

Bestemmingsplan 'Loonsebaan 7'

Uitbreiding Buja Metaal BV

projectnr. 267679
revisie 2.0
december 2015

auteur

mr. M.E.C. Mutsaers
ing. M. Fransen

Opdrachtgever

Buja Metaal BV
T.a.v. mw. Jansen
Loonsebaan 7
5575 BV Luyksgestel

datum vrijgave

17 december 2015

beschrijving revisie 2.0

vastgesteld

goedkeuring

M.L.M. Stabel

vrijgave

E.H. Oude Weernink

Contactadres:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Doel bestemmingsplan	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.4	Ligging plangebied en begrenzing	3
1.5	Leeswijzer	4
2	Huidige en toekomstige situatie	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie.....	5
3	Beleidskader	7
3.1	Nationaal beleid.....	7
3.2	Provinciaal- en regionaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4	Gebiedsaspecten.....	11
4.1	MER	11
4.2	Verkeer en parkeren	11
4.3	Bodem	12
4.4	Watertoets.....	13
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.6	Flora en fauna	19
4.7	Bedrijven en milieuhinder	19
4.8	Externe veiligheid	20
4.9	Luchtkwaliteit	21
4.10	Geluid	21
4.11	Kabels en leidingen	22
5	Juridische planbeschrijving	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Toelichting op de bestemmingen	23
6	Uitvoerbaarheid.....	25
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	25

Bijlagen

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Watertoets
- Bijlage 3: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 4: Natuurtoets
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Buja Metaal B.V. is een bedrijf dat zich richt op het vervaardigen van gereedschappen voor de plaatwerkindustrie. Het bedrijf biedt nu werk aan 15 gespecialiseerde vakmensen en is daarmee van belang voor de werkgelegenheid in Luyksgestel en omgeving. Het bedrijf heeft de potentie om verder te groeien, maar hiervoor is wel een vergroting van het bedrijfsoppervlak noodzakelijk.

Sinds 1983 is het bedrijf gevestigd aan de Loonsebaan 7 te Luyksgestel. In de loop van de jaren zijn diverse kleine verbouwingen aan het bedrijfspand uitgevoerd en in 1991 heeft een aanzienlijke uitbreiding van het pand plaatsgevonden, waarmee de huidige omvang van het pand is bereikt.

Door het sterk vernieuwde machinepark is er de laatste jaren ruimtegebrek ontstaan. Hierdoor is de werk- en bewegingsruimte in de werkplaats vaak onvoldoende en ook is de opslagruimte voor materialen en gereedschappen niet toereikend. Daarbij bestaat het risico dat er als gevolg van het ruimtegebrek gevaarlijke situaties kunnen ontstaan in de nabijheid van de diverse machines.

Gezien de investeringen die het afgelopen jaar zijn gedaan in zowel het bedrijfspand als het machinepark is een verplaatsing van het bedrijf geen reële mogelijkheid. Daarom bestaat het voornemen om het bestaande pand aan de Loonsebaan in Luyksgestel uit te breiden.

De gemeente Bergeijk heeft op 5 november 2013 in principe besloten medewerking te verlenen aan genoemde uitbreiding. Om mee te kunnen werken, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Onderdeel van dit nieuwe bestemmingsplan is onderhavige toelichting.

1.2 Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft als doel de uitbreidingsplannen van Buja Metaal BV juridisch planologisch mogelijk te maken.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Tot het moment waarop het bestemmingsplan 'Loonsebaan 7' in werking treedt, geldt het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012'. Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Bergeijk van 29 november 2012.

1.4 Ligging plangebied en begrenzing

Het plangebied betreft het perceel Loonsebaan 7 en het naastgelegen perceel te Luyksgestel (gemeente Bergeijk). Het plangebied ligt aan de oostrand van de kern Luyksgestel op het bedrijventerrein Loonsebaan. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door:

- de achtertuinen van de woningen aan de Verhoevenstraat en een weiland aan de westzijde,
- de achtertuinen van bedrijven aan de Ridder van Dinterstraat aan de noordzijde,
- de achtertuinen van de woningen aan de Sengelsbroeksestraat aan de zuidzijde,
- het bedrijventerrein Loonsebaan aan de oostzijde.

De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.5 Leeswijzer

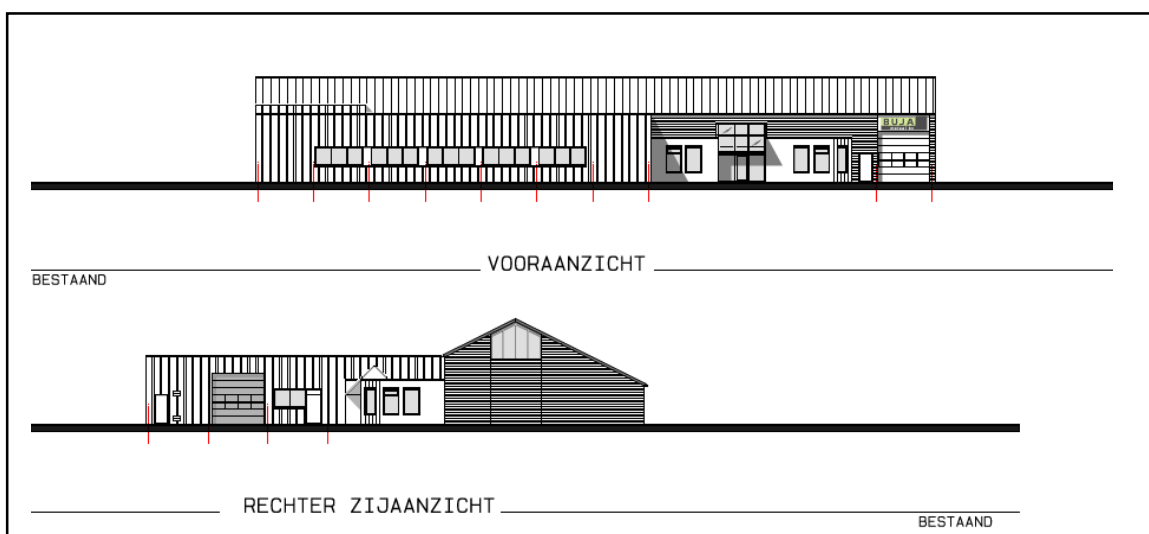
De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige en nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleidskaders van Rijk, provincie/regio/waterschap en gemeente. De realisering- en uitvoeringsaspecten worden omschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 volgt een uiteenzetting van de juridische regeling. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is het perceel Loonsebaan 7 in gebruik door Buja Metaal BV als bedrijfsperceel. Buja Metaal is een gereedschapmakerij-machinefabriek, die gespecialiseerd is in het vervaardigen van hoogwaardige gereedschappen voor de plaatwerkindustrie. Ten noordwesten van de bestaande bedrijfslocatie bevindt zich een weiland dat onderdeel uitmaakt van het plangebied. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.000 m². Hiervan is circa 1.700 m² bebouwd.

Het grootste deel van het bouwvlak uit het bestaande bestemmingsplan is in de huidige situatie reeds bebouwd. De huidige goot- en bouwhoogte binnen het bouwvlak liggen op respectievelijk 6 en 8 meter.



