangebied een gebiedsaanduiding wetgeviingszone – afwijkingszone.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk' met in het rood de ligging van het plangebied.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Kennedylaan 8-10' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de 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.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit twee percelen. Op het perceel Kennedylaan 8 bevindt zich een bedrijfs-woning. Ten zuiden en westen van het perceel Kennedylaan 8 bevindt zich het perceel Kennedylaan 10. Op dit perceel heeft het bouwbedrijf Moeskops' BV zich gevestigd. In de onderstaande afbeelding zijn de percelen zichtbaar gemaakt. De grens tussen beide percelen wordt gevormd door een haag aan de westzijde en aan de zuidkant door een tweetal bedrijfsgebouwen van het bouwbedrijf.



De ligging van de twee percelen in het plangebied (Globespotter, 2016)

Kennedylaan 8

In de bedrijfswoning op het perceel van Kennedylaan 8 bevinden zich twee inpandige garages. De woning is gebouwd in 1980 (Kadaster). Tussen de straat en de woning bevindt zich een oprit. De rest van het plangebied bestaat uit een tuin. Het perceel heeft een breedte van circa 40 meter en een diepte variërend tussen de 76 en 82 meter.



Bestaande situatie Kennedylaan 8 (Globespotter, 2015)

Kennedylaan 10

Het perceel van het bouwbedrijf Moeskops' BV kan globaal worden ingedeeld in twee delen. Ten zuiden in het verlengde van het perceel Kennedylaan 8 bevinden zich een aantal bedrijfsgebouwen. Aan de westkant van deze gebouwen bevindt zich een groot opslagterrein. Dit terrein heeft een oppervlakte van 110 bij 130 meter. Het terrein wordt gebruikt voor de opslag van bouwmaterialen en – containers.



Bestaande situatie Kennedylaan 10 (Globespotter, 2016)

2.2 Toekomstige situatie

Op de locatie van het plangebied zal de verandering minimaal zijn. Een verandering die het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt betreft de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een andere verandering betreft de bescherming van de burgerwoning ten aanzien van omliggende bedrijvigheid. Deze bescherming vindt plaats d.m.v. een milieuzonering. De milieuzonering rondom de woning laat in verschillende lagen respectievelijk bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 toe.



Uitsnede verbeelding

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Provincie Noord-Brabant

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 Svro 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 ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden 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 dichtslippen 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. Het plangebied ligt volgens de Svro in het gemengd landelijk gebied.

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. 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.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte zijn kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Verordening ruimte wordt hierna besproken.

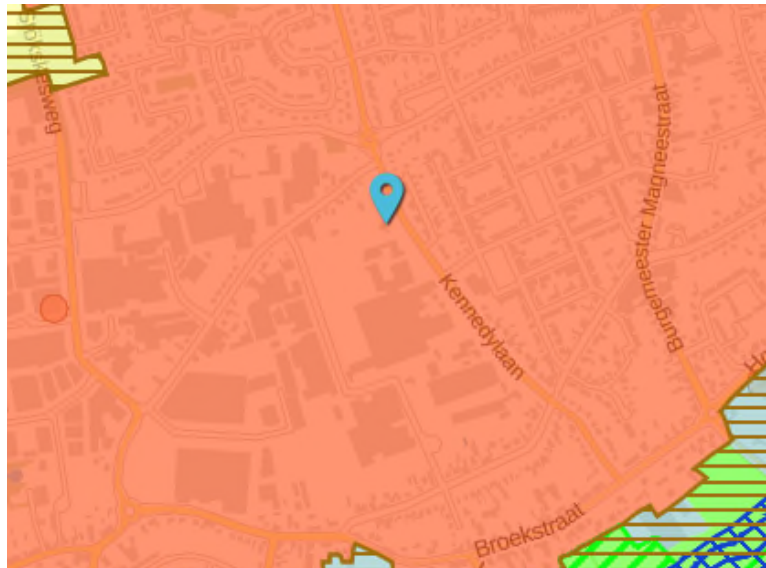
3.1.2 Verordening ruimte 2014

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 van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 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 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 ligt in de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.



Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

Uitsnede kaart 'structuren en aanduidingen' Verordening ruimte 2014

Het bestemmingsplan 'Kennedylaan 8-10' maakt de herbestemming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. In de Verordening ruimte zijn hiervoor geen specifieke regels opgenomen. Er is enkel sprake van een planologische herbestemming. Daarnaast vindt de herbestemming plaats binnen het stedelijk gebied. De wijziging past binnen het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

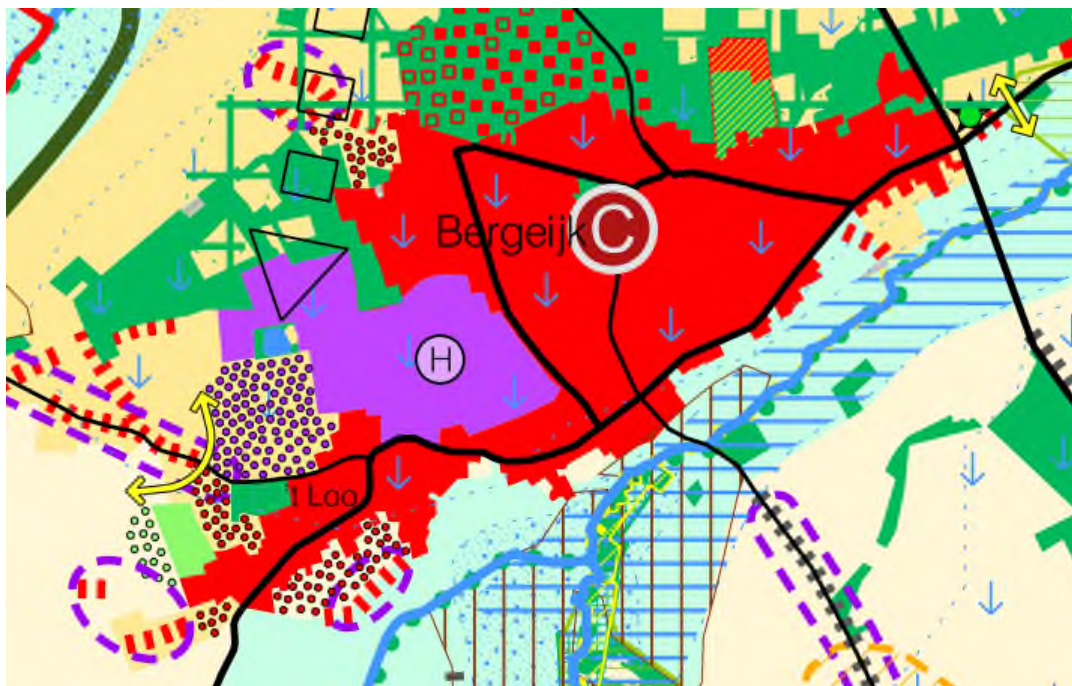
3.2.1 Structuurvisie Bergeijk

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

Ruimtelijk Casco

Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en een toelichting, waarbij de toelichting beschouwd kan worden als een uitgeschreven legenda. Op basis van een integrale analyse die is gebaseerd op van de 'lagenbenadering' zijn in het Ruimtelijk Casco ruimtelijke keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bergeijk.

De koers voor de functie wonen draait om verdere ontwikkeling van de verstedelijking via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. Inbreiding wordt nagestreefd indien daardoor een kwaliteitsverbetering optreedt.



Uitsnede Ruimtelijk Casco

Projectenplan

Het projectenplan bevat een programmatische keuze voor diverse thema's. Daarnaast is aangegeven waar het programma gerealiseerd wordt en hoe het uitvoeringstraject (koppeling tussen grondbeleid en ruimtelijke ontwikkeling en inzet van Wro-instrumenten) eruit ziet. Tenslotte is een projectenoverzicht opgenomen met projecten en maatregelen die de gemeente ter uitvoering van het structuurvisiebeleid wil oppakken.

Het plangebied Kennedylaan 8-10 bevindt zich op het bedrijventerrein Het Stoom. In de structuurvisie Bergeijk wordt dit bedrijventerrein benoemd als inbreidingslocatie voor woningbouw. Het omzetten van de bestemming bedrijfswoning naar de bestemming burgerwoning past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.2.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma 2010-2020 van de regio Zuidoost-Brabant. Het gemeentelijk woningbouwprogramma is onderdeel van de 'Woonvisie gemeente Bergeijk 2013-2021'. De Woonvisie is in 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. In de woningbouwcapaciteitsmonitor, die periodiek wordt geactualiseerd, zijn alle woningbouwprojecten binnen de gemeente opgenomen en is per project aangegeven hoeveel woningen in welke periode mogen worden gerealiseerd. Hierbij gaat het om het toevoegen van woningen. Bij het plangebied Kennedylaan 8-10 gaat het niet om het toevoegen van woningen. De ingreep van het voorliggende bestemmingsplan zal geen invloed hebben op het gemeentelijk woningbouwprogramma.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.3.1 Algemeen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1 Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.
- 2 Indien er sprake is van een actuele behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.
- 3 Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' ligt mede ten grondslag aan het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte. In de voorgaande paragrafen is uitgebreid beschreven hoe het initiatief zich verhoudt tot het provinciale- en gemeentelijke beleid.