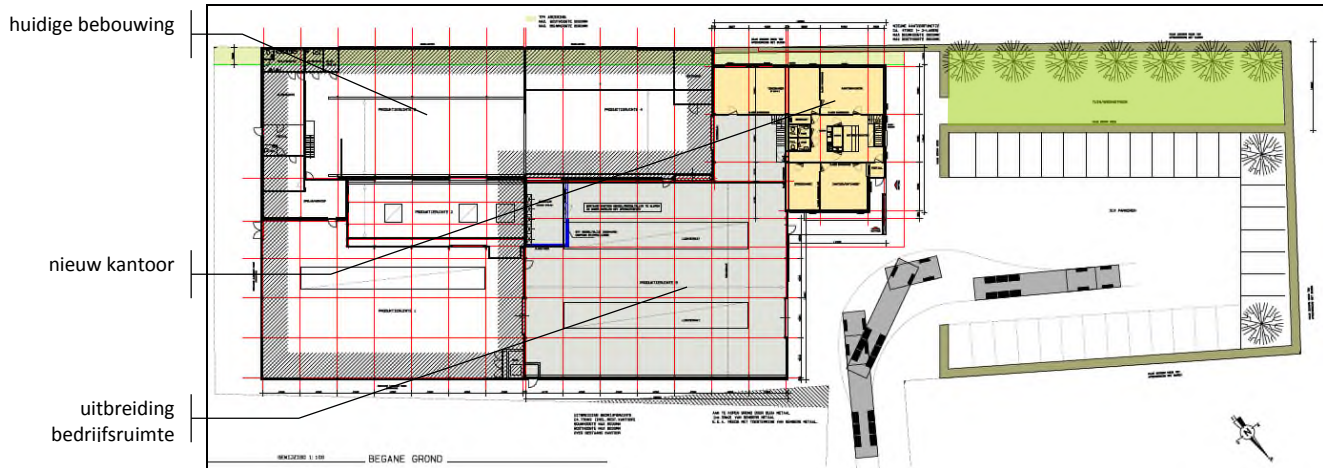
Figuur 2.1: bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

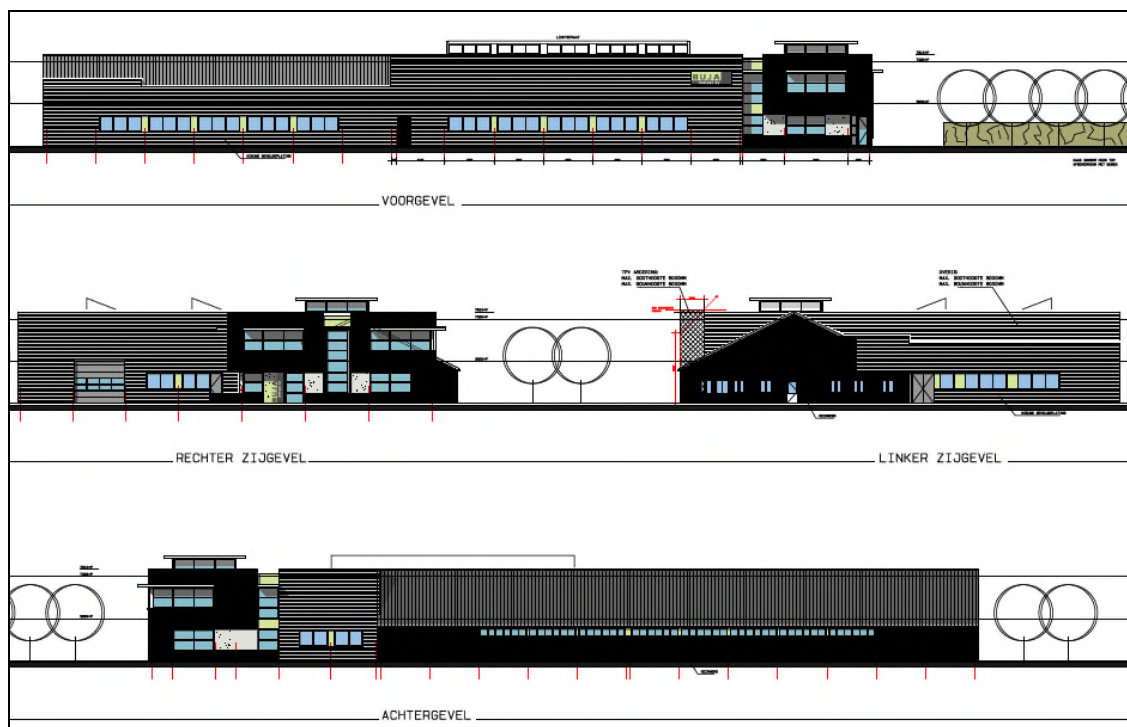
De nieuwbouw is grotendeels geprojecteerd binnen het bestaande bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan. Een deel het nieuwe kantoor ligt buiten het huidige bouwvlak, aan de zijde van het huidige bedrijventerrein. De uitbreidingslocatie heeft een oppervlakte van circa 1.100 m² en is thans in gebruik als parkeerplaats. De daar nu aanwezige parkeerruimte zal elders gerealiseerd moeten worden. Het stuk grond met een agrarische bestemming ten noordwesten van het bestaande bedrijf wordt aangewend om de parkeerruimte te compenseren. Het realiseren van parkeerruimte op deze locatie zal met een goede inpassing niet op problemen stuiten. Er is in het ontwerp rekening gehouden met een afstand van 10 meter tussen de aangrenzende percelen aan de Verhoevenstraat om geluidoverlast te voorkomen. Daarnaast wordt rondom de gehele parkeerplaats een groene haag geplaatst van 2 meter hoog om de parkeerplaats goed af te schermen voor de in de omgeving gelegen (bedrijfs)woningen. Vrachtwagenverkeer zal de parkeerplaats aan de zuidoostelijke zijde oprijden. De vrachtauto's rijden een stukje de parkeerplaats op en rijden vervolgens achteruit richting de nieuwe loods waar ze gelost worden. Zodoende blijven ze op gepaste afstand (minimaal 20 meter) vanaf de perceelsgrens van de omliggende (bedrijfs)woningen en wordt (mede door de groene buffer) eventuele hinder tot een minimum beperkt.

Voor de realisatie van de nieuwbouw, met platte afwerking, wordt voor dat deel van het bouwvlak een maximale goot- en bouwhoogte van 8 meter opgenomen. Deze bouwhoogte is nodig vanwege de hoogte van gebruikte machines en extra opslagruimte.

Voor de bebouwing grenzend aan de woonbestemming aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied blijft de maximale goot- en bouwhoogte net als in de huidige situatie gelijk aan respectievelijk 6 en 8 meter. Ook wordt het bouwvlak ter plaatse van het nieuw te realiseren kantoor op 2 meter van de perceelsgrens gelegd, waar nu nog bebouwing mogelijk is tot op de perceelsgrens. Hiermee wordt gezorgd voor extra afstand en privacy richting de woonbebouwing.



Figuur 2.2: nieuwe situatie Buja Metaal



Figuur 2.3: aanzichten nieuwbouw (inclusief huidige te behouden situatie) Buja Metaal

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt de Nota Ruimte (2006). In de Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van nationaal belang. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Het kabinet richt zich bij de verbetering van het vestigingsklimaat vooral op de regio's die zorgen voor de meeste economische groei. Dat zijn de haven van Rotterdam en de luchthaven Schiphol (mainports), de top technologieregio zuidoost Nederland (brainport) en de greenports (tuinbouwclusters) Westland/Oostland, Venlo, Aalsmeer, Duin- en Bollenstreek en Boskoop.

Het Rijk zet met de ontwerp structuurvisie het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig bestemmingsplan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de Structuurvisie.

Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het besluit is per 17 december 2011 in werking getreden. Per 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro in werking getreden. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In het Barro zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het betreft de volgende nationale belangen:

1. Rijkswaardwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam,
3. Kustfundament,
4. Grote Rivieren,
5. Waddenzee en waddengebied,
6. Defensie,
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen,
8. Elektriciteitsvoorziening,
9. Ecologische hoofdstructuur,
10. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament,
11. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en
12. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De opname van het nationale belang 9 'Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen' in het Barro is uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen. De structuurvisie buisleidingen is inmiddels vastgesteld op 12 oktober 2012.

Op de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt voorzien, is het Barro niet van invloed.

Ladder van duurzame verstedelijking

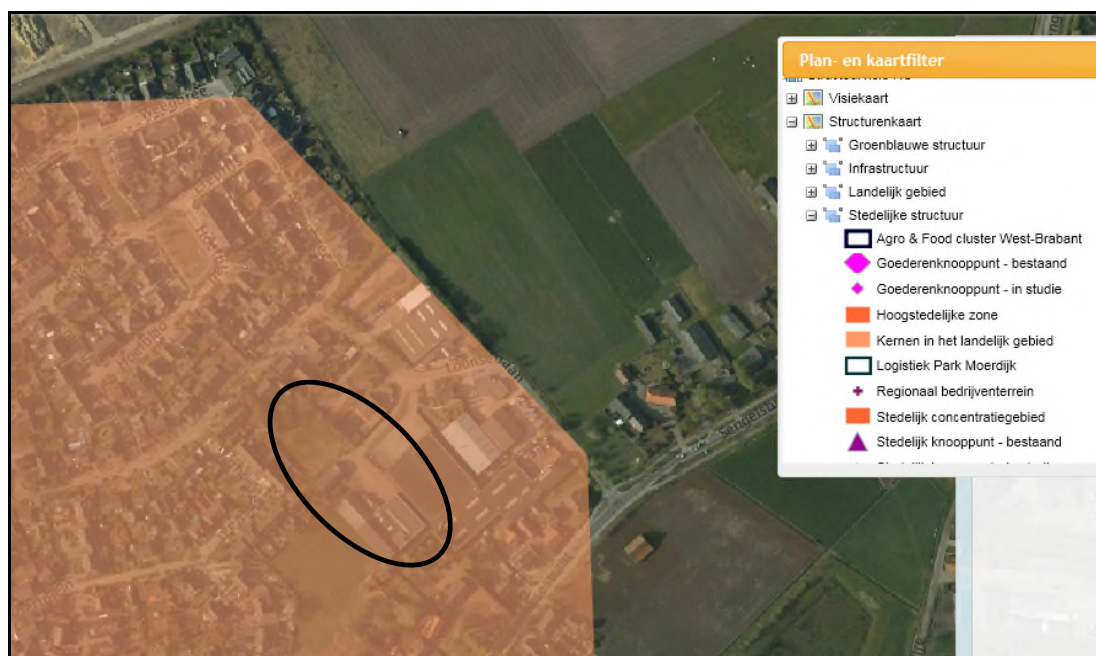
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Deze handreiking is bedoeld om decentrale overheden te helpen de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Met de uitbreiding, waarbij een deel van het kantoor en de parkeerplaats wordt gerealiseerd op agrarische grond wordt met de beschikbare ruimte optimaal gebruik gemaakt van het principe 'duurzaam gebruik van de beschikbare ruimte'. Door middel van de vergroting van het bouwvlak is sprake van duurzaam ruimtegebruik en voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal- en regionaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld.



Figuur 3.1: uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De SVRO van de provincie Noord-Brabant schetst 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.

Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

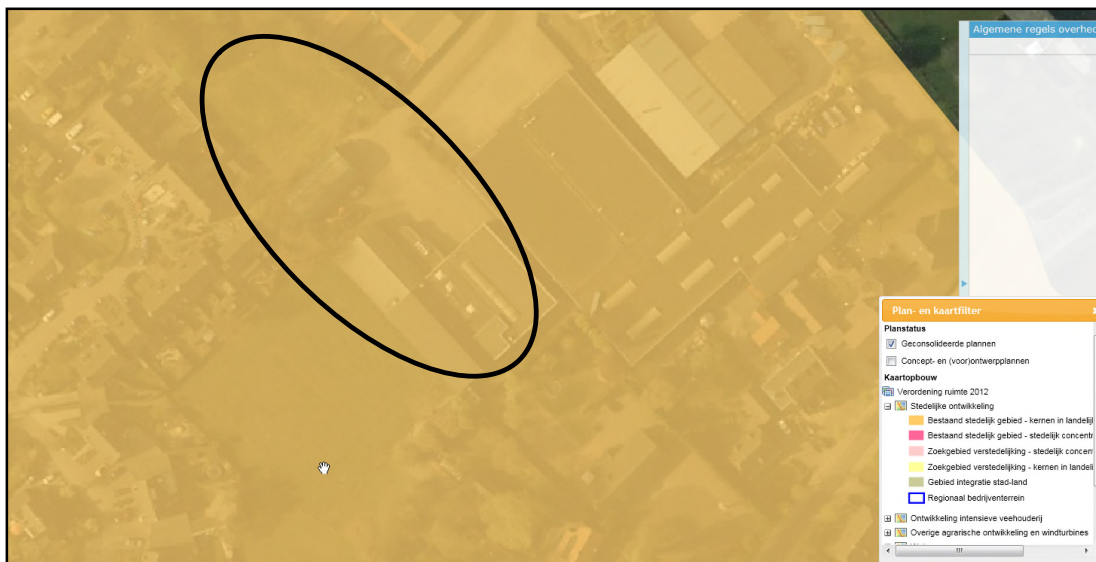
In de SVRO staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'.

Het plangebied is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De uitbreidingsplannen van Buja passen daarmee binnen de SVRO.

Verordening ruimte 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart treedt deze in werking. De voorgestelde beleidsaanpassingen zijn gebaseerd op de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaande stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.



Figuur 3.2: uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

In de verordening is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied'. De uitbreiding past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Strategische visie 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

Luyksgestel is in het Ruimtelijk Casco grotendeels aangeduid als woongebied (inclusief voorzieningen en recreatie/toerisme). De bedrijventerreinen Rijt en Loonsebaan, het sportpark en diverse groene binnengebieden binnen de kern zijn op het kaartbeeld opgenomen.

Voor bedrijvigheid is het beleid gericht op behoud van lokale, kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijven in of in de nabijheid van de kernen. Op de bedrijventerreinen is via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding de vestiging van nieuwe lokale bedrijven mogelijk. Grotere (regionale) bedrijven (groter dan 5.000 à 6.000 m²) zouden zich in principe op het Kempisch Bedrijvenpark moeten vestigen. Onder voorwaarden is maatwerk mogelijk.

De uitbreiding van Buja Metaal op het bestaande bedrijventerrein Loonsebaan past binnen bovengenoemde beleidsvoornemens uit de Strategische visie Bergeijk.

Geldend bestemmingsplan

Het voor het plangebied vigerende bestemmingsplan is 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012', dat op 29 november 2012 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het plangebied deels bestemd als 'Bedrijf'. Deze bestemming is toegekend vanwege de bestaande bedrijvigheid op deze gronden. Het naastgelegen perceel waarop het parkeren wordt gerealiseerd is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch'. Hieronder is een uitsnede gegeven van het vigerende bestemmingsplan.

Op de gronden bestemd als bedrijf is bebouwing van bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De huidige goot- en bouwhoogte binnen het bouwvlak liggen op respectievelijk 6 en 8 meter. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd.

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in verband met de archeologische verwachtingswaarde voor de gronden binnen het plangebied. Voor bouwen en andere werkzaamheden, dieper dan 0,3 m en groter dan 500 m² is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk en een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden noodzakelijk. Op het aspect archeologie wordt nader ingegaan in paragraaf 4.5.