3.3.2 Toetsing initiatief

Voorliggend bestemmingsplan voorziet onder andere in de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het plangebied bevindt zich in bestaand stedelijk gebied. Uit de jurisprudentie van de Bro omtrent woningbouwlocaties blijkt dat het een ruimtelijke ontwikkeling moet betreffen van enige omvang voordat een ontwikkeling 'ladderplichtig' is. De toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in het voorliggend bestemmingsplan geen vereiste.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Bro is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de wijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk. Daarnaast wordt er rondom de burgerwoning een milieuzonering toegevoegd. Deze milieuzonering komt op een deel van het perceel Kennedylaan 10 te liggen. De milieuzonering moet ervoor zorgen dat de bedrijfsactiviteiten rondom de woning op perceel Kennedylaan 8 niet tot overlast gaan leiden.

4.1 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een 'strengere' bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan een planologische herbestemming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk maakt is besloten een historisch vooronderzoek naar de bodemkwaliteit te verrichten. Dit onderzoek is in april 2017 door Antea Group uitgevoerd. De conclusies uit het rapport zijn hierna weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage opgenomen.

Uit de resultaten van het historisch onderzoek blijkt dat op het perceel aan de Kennedylaan 8 geen activiteiten hebben plaatsgevonden, waardoor de bodemkwaliteit negatief kan zijn beïnvloed. Ook hebben geen eerdere bodemonderzoeken plaatsgevonden.

Op het naastgelegen perceel aan de Kennedylaan 10 hebben ten behoeve van de sanering van een viertal tanks saneringswerkzaamheden plaatsgevonden. Zowel de grondsanering als de sanering van de tanks zijn in voldoende mate uitgevoerd. De aanwezigheid van de tanks heeft, voor zover uit de stukken op te maken, niet geleid tot een bodemverontreiniging op perceel Kennedylaan 8.

De wijziging in het bestemmingsplan van een bedrijfswoning naar een burgerwoning voor het perceel aan de Kennedylaan 8 te Bergeijk vormt, gezien de resultaten van het historisch onderzoek geen belemmering.

Het historisch bodemonderzoek is uitgevoerd ten aanzien van het perceel Kennedylaan 8. Het perceel van Kennedylaan 10 maakt ook deel uit van het plangebied. Op het perceel Kennedylaan 10 is echter geen sprake van een feitelijke of planologische wijziging. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem voor zowel Kennedylaan 8 en 10 geen belemmeringen veroorzaakt.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Voor het perceel Kennedylaan 8 wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Er is reeds sprake van een bestaande gevoelige functie, namelijk wonen. Deze functie wijzigt in de toekomstige situatie niet. Akoestisch onderzoek hoeft derhalve niet verricht te worden. Op het perceel Kennedylaan 10 vindt, naast het toevoegen van de milieuzonering, geen verandering plaats.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-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. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten 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.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

4.3.2 Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Indicatieve afstanden worden gemeten van de uiterste grens van de bedrijfsactiviteiten tot de uiterste grens van waar de gevel van de woning kan komen (via bestemmingsplan, dan wel vergunningsvrij). In dit geval is dit 4 meter rond het bouwvlak van de woning, zoals vastgelegd in artikel 4.2.2.

4.3.3 Toetsing initiatief

Op het perceel Kennedylaan 8 wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient aangetoond te worden dat er ter plaatse van de woning op dit moment een goed woon- en leefklimaat aanwezig is en dat dit ook in de toekomst het geval is. Het gebied kan beschouwd worden als een gemengd gebied vanwege de mix aan functies. Doordat sprake is van een gemengd gebied kunnen de indicatieve afstanden worden gecorrigeerd. Hierna wordt ingegaan op de zonering van het bedrijfsperceel en daarnaast het huidige woon- en leefklimaat.