Figuur 3.3: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012'

4 Gebiedsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van ruimtelijke plannen verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Wanneer ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is een onderbouwing voor diverse milieutechnische aspecten noodzakelijk, zo ook in voorliggend geval. In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante milieuhygiënische en planologische aspecten.

4.1 MER

Het beleidskader voor de milieueffectrapportage wordt gevormd door de Europese Vogelrichtlijn (VR), de Europese Habitatrichtlijn (HR), de Natuurbeschermingswet en de Wet milieubeheer (Besluit Milieu-Effectrapportage). Een Plan-MER plicht geldt:

1. Als een plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor volgens de Wet milieubeheer een besluit m.e.r.(-beoordeling) verplicht is. Dit hangt onder andere af van de groeimogelijkheden van bedrijven.
2. Als een plan mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden heeft.

Voor dit project wordt het bouwvlak vergroot en daarnaast wordt de goothoogte gelijk getrokken met de bouwhoogte. De uitbreiding vindt plaats op de huidige parkeerplaats. De parkeerplaatsen worden verplaatst naar het naastgelegen weiland. Het project kan voor het overige worden uitgevoerd binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan wat betreft bedrijfsactiviteiten en bestemming.

In de onderhavige situatie zijn er geen effecten op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Vanuit het aspect MER zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

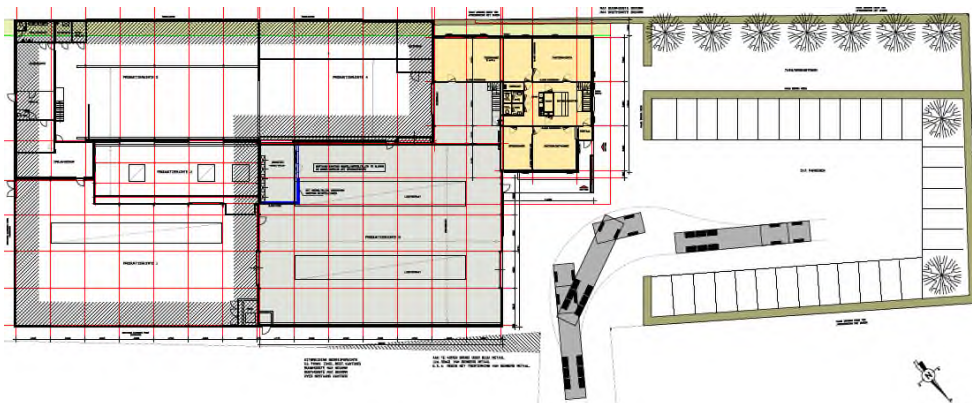
4.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt in de huidige en toekomstige situatie ontsloten via de Loonsebaan. De capaciteit van deze weg is ruim voldoende om een eventuele uitbreiding van verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

De uitbreiding wordt gerealiseerd op de bestaande parkeerplaats. De vervallen parkeerplaatsen worden gecompenseerd op het naastgelegen weiland dat in dit bestemmingsplan wordt bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. De parkeerplaats wordt door een groene haag van 2 meter hoog afgeschermd voor de omliggende gronden.



Figuur 4.1: nieuwe situatie parkeerplaats

Voor industrie geldt een parkeernorm van minimaal 2,1 parkeerplaats per 100 m² bvo met een aandeel van 5% bezoekers. Deze norm is afgeleid uit 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie CROW-publicatie 317' voor een arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats), waarbij voor de locatie geldt 'rest bebouwde kom en matig tot weinig stedelijk'. Het bvo van het gebouw wordt circa 3.200 m² (2.700 m² bouwvlak en 470 m² kantoorruimte of de verdieping). Op basis van de bovengenoemde norm zouden dan circa 67 parkeerplaatsen nodig zijn.

Echter is deze parkeernorm niet afgestemd op locatie en bedrijfsspecifieke kenmerken. Zo kan worden gesteld dat indien van de volgens de norm 67 benodigde parkeerplaatsen er 5% bedoeld is voor bezoekers. Dit zouden dan 3,4 (afgerond 4) parkeerplaatsen zijn voor bezoek. Waaruit je kunt concluderen dat de overige plaatsen door het personeel gebruikt worden (groot aandeel personeel vanwege de arbeidsintensieve bedrijfsvoering). Buja Metaal heeft op dit moment 18 werknemers. Indien deze allemaal met de auto naar het werk zouden komen (wat niet het geval is) zijn vanwege de huidige bedrijfsvoering 18 (alle werknemers met auto naar het werk) + 4 (bezoekers) = 22 parkeerplaatsen nodig. Echter is het aannemelijk dat door de uitbreiding uiteindelijk ook het personeelsbestand zal groeien. In dat kader wordt dan ook nu al ingespeeld op de groeimogelijkheden en wordt de parkeerplaats ingericht met 31 parkeerplaatsen. Indien al het personeel met de auto komt kan het personeelsbestand nog groeien met 9 werknemers en in de feitelijke situatie nog meer. Daarmee kan worden gesteld dat ruim voldoende parkeergelegenheid wordt geboden voor de bedrijfsvoering na de uitbreiding.

Conclusie

Vanuit verkeer en parkeren kan worden geconcludeerd dat de ontsluiting goed is en er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op eigen terrein.

4.3 Bodem

Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet - als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening - worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie, in dit geval voor de functie wonen.

Onderzoek

Er is een onderzoek uitgevoerd in het kader van de nieuwbouwplannen (zie bijlage 1). Op grond van het vooronderzoek wordt de locatie als 'verdacht' beschouwd. Aangenomen wordt dat op de onderzoekslocatie mogelijk sprake is van bodemverontreiniging met zware metalen. Op de locatie zijn in het verleden gebouwen gesloopt en deze (gedeeltelijk) verwerkt in de grond op de locatie. Daarnaast zijn bij het eerder uitgevoerde onderzoek matige bijmengingen met puin aangetroffen, derhalve wordt de locatie als verdacht beschouwd op het voorkomen van asbest.

De resultaten van het vooronderzoek zijn getoetst door middel van een verkennend onderzoek.

Bodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat op de locatie een sterke verontreiniging met zware metalen aanwezig is. De gehele onderzoekslocatie (1.200 m²) is heterogeen verontreinigd met zware metalen. De verontreiniging is aangetoond vanaf 0,08 m-mv tot 0,50 m-mv. De verontreiniging is in verticale richting niet volledig in beeld.

Op basis van de bekende gegevens wordt aangenomen dat de verontreiniging heterogeen aanwezig is. Het oppervlak van de verontreiniging wordt geraamd op 1.200 m² en heeft een diepte van circa 0,5 m-

mv. De omvang van de verontreiniging wordt derhalve geraamd op 600 m³. Op basis van deze aanname kan gezien de mate en omvang van de verontreiniging in de grond worden afgeleid dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Aangenomen kan worden dat de bodem op de locatie verontreinigd is met asbest. Op de locatie is tevens een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig met zware metalen. Indien er vanuit wordt gegaan dat de bodem ook verontreinigd is met asbest zullen voor de geplande graafwerkzaamheden aanvullende voorzieningen moeten worden getroffen.

Grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater sterk verontreinigd is met koper en licht verontreinigd is met diverse andere zware metalen. Uit het vooronderzoek blijkt dat in de omgeving veel zinkassen zijn toegepast als erfverharding in het verleden. Hierdoor wordt in de regio vaker lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen aangetroffen in de grond en het grondwater. Derhalve wordt de verontreiniging in het grondwater beschouwd als verhoogde regionale achtergrondwaarden waarvoor nader onderzoek hiernaar niet zinvol wordt geacht.

Ter plaatse van de uitbreiding is een geval van ernstig bodemverontreiniging aanwezig met zware metalen en asbest. Uit de standaard risicobeoordeling blijkt dat bij het huidige gebruik van de locatie geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Bij het toekomstige gebruik van de locatie is eveneens geen sprake van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat voor zowel het huidige gebruik als het toekomstige gebruik geen saneringstijdstip zal worden vastgesteld in de beschikking ernst en spoed.

Voor graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging dient een BUS-melding of een saneringsplan te worden ingediend bij het bevoegde gezag (Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant). Geadviseerd wordt om het grondwater in verband met de verontreiniging met zware metalen niet te gebruiken als drinkwater, voor veedrenking en/of als sproeiwater.

Conclusie

Op basis van de uitkomsten van het verkennend bodemonderzoek kan het bestemmingsplan worden vastgesteld. De aanwezige verontreiniging kan pas bij uitvoering van de werkzaamheden goed in beeld worden gebracht. Daarom dient bij de uitvoering rekening nader onderzoek te worden gedaan naar de exacte omvang van de bodemverontreiniging voordat kan worden gestart met eventuele graafwerkzaamheden.

4.4 Watertoets

Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, vormt het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in voor het bestemmingsplan 'Loonsebaan 7'.

Onderzoek

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd (zie bijlage 2). Het plangebied maakt deel uit van het stroomgebied De Dommel. Het beleid van het waterschap is om te proberen om 100% van het verhard oppervlak af te koppelen en het schone regenwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet mogelijk is kan gekozen worden voor afvoeren. De keuze van voorziening moet uiteraard afgestemd zijn op de kenmerken van de ondergrond.

Uit kaartmateriaal afkomstig van de Wateratlas van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat het bouwplan is gelegen in een gebied met een grondwaterdynamiek met een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) variërend van 0,80 - 1,40 m-mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 1,20 m-mv of dieper. Hieruit blijkt derhalve dat het plangebied mogelijk geschikt is voor het aanleggen van zowel een bovengrondse als een ondergrondse infiltratievoorziening.

Beïnvloeding van het waterhuishoudkundig systeem

Door de beoogde realisatie van het bouwplan zullen er wijzigingen plaatsvinden aan de verharde oppervlakten. De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zal derhalve veranderen. Afkoppeling en eventuele infiltratie van hemelwater in de bodem is een belangrijk aspect dat aandacht verdient binnen het plan. Infiltratie van hemelwater biedt namelijk voordelen tegenover de gebruikelijke afvoermethoden via het oppervlaktewater of via rioleringsystemen.

Deze voordelen zijn onder andere:

- verdroging van de bodem wordt tegengegaan en de natuurlijke waterkringloop blijft behouden;
- minder of geen belasting van het rioolstelsel. Daardoor zullen minder of geen overstorten plaatsvinden, zodat minder vuilast in het oppervlaktewater terecht komt;
- lagere piekaanvoer op de RioolWaterZuiveringInstallatie (RWZI);
- mogelijkheid tot hergebruik van (geïnfiltreerd) water.

Infiltratie van regenwater is in Nederland een relatief nieuwe ontwikkeling. In Duitsland is hiermee al meer ervaring opgedaan en is vastgelegd dat minimaal een infiltratiesnelheid (k-waarde) van $1\text{--}5 \cdot 10^{-6}$ meter per seconde (circa 0,09-0,43 meter/dag ofwel 3,6 - 18,0 mm/uur) vereist is voor het succesvol toepassen van regenwaterinfiltratie. De reden die hiervoor wordt opgegeven is dat er bij lagere doorlatendheden reducerende omstandigheden kunnen optreden in de onverzadigde zone, die een ongunstige invloed kunnen hebben op het retentie- en omzettingsvermogen van de infiltratievoorziening. Daarnaast is bij lagere doorlatendheden ook een groot ruimtebeslag nodig voor het aanleggen van infiltratievoorzieningen. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat deze langer (dagen achtereen) water blijven voeren, hetgeen onwenselijk kan zijn in een (woon)omgeving.

De doorlatendheid van een bodem is afhankelijk van vele factoren, onder meer de poriëngrootte, de continuïteit van de poriën, de poriënvorm, het poriënaantal, de geometrie van de poriënkanaal en de diepte tot de grondwaterstand. De poriëngrootte en de verdeling ervan hangen in de eerste plaats van de bodemsoort en de bodemstructuur af. Bovendien is de doorlatendheid afhankelijk van de verzadigingsgraad en kan ze beïnvloed worden door micro-organismen. Dit betekent dat de infiltratiesnelheid van de ondergrond geen constante waarde heeft, maar van plaats tot plaats varieert, waarbij zelfs op vrij kleine schaal belangrijke verschillen kunnen optreden.

Locatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Loonsebaan 7 te Luyksgestel en is kadastraal bekend als sectie F, nummer 842 van de gemeente Luyksgestel. De maaiveldhoogte ter plaatse van de onderzoekslocatie bedraagt circa 35 m+NAP. Van het bouwplan zijn verder de volgende gegevens bekend:

Tabel 1: Verhard oppervlak in de oude en nieuwe situatie

gebruik oppervlak	oude situatie	nieuwe situatie
dakoppervlak	1750 m ² (bedrijfsgebouwen + opslagschuur)	2550 m ²
terreinverharding	1530 m ²	1710 m ²
totaal verhard oppervlak	3280 m ²	4260 m ²
onverhard	1460 m ² (weilandje)	480 m ² (groenstrook + haag)
totaal oppervlak	4740 m ²	4740 m ²

De watersystemen die op de locatie en in de omgeving voorkomen worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, regenwater en afvalwater. De eerste twee watersystemen worden hieronder besproken.

Grondwater

De gemiddelde stijghoogte van het freatisch grondwater bedraagt circa 32,5 m+NAP. De regionale stromingsrichting van het freatisch grondwater is oostelijk. De regionale stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerende pakket is noordoostelijk. Tijdens het bemonsteren van de peilbuis op 29-11-2013 bij het door Tritium Advies uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek (documentnummer: 1311/024/AJ-01, d.d. 21 januari 2014) is het grondwater aangetroffen op een diepte van 1,75 m-mv.

Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie. Het onderzoeksgebied ligt niet in een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewateren

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater van betekenis aanwezig.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een natuurgebied. De waterloop Keersop is gelegen op circa 1 kilometer afstand van het onderzoeksgebied. Het dal van deze zijbeek van de Dommel ligt in natuurgebied "De Plateaux". Dit gebied maakt onderdeel uit van het Natura 2000-gebied "Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux". De beken Zoferloop en Bosscherweijerloop behoren tot de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De waterlopen zijn gelegen op ruim 500 meter respectievelijk ten noorden en ten zuiden van de onderzoekslocatie.

Bodem

De bodemlaag tot 3,50 m-mv (einddiepte diepste boring) bestaat uit matig fijn tot matig grof zand. Uit analyseresultaten van het voornoemde verkennend bodem- en asbestonderzoek blijkt dat ter plaatse van de uitbreiding van het bedrijfsgebouw een sterke verontreiniging met zware metalen aanwezig is. Het oppervlak van de verontreiniging wordt geraamd op 1200 m² en heeft een diepte van circa 0,5 m-mv. De omvang van de verontreiniging wordt derhalve geraamd op 600 m³. Op basis van deze aanname kan gezien de mate en omvang van de verontreiniging in de grond worden afgeleid dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater sterk verontreinigd is met koper en licht verontreinigd is met diverse andere zware metalen. Uit het vooronderzoek blijkt dat in de omgeving veel zinkassen zijn toegepast als erfverharding in het verleden. Hierdoor worden in de regio vaker lichte tot sterke

verontreinigingen met zware metalen aangetroffen in de grond en het grondwater. Derhalve wordt de verontreiniging in het grondwater beschouwd als verhoogde regionale achtergrondwaarden waarvoor nader onderzoek hiernaar niet zinvol wordt geacht.