Zonering bedrijfsperceel

Om ook in de toekomst een goed woon- en leefklimaat bij de woning Kennedylaan 8 te kunnen garanderen is gekozen om het bedrijfsperceel Kennedylaan 10 te zoneren. Dit betekent dat een gedeelte van het perceel bestemd is als milieucategorie 2, een deel als milieucategorie 3.1 en het overige deel als categorie 3.2.

Door het bedrijfsperceel te zoneren wordt geborgd dat in de toekomst geen activiteiten op het perceel worden verricht die hinder op de woning Kennedylaan 8 kunnen veroorzaken. De omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning leidt echter wel tot een beperkingen van de mogelijkheden van het huidige bedrijf en voor eventueel toekomstige bedrijven op het bedrijfsperceel.

Huidige woon- en leefklimaat

Om de bedrijfswoning te kunnen omzetten naar een burgerwoning dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierna wordt de huidige bedrijfsvoering tegen het licht gehouden.

Het bouwbedrijf, met een bedrijfsoppervlak van meer dan 2.000 m², valt binnen milieucategorie 3.2, waarbij volgens de VNG-brochure een indicatieve stand van 100 meter voor het aspect geluid en 30 meter voor het aspect stof geldt. Aangezien het een gemengd gebied betreft worden deze afstanden gecorrigeerd naar respectievelijk 50 en 10 meter. Het aspect stof levert geen hinder op, aangezien de activiteiten die eventueel stof veroorzaken op ruime afstand zijn gelegen. Bijna direct naast het perceel Kennedylaan 8 is namelijk het kantoor van het bouwbedrijf gelegen

Om aan te tonen dat ter plaatse van de woning geen te hoge geluidbelasting op de gevel aanwezig is, is door Nelissen Ingenieursbureau b.v. in mei 2011 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de woning ruim voldoet aan de normen. In het rapport is echter wel gerekend op de gevel van de woning en niet de gronden waar in de toekomst een geluidgevoelige ruimte gerealiseerd kan worden. Binnen 4 meter rond de woning bestaat de mogelijkheid om geluidgevoelige ruimten vergunningsvrij te bouwen. Er kan echter gesteld worden dat indien er tot 4 meter uitgebouwd wordt, er nog steeds voldaan wordt aan de grenswaarde. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Voor het aspect geur is een indicatieve richtafstand van 10 meter opgenomen, de gecorrigeerde afstand hiervan is 0 meter. Het aspect gevaar mag niet gecorrigeerd worden en blijft derhalve 10 meter. Het aspect gevaar levert geen hinder op, aangezien er geen activiteiten aanwezig die gevaar veroorzaken, daarnaast zijn Bevi-inrichtingen op het perceel uitgesloten.

Conclusie

Het huidige bouwbedrijf is op basis van de milieuzonering niet mogelijk, echter is aangetoond dat er ter plaatse van de woning Kennedylaan 8 sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Om de huidige bedrijfsactiviteiten daarom toe te blijven staan is ten behoeve van het bedrijf een aanduiding 'bouwbedrijf' opgenomen. Hierdoor kunnen de huidige bedrijfsactiviteiten voortgezet worden.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

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

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

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.4.2 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 vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015', waar het plangebied onder valt, staat beschreven dat er Bevi-inrichtingen niet in het plangebied worden toege staan. In en rondom het plangebied van het vigerende bestemmingsplan zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat risicovolle inrichtingen geen belemmering vormen van de bestemmingswijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning in het voorliggende bestemmingsplan.

4.4.3 Vervoer 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.

4.4.4 Buisleidingen

In en rondom het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan liggen geen buisleidingen. Hiermee ligt het plangebied niet in een invloedsgebied van een buisleiding, en vormen buisleidingen geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan.

4.5 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

In 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 of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake 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).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend plan betreft het planologisch herbestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het aanbrengen van een milieuzonering rondom de burgerwoning. Er kan geconcludeerd worden dat de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht, met de voorgenomen ontwikkelingen, ten minste gelijk blijft. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen in het voorliggend bestemmingsplan.

4.7 Natuur

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Provincies bepalen voor hun grondgebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes. De wet kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor.