Uit de standaard risicobeoordeling blijkt overigens dat bij het huidige gebruik van de locatie geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Bij het toekomstige gebruik van de locatie is eveneens geen sprake van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat voor zowel het huidige gebruik als het toekomstige gebruik geen saneringstijdstip zal worden vastgesteld in de beschikking ernst en spoed. Tenslotte wordt geadviseerd om het grondwater in verband met de verontreiniging met zware metalen niet te gebruiken als drinkwater, voor veedrenking en/of als sproeiwater.

Uitgangspunten waterbergingsadvies

Voor de dimensionering van de eventuele infiltratie- of bergingsvoorzieningen zijn de volgende parameters van belang:

- de k-waarde van de ondergrond. Hiervoor wordt op basis van het door Tritium Advies uitgevoerde bodemonderzoek voornamelijk een gemiddelde van 1 meter per dag aangehouden;
- de afgekoppelde oppervlakken die worden aangesloten op de voorziening;
- de te verwachten neerslag, evenals de intensiteit ervan.

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruiken;
2. vasthouden;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Deze trits dient te worden doorlopen en er dient beargumenteerd te worden voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk om water te bergen of af te voeren naar oppervlaktewater.

Bij 'bergen' kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een buffersloot met een geknepen afvoer naar een nabij gelegen watergang. De te bergen hoeveelheid hemelwater dient te worden berekend met een neerslagreeks van $T=10+10\%$. De initiatiefnemer dient deze berging op eigen terrein te realiseren. De afvoer vanuit de berging mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie. Deze afvoer is locatiegebonden en varieert grofweg van 0,1 tot 2 l/s/ha. Voor de projectlocatie geldt een afvoercoëfficiënt van 1,67 l/s/ha. Bij de berekeningen van de maatgevende berging en de berging bij extreme neerslag, een neerslagreeks van $T=100+10\%$, dient derhalve te worden uitgegaan van een gemiddelde afvoer van 1,67 l/s/ha.

Conform het beleid van zowel gemeente als waterschap dient de uitbreiding van het verhard oppervlak hydrologisch neutraal te zijn. In bijlage 3 is de berekening van de maatgevende berging ten gevolge van de toename van het verhard oppervlak, middels het Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool), weergegeven. De maatgevende berging uitgaande van een toename van het verhard oppervlak met 980 m² bedraagt 39 m³ waarbij een hoeveelheid van 51 m³ geen overlast bij derden mag veroorzaken.

Overleg met gemeente en waterschap

Om tot een door alle partijen gedragen oplossingsrichting te komen met betrekking tot een hydrologisch neutrale inrichting heeft op 11 februari 2015 een overleg plaatsgevonden tussen het waterschap, de gemeente en de initiatiefnemer.

Tijdens het overleg is afgesproken dat het gehele dakoppervlak op het riool zal worden aangesloten. Dit is thans ook het geval. De uitbreiding van het gebouw vindt namelijk plaats op de locatie van de huidige parkeerplaats (uitgevoerd met klinkerverharding) die eveneens op het riool is aangesloten.

Tijdens het overleg is derhalve overeengekomen dat de maatgevende berging wordt bepaald door de toename aan verharding vanwege de aanleg van de nieuwe parkeerplaats (nu weiland). Deze toename bedraagt zoals reeds eerder vermeld 980 m². Het is hierbij de bedoeling om het hemelwater dat op deze nieuwe parkeerplaats valt op een praktische manier te laten infiltreren in de bodem en dus niet te kiezen voor een kostbare en onderhoud behoevende oplossing zoals bijvoorbeeld een aqua flow systeem.

Er wordt voor gekozen om de geplande groenstrook verlaagd uit te voeren zodat er een ondiepe wadi ontstaat. Een wadi is een laagte in het bodemprofiel, meestal beplant met gras, waarin het afgekoppelde regenwater zich kan verzamelen, wordt geborgen en in de bodem infiltreert. Tevens vormt een wadi een buffer bij hevige regenval. De wadi zal met een gemiddelde diepte van 40 cm worden uitgevoerd en zodanig dat het hemelwater dat op een groot deel van de parkeerplaats valt vervolgens over afschot hier naartoe kan stromen. Deze groenvoorziening heeft een oppervlakte van circa 480 m². Het hemelwater dat op de verharding van de parkeerplaats valt zal derhalve over het maaiveld worden afgevoerd naar de infiltratievoorziening waar het kan infiltreren in de bodem. Doordat de wadi wordt overgedimensioneerd zal extreme neerslag niet meteen tot natte voeten leiden. Tevens wordt hiermee geanticipeerd op de Brabantbrede keur 2015. De maatgevende berging volgens deze systematiek bedraagt afgerond 59 m³ (980 m² * 60 mm). Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

In de wadi dient een bovengrondse noodoverloop (slokop) te worden geïnstalleerd die op het vuilwaterriool is aangesloten om zo langdurige excessieve regenbuien af te kunnen voeren en wateroverlast tot een minimum te beperken. Er dient hierbij wel te worden gewaarborgd dat geen verontreinigd (afval)water terug kan lopen in de wadi. Tevens dient er een voorziening getroffen te worden om te voorkomen dat vuil en bladeren in de wadi terecht komen en de infiltratiecapaciteit hiermee negatief beïnvloeden.

Het is dan ook af te raden boven of in de directe omgeving van de infiltratievoorziening bomen of grote struiken te planten omdat wortels juist deze “natte plekken opzoeken” en de voorziening daardoor kan dichtgroeien en verstoppert zodat de voorziening onvoldoende of niet meer functioneert.

De leeglooptijd van de wadi zal naar verwachting maximaal een halve dag bedragen. De wadi zal uiteraard worden uitgevoerd met groen dat op een natte bodem is ingesteld. Aan de tegenover de groenstrook gelegen zijde kunnen indien gewenst vervolgens aanvullend nog twee voorzieningen voor verticale drainage worden aangelegd. De exacte locatie en dimensionering van de bergingsvoorzieningen zullen bij de technische uitwerking nader worden bepaald.

Uit voor de locatie opgestelde bodemonderzoeken valt bovendien af te leiden dat er zowel uit geohydrologisch als milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor infiltratie bestaan.

Materiaalgebruik

De afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, zoals uitlogende materialen, bijvoorbeeld zink en lood.

Overige aandachtspunten

In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben in de tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven, om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidbestrijdingsmiddel op de bestrating en parkeerplaatsen e.d. toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn.

Regelmatig onderhoud van de aanvoorzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat het systeem blijft functioneren.

Conclusie

De waterparagraaf wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het Waterschap De Dommel.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het verdrag van Malta (of Valetta) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De Wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor goede conservering. Het is verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij specifieke bodemverstorende activiteiten rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Onderzoek

Er is een onderzoek uitgevoerd in het kader van het aspect archeologie (zie bijlage 3). Voor het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting voor de perioden Laat-paleolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen en een lage archeologische verwachting voor de perioden Late-Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd opgesteld. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat de middelhoge verwachting kan worden bijgesteld naar laag en dat de lage verwachting kan worden gehandhaafd.