De Wnb richt zich op de bescherming van:

1. Natura 2000-gebieden;
2. Soorten van de Vogelrichtlijn;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn;
4. 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

Het NatuurNetwerk Nederland is niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar is opgenomen in het provinciaal beleid.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Op een afstand van circa 620 meter vanaf het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan bevindt zich het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Brabant (NNB) gebied. Op een afstand van circa

820 meter vanaf het plangebied bevindt zich het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux'. Beide gebieden bevinden zich ten zuiden van Bergeijk en het plangebied.

Omdat er sprake is van enkel een bestemmingswijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van een milieuzonering rondom de woning vormt de gebiedsbescherming geen belemmering voor het doorvoeren van deze wijziging.

4.7.2 Soortbescherming

Aangezien de huidige situatie intact blijft en er slechts een planologische herbestemming plaatsvindt, kan gesteld worden dat er geen beschermde soorten in het geding zijn. In het kader van de Flora- en Faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Het initiatief betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van een milieuzonering rondom de woning. Aangezien er geen sprake is van toename van verhard oppervlakte en van een wijziging van de waterhuishouding, zijn vanuit het aspect 'water' geen belemmeringen te verwachten.

4.9 Archeologie & 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), verwachtingen- 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.

4.9.1 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.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan wordt gezien als een gebied met hoge archeologische verwachtingen (categorie 4.2). De voor 'Waarde – Archeologie 4.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

In dit bestemmingsplan is de bovengenoemde dubbelbestemming onveranderd overgenomen voor toekomstige bouw aanvragen. Via de dubbelbestemming wordt geregeld dat een aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m onder maaiveld een archeologisch rapport dient te overleggen. Uit dit rapport moet voldoende blijken of en zo ja welke archeologische waarden aanwezig zijn en hoe wordt voorkomen dat deze verstoord worden.

De potentieel aanwezige archeologische waarden worden door de in het plan opgenomen dubbelbestemming voldoende beschermd. In de verbeelding, behorende bij dit plan is de dubbelbestemming overgenomen zoals in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015' vigeert, zodat bij eventuele verdere ontwikkelingen aangetoond moet worden dat er geen aantasting van de archeologische waarden plaatsvindt.

4.9.2 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 de bestemmingsplan bevinden zich volgens de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart geen cultuurhistorische waarden. Op een afstand van ruim 100 meter bevindt zich een beschermd cultuurhistorisch monument. Het gaat hier om de Standerdmolen aan de Ekerstraat. De molen dateert uit de 18^e eeuw en is benoemd tot rijksmonument.

4.10 Verkeer en Parkeren

Parkeren in de huidige situatie vindt zowel op het bedrijventerrein als bij de bedrijfswoning plaats op eigen terrein. De voorgenomen ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan leidt niet tot een verandering in de toekomstige situatie.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het herbestemmen van de (bedrijfs)woning. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen gebruikt mogen worden. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

Hierbij is waar mogelijk aangesloten op de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bergeijk 2015' van de gemeente Bergeijk.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Bedrijventerrein

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met 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 aanduiding bouwbedrijf 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 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, groen-voorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. 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.

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied' kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels ten behoeve van de realisatie van zelfstandige kantoren.

5.2.2 Tuin

De voortuin bij de woning in de bestemming 'Wonen' zijn opgenomen in de bestemming 'Tuin'. Dit grond mag worden gebruikt als tuin bij de woning en is daarnaast mede bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht in de vorm van erkers, luifels en portalen ten behoeve van het aangrenzend hoofdgebouw (woning). Daarnaast mogen erfafscheidingen (maximaal 1 meter hoog), vlaggenmasten, palen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

5.2.3 Wonen

Het voor 'Wonen' bestemde grond is 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 is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. In het bouwvlak is de toegestane woningtypologie 'vrijstaand' 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.

5.2.4 Waarde - Archeologie 4.2

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' opgenomen. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied beschermd.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Het planvoornemen moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Kennedylaan 8-10' maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk. Omdat het bestemmingsplan niet voorziet in een nieuwe ontwikkeling, is het opstellen van een exploitatieplan of het afsluiten van overeenkomsten niet aan de orde. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijk

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Kennedylaan 8-10' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Kennedylaan 8-10' is via het standaard inventarisatieformulier aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. Hieruit is gebleken dat verder vooroverleg niet nodig is. Het waterschap ziet eveneens geen aanleiding tot het geven van opmerkingen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kennedylaan 8-10' heeft met ingang van donderdag 7 september 2017 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan 'Kennedylaan 8-10' is op 21 december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bergeijk.