In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht. Aangezien er geen archeologische resten in het plangebied worden verwacht, vormen de voorgenomen graafwerkzaamheden geen bedreiging voor het archeologische bodemarchief. Op basis van het onderzoek acht de uitvoerder van het onderzoek een vervolgonderzoek niet noodzakelijk. De uitkomst van het onderzoek is voorgelegd aan het bevoegd gezag (in deze de gemeente Bergeijk) waarna de gemeente is gekomen tot het hiernavolgende selectieadvies.

Selectieadvies

In het plangebied Loonsebaan 7 te Luijkgestel kan vooralsnog een archeologische vindplaats niet worden uitgesloten. Aangezien hier geen duidelijke aanwijzingen zijn voor diepe bodemverstoringen, adviseren wij om hier een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren om de mogelijk aanwezige archeologische waarden in beeld te krijgen. Gezien de geringe grootte van het plangebied wordt aangeraden om het proefsleuvenonderzoek direct uit te breiden naar een opgraving, in het geval er behoudenswaardige archeologische waarden worden aangetroffen; dit gebeurt in overleg met opdrachtgever en het bevoegd gezag. Combinatie van de graafwerkzaamheden t.b.v. een eventuele opgraving met de aanleg van de bouwput is mogelijk. Het proefsleuvenonderzoek, en de eventuele opgraving, dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en dient uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf bevoegd tot het uitvoeren van archeologische opgraving (Monumentenwet 1988, art. 45). Hiermee kan de kwaliteit, aard, datering omvang en diepteligging van de vindplaats worden vastgesteld. Het PvE wordt als voorwaarde gekoppeld aan de te verlenen omgevingsvergunning.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Wat betreft het aspect archeologie kan op basis van het selectieadvies nog niet worden gesteld dat archeologische waarden binnen het plangebied zijn uitgesloten. Het bestemmingsplan kan op basis van dit selectieadvies worden vastgesteld, maar bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient een PvE te worden gevoegd waarmee bij de uitvoering van de graafwerkzaamheden het proefsleuvenonderzoek kan worden uitgevoerd. Om de eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen is in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen overeenkomstig met het nu geldende bestemmingsplan. Daarmee is het bestemmingsplan vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.6 Flora en fauna

Algemeen

De Europese richtlijnen de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd door middel van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. De Flora- en faunawet is met name van belang bij de soortenbescherming van planten en dieren, terwijl de Natuurbeschermingswet zich met name richt op gebiedsbescherming en dan ook gebieden aanwijst ten behoeve van de bescherming van planten en dieren.

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden beoordeeld of er sprake is van beschermde flora- en fauna die mogelijk aangetast worden door de voorgenomen ontwikkeling.

Onderzoek

Voor het plan is een natuurtoets uitgevoerd (zie bijlage 4). Daarin is gekeken naar de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Onderstaand zijn de bevindingen uit het onderzoeken opgenomen.

Flora en fauna (soortenbescherming)

Het onderzoeksgebied is thans in gebruik als parkeerplaats en als weiland. Door het intensieve gebruik ontbreken er gunstige biotopen voor beschermde soorten. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen.

Tijdens het veldbezoek zijn er geen beschermde soorten planten en dieren aangetroffen. Het project vanuit het aspect flora en fauna uitvoerbaar. Wel dient de omschreven werkwijze (protocol) ten aanzien van vogels in acht te worden genomen, zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.

Natura 2000 (gebiedsbescherming)

In de onderhavige situatie zijn er geen Natura 2000-gebieden aanwezig binnen de invloedssfeer van de ingreep. Hierdoor is er geen noodzaak voor toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (gebiedsbescherming).

Conclusie

Vanuit het aspect flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.7 Bedrijven en milieuhinder

Algemeen

Vanuit milieu-oogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een 'gevoelig' object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik

van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

Onderzoek

Het project betreft de uitbreiding van het bedrijf Buja Metaal. Voor de bedrijfsuitbreiding dient het bouwvlak vergroot te worden. Daarnaast wordt de parkeerplaats verplaatst naar het naastgelegen weiland.

Invloed nieuwbouwplan op omgeving

Er is sprake van een uitbreiding van het bestaande bedrijf en een verplaatsing van de parkeerruimte. De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten vindt plaats binnen het bestaande bestemmingsvlak uit het vigerende bestemmingsplan. Doordat de uitbreiding van het bouwvlak aan de noordoostzijde is voorzien, wijzigt de afstand van de nieuwe bedrijfsactiviteiten tot de bestaande woningen niet.

De nieuwe kantoorfunctie is het dichtst bij de omliggende woningen gesitueerd. Dit is vanuit het aspect milieuhinder een gunstige situatie: enerzijds heeft deze kantoorfunctie nagenoeg geen invloed op de omliggende woningen en anderzijds vormt betreffend deel van het gebouw een buffer tussen de bedrijfsactiviteiten en deze woningen. Waar het huidige bouwvlak tot op de perceelsgrens bebouwing mogelijk maakt is in het ontwerp voor de realisatie van het kantoor rekening gehouden met een afstand van 2 meter tot de perceelsgrens. In dit bestemmingsplan is het bouwvlak daar op afgestemd en dus op grotere afstand gelegen van de woningen dan in de huidige situatie.

De nieuwe parkeerplaats wordt gerealiseerd op het bestaande agrarisch perceel ten noordwesten van het bestaande bedrijf. Deze locatie grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Verhoevenstraat en bedrijfswoningen aan de Ridder van Dinterstraat. Om de geluidoverlast van het aankomende en vertrekkende verkeer te beperken, wordt een buffer gerealiseerd tussen de parkeerplaats en de achtertuinen van de betreffende woningen. Ter hoogte van de perceelsgrens wordt een groene haag van 2 meter hoog gerealiseerd die voor een extra afscherming zorgt. Daarnaast wordt richting de woningen aan de Verhoevenstraat een groene buffer gerealiseerd van 10 m breed. Dit is in onderhavig bestemmingsplan geborgd door middel van een groenbestemming. Vanwege de afstand tot de ingang worden de parkeerplaatsen aan de zijde van de Ridder van Dinterstraat het minst gebruikt en is het realiseren van een buffer aan die zijde niet noodzakelijk. Indien na uitbreiding en groei van het personeelsbestand blijkt dat deze parkeerplaatsen toch in gebruik worden genomen wordt aanbevolen deze te laten gebruiken door werknemers die de gehele dag aanwezig zijn. Daarmee wordt het aantal parkeerbewegingen beperkt tot 10 direct langs de percelen van de bedrijfswoningen (5 's ochtends en 5 's middags).

Conclusie

Vanuit het aspect milieuhinder zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Bij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten, dient de invloed van deze aspecten in beeld te worden gebracht.

Onderzoek

Het bedrijf Buja Metaal is geen risicovolle inrichting op het gebied van externe veiligheid. Daarnaast zijn er geen risicovolle bronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig die van invloed zijn op de ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de realisatie en is het project uitvoerbaar.

4.9 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Onderzoek

Door de uitbreidingsplannen is sprake van een beperkte toename van verkeersbewegingen. Gezien de huidige lage achtergrondconcentratie en de beperkte toename van verkeersbewegingen is er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitbreiding.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.10 Geluid

Algemeen

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaaï. Ook indien een locatie ligt binnen de geluidzone van een geluidgezoneerd industrieterrein conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht.

Onderzoek

In het akoestisch onderzoek (bijlage 3) is de toekomstige situatie beoordeeld. Dat betekent dat de situatie na uitbreiding van Buja Metaal beoordeeld is. Op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009 is de omgeving te classificeren als "gemengd gebied".

De bedrijfsactiviteiten van Buja Metaal vinden in zijn geheel plaats in de periode tussen 7:00 en 19:00 uur. Er wordt namelijk gewerkt van 7:30 tot 16:30 uur. Voor de duur van de bedrijfsactiviteiten is derhalve uitgegaan van een worst-casescenario van bedrijfsactiviteiten die in totaal 9 uur duren. In de nachtperiode (van 23:00 tot 7:00 uur) vinden geen werkzaamheden plaats. In de avondperiode (van 19:00 tot 23:00 uur) wordt er een enkele keer overgewerkt. Omdat er in die periode geen vrachtwagenbewegingen en laad- en losactiviteiten plaatsvinden (maatgevende geluidbronnen) is het overwerken in die periode niet nader beschouwd.

De geluidproductie van het bedrijf wordt, op reguliere dagbasis, bepaald door:

- Uitstralende overheaddeur (gesloten) als gevolg van in pandig uitgevoerde geluidemitterende activiteiten gedurende 8,5 uur per dag.
- Openstaande overheaddeur voor een duur van 0,5 uur per dag.
- Uitstralende dak- en geveldelen als gevolg van in pandig uitgevoerde geluidemitterende activiteiten gedurende 9 uur per dag.
- Eén draaiende centrale afzuigvoorziening op het dak van de bedrijfshal gedurende 9 uur per dag.
- Eén airco-unit op het dak van het kantoor.
- Eén luchtbehandelingskast op het dak van het kantoor.
- Het buiten gebruik van een heftruck (LPG) voor laad- en losactiviteiten gedurende 0,5 uur per dag.
- Aan- en afvoer van vrachtwagens, bestelwagens en personenauto's.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de gevels van de woningen voldoet ruimschoots aan de gestelde geluidgrenswaarde van 50 dB(A).

Met betrekking tot de maximale geluidsniveaus blijkt uit de rekenresultaten dat eveneens wordt voldaan aan de gestelde geluidgrenswaarde van 70 dB(A). De maximale piekbelasting (in de dagperiode) vindt plaats tijdens het laden en lossen met een heftruck.

Geluidsbelasting veroorzaakt door verkeersbewegingen

Alle voertuigbewegingen vinden plaats via de Sengelsbroeksestraat en de Loonsebaan. Voor de snelheid is, gelet op de beperkte afstand van de uitrit tot de inrichting van de omliggende woningen, 15 km/uur voor vrachtverkeer aangehouden en 25 km/uur voor personen- en bestelwagens.

De geluidsbelasting op de gevels als gevolg van verkeersbewegingen voldoet ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)/etmaal.

Conclusie

Op basis van het geluidonderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- De beschouwde situatie voldoet aan het Best Beschikbare Technieken-principe, daar er redelijkerwijs geen maatregelen te treffen zijn om de geluidbelasting in de omgeving terug te dringen.
- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voldoet in de nieuwe situatie aan de geluidgrenswaarde van 50 dB(A).
- In de nieuwe situatie wordt de maximale geluidsgrenswaarde van 70 dB(A) niet overschreden. Hier geldt echter als voorwaarde dat op de hoek van het parkeerterrein en de toegangsweg een tuinafscheiding ter afscherming van Loonsebaan 9 geplaatst moet worden. Deze afscherming moet een hoogte krijgen van 2,5 meter boven maaiveld. De lengte van de tuinafscherming moet 20 meter zijn. De tuinafscheiding moet verder geheel gesloten worden uitgevoerd en een minimale massa van 10 kg/m² hebben.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)/etmaal.

In de situatie zoals beschreven in het geluidonderzoek (bijlage 3) kan worden gesteld dat er na de bedrijfsuitbreiding te allen tijde sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het door de inrichting geproduceerde geluid is daarnaast gebiedseigen geluid (Buja Metaal ligt op een industrieterrein), dat wordt als minder hinderlijk ervaren dan gebiedsvreemd geluid.

Na toepassing van de geluidafschermde voorziening, werpt het aspect geluid geen belemmering voor de uitbreiding van Buja Metaal op.

4.11 Kabels en leidingen

Er liggen geen relevante kabels en leidingen in en nabij het plangebied.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan wordt de uitbreiding van Buja Metaal BV mogelijk gemaakt. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen met regels.

Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van dit bestemmingsplan bestaat uit 1 kaartblad.

Verbeelding en regels

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)'. De SVBP 2012 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de verbeelding.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

HOOFDSTUK 1. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis. Als een begrip niet in dit artikel is opgenomen geldt de algemeen gangbare betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

HOOFDSTUK 2. Bestemmingsregels

Onderstaand is een beschrijving gegeven van elke bestemming of groep bestemmingen met vergelijkbare regeling.

Bedrijf (artikel 3)

In deze bestemming is een milieucategorie 1 en 2 toegestaan en daarnaast wordt specifiek het metaalwerkbedrijf Buja geregeld. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met een goot- en bouwhoogte van 8 meter, met uitzondering van de goothoogte van de gronden waarbij het bouwvlak op de perceelsgrens ligt aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied. Voor die gronden is over een breedte van 2 meter een maximale goothoogte van 6 meter opgenomen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor opslag, uitstalling, tuinen, erven, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf etc. Daarnaast is voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van een geluidwerende afscheiding ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – geluidwerende voorziening' indien een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd voor de uitbreiding van de bedrijfspanden.

Groen (artikel 4)

De buffer voor een afschermende werking tussen het bedrijf/parkeerplaats en de woningen is bestemd als groen. Binnen deze bestemming zijn tevens geluidswerende voorzieningen mogelijk gemaakt om indien nodig te kunnen voorzien in extra geluidswerende afscherming.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5)

Het te verplaatsen parkeerterrein wordt bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. Daarnaast is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidwerende voorziening' opgenomen waarbij een

erfafscheiding geplaatst moet worden van 2,5 meter hoog met een minimale dichtheid van 10 kg/m². Dit is middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Waarde - Archeologie 4.1 (artikel 6)

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan is voor de gronden met een archeologie verwachtingswaarde deze dubbelbestemming opgenomen. Hiermee zijn de eventueel aanwezige archeologische waarde op juridische wijze beschermd.

HOOFDSTUK 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 8)

In dit artikel zijn de regels opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen en de bestaande afstanden en maten. In een aantal bestemmingen zijn de toelaatbare bouwmaten en afstanden gekoppeld aan de bestaande afstanden en maten. Dit artikel geeft invulling aan wat daaronder wordt verstaan, zowel in de maximale als de minimale maatvoering.

Tevens is een bepaling opgenomen ten aanzien van het heroprichten van bouwwerken die moeten voldoen aan de bestaande maatvoering.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

In dit artikel zijn regels opgenomen die aangeven wat in ieder geval moet worden gezien als strijdig gebruik. Wat in ieder geval niet als strijdig gebruik moet worden gezien is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

De algemene afwijkingen betreffen het beperkt overschrijden van bebouwingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Overige regels (artikel 11)

In de overige regels wordt de koppeling gelegd met de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen zoals deze gelden op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsregels (artikel 12)

Dit artikel bevat de overgangsbepalingen zoals die door het Besluit ruimtelijke ordening worden voorgeschreven. Het overgangsrecht heeft betrekking op gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig afwijking worden verleend tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 13)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Loonsebaan 7'.

6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt voor de voorgenomen ontwikkeling een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt de te doorlopen procedure weergegeven.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. Zij kunnen binnen een termijn van zes weken op het conceptplan reageren.

Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) start de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien.

Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Gelet op dit voorstel stelt de raad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De uitbreiding is een particulier initiatief. Voor de gemeente zijn hieraan geen kosten verbonden. De eventuele kosten worden via leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.